



# UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO

## ESCUELA DE POSGRADO

### MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL



#### TESIS

---

**“Tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato y salvaguarda oportuna de los intereses del arrendador del bien inmueble”**

---

**Línea de Investigación:** Estudios sobre Derecho Público; Penal, Constitucional, Derechos Humanos, Ambiental; y Privado: Civil, Comercial

**Presentado por:**

Bach. Javier Max Pérez Ramos

COD. ORCID: 0000-0002-4049-0302

Para optar al Grado Académico de Maestro en Derecho Civil y Comercial

**Asesora:** Dra. Liliana Coronado Gamarra

COD. ORCID: 0009-0000-7398-4125

**CUSCO – PERÚ**

**2023**



## METADATOS

| <b>Datos del autor</b>                  |   |
|---|---|
| Nombre y apellidos                      | <b>Bach. JAVIER MAX PEREZ RAMOS</b>   |
| Número de documento de indentidad       | <b>44335199</b>   |
| URL de Orcid                            | COD. ORCID: 0000-0002-4049-0302   |
| <b>Datos del asesor</b>                 |   |
| Nombre y apellidos                      | <b>Dra. LILIANA CORONADO GAMARRA</b>  |
| Número de documento de indentidad       | 23987320  |
| URL de Orcid                            | COD. ORCID: 0009-0000-7398-4125   |
| <b>Datos del jurado</b>                 |   |
| <b>Presidnete del Jurado (Jurado 1)</b> |   |
| Nombre y apellidos                      | <b>Dr. ANTONIO FREDY VENGOA ZUÑIGA</b>  |
| Número de documento de indentidad       | <b>23819109</b>   |
| <b>Jurado 2</b>                         |   |
| Nombre y apellidos                      | <b>Dr. ROBERTO GONZALES ALVAREZ</b>   |
| Número de documento de identidad        | <b>23864455</b>   |
| <b>Jurado 3</b>                         |   |
| Nombre y apellidos                      | <b>Dr. EDWARDS JESUS AGUIRRE ESPINOZA</b>   |
| Número de documento de identidad        | <b>23854868</b>   |
| <b>Jurado 4</b>                         |   |
| Nombre y apellidos                      | <b>Dr. JOSE CASTILLA ANCCASI</b>  |
| Número de documento de identidad        | <b>25061826</b>   |
| <b>Datos de la investigación</b>        |   |
| Línea de investigación                  | Estudios sobre Derecho Público; Penal, Constitucional, Derechos Humanos, Ambiental; y Privado: Civil, Comercial |



## Informe de similitud

# “Tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato y salvaguarda oportuna de los intereses del arrendador del bien inmueble”

*por* Javier Max Pérez Ramos Pérez Ramos

---

**Fecha de entrega:** 12-feb-2024 10:18p.m. (UTC+0500)  
**Identificador de la entrega:** 2292965010  
**Nombre del archivo:** TESIS\_ULTIMO\_DR.\_JAVIER\_MAX\_P\_REZ.docx (4.99M)  
**Total de palabras:** 58602  
**Total de caracteres:** 321857



.....  
Dra. Liliana Coronado Gamarra  
Asesora



**UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO**  
**ESCUELA DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**



**TESIS**

---

**“Tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato y  
salvaguarda oportuna de los intereses del arrendador del bien inmueble”**

---



Dra. Liliana Coronado Gamarra  
Asesora

Para optar al Grado Académico de Maestro en Derecho  
Civil y Comercial

Presentado por: Bach. Javier Max Pérez Ramos

COD. ORCID: 0000-0002-4049-0302

Asesora: Dra. Liliana Coronado Gamarra

COD. ORCID: 0009-0000-7398-4125

CUSCO – PERÚ

2023



“Tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato y salvaguarda oportuna de los intereses del arrendador del bien inmueble”

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| <b>1</b> | <b>pirhua.udep.edu.pe</b><br>Fuente de Internet                                   | <b>2</b> % |
| <b>2</b> | <b>idoc.pub</b><br>Fuente de Internet   | <b>1</b> % |
| <b>3</b> | <b>repositorio.unsaac.edu.pe</b><br>Fuente de Internet                            | <b>1</b> % |
| <b>4</b> | <b>www.scribd.com</b><br>Fuente de Internet                                       | <b>1</b> % |
| <b>5</b> | <b>revistas.unsaac.edu.pe</b><br>Fuente de Internet                               | <b>1</b> % |
| <b>6</b> | <b>repositorio.uap.edu.pe</b><br>Fuente de Internet                               | <b>1</b> % |
| <b>7</b> | <b>Submitted to Universidad Católica San Pablo</b><br>Trabajo del estudiante      | <b>1</b> % |
| <b>8</b> | <b>Submitted to Universidad Católica de Santa María</b><br>Trabajo del estudiante | <b>1</b> % |

  
Dra. Liliana Coronado Samarra  
Asesora



|    |   |    |
|----|---|----|
| 9  | repositorio.unasam.edu.pe<br>Fuente de Internet                     | 1% |
| 10 | Submitted to Cliffside Park High School<br>Trabajo del estudiante   | 1% |
| 11 | edwinfigueroag.files.wordpress.com<br>Fuente de Internet            | 1% |
| 12 | Submitted to Universidad Andina del Cusco<br>Trabajo del estudiante | 1% |
| 13 | legis.pe<br>Fuente de Internet                                      | 1% |
| 14 | Submitted to Universidad Cesar Vallejo<br>Trabajo del estudiante    | 1% |

Excluir citas  Activo  
Excluir bibliografía  Activo

Excluir coincidencias < 1%



Dra. Liliana Coronado Gamarra  
Autora



## Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Autor de la entrega:         | Javier Max Pérez Ramos Pérez Ramos                            |
| Título del ejercicio:        | Quick Submit  |
| Título de la entrega:        | "Tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de... |
| Nombre del archivo:          | TESIS_ULTIMO_DR._JAVIER_MAX_P_REZ.docx                        |
| Tamaño del archivo:          | 4.99M   |
| Total páginas:               | 268   |
| Total de palabras:           | 58,602  |
| Total de caracteres:         | 321,857   |
| Fecha de entrega:            | 12-feb.-2024 10:18p. m. (UTC+0500)                            |
| Identificador de la entre... | 2292965010  |



Derechos de autor 2024 Turnitin. Todos los derechos reservados.



## DEDICATORIA

*El presente trabajo de investigación está dedicada a mi Señor Padre Q.E.V.F. Máximo Pérez Mayorga y a mi familia, que con su amor, paciencia y apoyo incondicional han sido parte esencial para alcanzar un objetivo más en mi vida profesional, gracias por ser el soporte y permitirme ver mi sueño hecho realidad; esta investigación también es vuestro logro.*

***Javier Max Pérez Ramos***



## AGRADECIMIENTO

*Es importante señalar mi agradecimiento a mi familia, que pacientemente me toleró para dedicarme a lograr mis metas académicas.*

*A mis maestros y asesores, quienes con su sabiduría, apoyo y consejos posibilitaron hacer realidad este estudio.*

***Javier Max Pérez Ramos***



## ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| DEDICATORIA.....  | 8  |
| AGRADECIMIENTO.....   | 9  |
| RESUMEN.....  | 15 |
| ABSTRACT.....   | 17 |
| Índice de tablas.....   | 13 |
| Índice de figuras.....  | 14 |
| CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....                                     | 19 |
| 1.1 Planteamiento del problema.....                               | 19 |
| 1.2. Formulación del problema.....                                | 24 |
| 1.2.1 Problema general.....                                       | 24 |
| 1.2.2. Problemas específicos.....                                 | 25 |
| 1.3 Justificación.....  | 25 |
| 1.3.1. Conveniencia.....  | 25 |
| 1.3.2. Relevancia social.....                                     | 26 |
| 1.3.3 Implicancias prácticas.....                                 | 26 |
| 1.3.4. Valor teórico.....   | 26 |
| 1.3.5 Utilidad metodológica.....                                  | 27 |
| 1.4 Objetivos de la Investigación.....                            | 27 |
| 1.4.1 Objetivo general.....                                       | 27 |
| 1.4.2. Objetivos específicos.....                                 | 27 |
| 1.5 Delimitación del estudio.....                                 | 28 |
| 1.6 Viabilidad.....   | 28 |
| CAPITULO II: MARCO TEÓRICO.....                                   | 29 |
| 2.1 Antecedentes de estudio.....                                  | 29 |
| 2.2 Bases teóricas.....   | 35 |
| 2.2.1 Consideraciones generales.....                              | 35 |
| 2.2.2 Enfoque general de la tutela jurisdiccional.....            | 38 |
| 2.2.2.1 La tutela jurisdiccional en el Derecho Internacional..... | 39 |
| 2.2.2.2 Tutela jurisdiccional y proceso.....                      | 42 |
| 2.2.2.3 Tutela jurisdiccional efectiva y la justicia.....         | 42 |



|  |     |
|--|-----|
| 2.2.2.4 La Tutela jurisdiccional efectiva como Derecho.....  | 43  |
| 2.2.2.5 Fundamentos filosóficos de la tutela jurisdiccional .....                                  | 46  |
| 2.2.2.6 Fundamentos jurídicos de la tutela jurisdiccional efectiva .....                           | 49  |
| 2.2.2.7 La tutela jurisdiccional desde la perspectiva constitucional .....                         | 52  |
| 2.2.2.8 El derecho a la tutela jurisdiccional según las posturas doctrinarias .....                | 53  |
| 2.2.2.9 Aclaración terminológica del uso de la tutela jurisdiccional .....                         | 56  |
| 2.2.2.10 Características distintivas de la tutela jurisdiccional efectiva.....                     | 61  |
| 2.2.2.11 Sujetos del derecho a la tutela jurisdiccional .....                                      | 64  |
| 2.2.3. Significado y contenido del debido proceso .....  | 65  |
| 2.2.3.1. El derecho al debido proceso en la actividad jurisdiccional .....                         | 66  |
| 2.2.3.2. El contenido esencial del debido proceso según la Constitución de 1993 .....              | 66  |
| 2.2.3.3 Tutela jurisdiccional y el plazo razonable.....  | 70  |
| 2.2.3.4. Proceso Justo .....   | 71  |
| 2.2.3.5. Criterios generales de la celeridad procesal .....  | 74  |
| 2.2.3.6 La celeridad procesal en el sistema jurídico peruano.....                                  | 75  |
| 2.2.3.7 Causas que perturban la celeridad procesal.....  | 80  |
| 2.2.4. Tutela Diferenciada .....   | 85  |
| 2.2.4.1. Origen y Evolución de la Tutela Diferenciada.....   | 85  |
| 2.2.4.2. El aporte de la doctrina latinoamericana sobre tutela diferenciada.....                   | 91  |
| 2.2.5. Proceso Sumario y la Tutela Sumaria .....   | 100 |
| 2.2.5.1. La doctrina y dogmática jurídica sobre los procesos sumarios y la tutela sumarísima ..... | 100 |
| 2.2.5.2. Cuestiones generales sobre los procesos sumarios .....                                    | 101 |
| 2.2.5.3. Fundamentos de la tutela de los procesos sumarísimos .....                                | 105 |
| 2.2.5.4. Criterios en cuestión sobre el desalojo de bienes inmuebles .....                         | 108 |
| 2.2.6. Proceso de Desalojo .....   | 109 |
| 2.2.6.1. El proceso de desalojo en nuestra legislación .....                                       | 109 |
| 2.2.6.2. Algunas apreciaciones sobre los procesos de desalojo .....                                | 116 |
| 2.2.6.3. Legitimación activa en el desalojo .....  | 124 |
| 2.2.6.4. Legitimación pasiva en el desalojo .....  | 126 |
| 2.2.7. Los cuatro procesos de desalojo en el Perú.....   | 127 |
| 2.2.7.1. Proceso de desalojo ordinario al amparo del CPC .....                                     | 127 |
| 2.2.7.2. Proceso de desalojo express: cláusula de allanamiento a futuro.....                       | 137 |
| 2.2.7.3. Proceso Único de Ejecución de Desalojo al Amparo del D. L. 1177 .....                     | 146 |



|  |            |
|--|------------|
| 2.2.7.4. Proceso de desalojo con intervención notarial .....                 | 154        |
| 2.2.8. Nuevo proyecto de reforma del Código Procesal Civil.....              | 160        |
| 2.2.8.1 Desalojo por posesión precaria a la luz del IV Pleno Casatorio ..... | 164        |
| 2.2.9. Desalojo por posesión precaria a la luz del IV Pleno Casatorio. ....  | 165        |
| 2.2.9.1. Los casos conflictivos resueltos por el IV Pleno Casatorio .....    | 165        |
| 2.3. Hipótesis de Trabajo.....   | 168        |
| 2.4. Categorías de estudio .....   | 168        |
| 2.4.1. Categorización.....   | 168        |
| 2.5 Definición de términos .....   | 169        |
| <b>CAPITULO III: MÉTODO .....</b>  | <b>172</b> |
| 3.1 Diseño metodológico.....   | 172        |
| 3.1.2 Diseño de investigación .....  | 175        |
| 3.2 Diseño contextual .....  | 175        |
| 3.2.1 Escenario espacio temporal .....                                       | 175        |
| 3.2.2 Unidad de análisis temático.....                                       | 175        |
| 3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de información.....               | 175        |
| 3.4 Plan de tratamiento de la información.....                               | 176        |
| 3.5 Aspectos éticos .....  | 176        |
| <b>CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS .....</b>             | <b>177</b> |
| 4.2. Resultados respecto a los objetivos específicos .....                   | 197        |
| 4.3. Resultados respecto al objetivo general .....                           | 209        |
| <b>CAPÍTULO V: DISCUSIÓN .....</b>   | <b>213</b> |
| 5.1. Descripción de los hallazgos más relevantes y significativos.....       | 213        |
| 5.2. Limitaciones del estudio.....   | 215        |
| 5.3. Comparación crítica con la literatura existente .....                   | 215        |
| 5.4. Implicancias del estudio .....  | 225        |
| <b>CONCLUSIONES .....</b>  | <b>226</b> |
| <b>SUGERENCIAS .....</b>   | <b>231</b> |
| <b>REFERENCIA BIBLIOGRÁFICAS .....</b>                                       | <b>235</b> |
| <b>ANEXOS.....</b>   | <b>0</b>   |
| A. Matriz de consistencia .....  | 0          |
| B. Instrumentos de recolección de datos .....                                | 0          |
| C Proyecto de Ley .....  | 1          |
| D. Expedientes revisados .....   | 3          |



## Índice de tablas

|  |     |
|--|-----|
| <b>Tabla 1</b> <i>Categorización</i> .....                           | 168 |
| <b>Tabla 2</b> EXPEDIENTE N° 00117-2015-0-1010-JM-CI-01 .....        | 177 |
| <b>Tabla 3</b> EXPEDIENTE N° 00325-2015-0-1010-JP-CI-01 .....        | 180 |
| <b>Tabla 4</b> EXPEDIENTE N° 00132-2018-0-1010-JM-CI-01 .....        | 183 |
| <b>Tabla 5</b> <i>EXPEDIENTE N° 00094-2018-0-1010-JM-CI-01</i> ..... | 185 |
| <b>Tabla 6</b> <i>EXPEDIENTE N° 00187-2018-0-1010-JM-CI-01</i> ..... | 187 |
| <b>Tabla 7</b> EXPEDIENTE N° 00252-2019-0-1010-JM-CI-01 .....        | 190 |
| <b>Tabla 8</b> EXPEDIENTE N° 00158-2023-0-1010-JP-CI-01 .....        | 192 |
| <b>Tabla 9</b> EXPEDIENTE N° 00049-2019-0-1010-JM-CI-01 .....        | 195 |
| <b>Tabla 10</b> Comparación crítica con la literatura .....          | 215 |



## Índice de figuras

|  |     |
|--|-----|
| <b>Figura 1:</b> Línea de tiempo de la llegada del proceso de desalojo al ordenamiento civil peruano ..... | 122 |
| <b>Figura 2</b> Los plazos del Proceso Sumarísimo según la norma.....                                      | 134 |



## RESUMEN

El propósito de este estudio fue demostrar que la aplicación de una tutela sumaria a los procesos de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento posibilitará la salvaguarda oportuna de los intereses del arrendador del bien inmueble. Asimismo, determinar si la regulación procesal actual de estos procesos permite una protección célere de los derechos del demandante, e identificar los derechos que le son vulnerados por la ausencia de aplicación de tutela sumaria. Por último, demostrar cómo la inaplicación de la tutela sumaria vulnera los derechos del demandante en estos procesos y proponer mecanismos procesales que permitan la aplicación de la tutela sumaria a la que nos referimos. En el desarrollo de la investigación se analizó el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva, la celeridad procesal, la tutela sumaria, y el proceso de desalojo de bienes inmuebles en la legislación peruana. El método empleado fue el dogmático jurídico, con un enfoque cualitativo. La técnica e instrumento de recolección de datos fue el análisis documental, mediante el cual se elaboró una ficha de análisis. La discusión de los resultados se realizó tras la argumentación jurídica en base a los datos teóricos. El resultado fue que la hipótesis se verificó, la principal conclusión es, el artículo 566 del Código Procesal Civil regula la figura de la ejecución anticipada de sentencia aunque haya apelación de la misma, lo que implica la aplicación de tutela sumaria para asegurar la eficacia de la sentencia final en procesos de alimentos.

En el contexto de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, la aplicación de esta norma procesal proporcionaría un procedimiento célere y eficaz para resolver la disputa y garantizar los intereses del arrendador. La norma contenida en el numeral 1 del artículo 50 del Código Procesal Civil también es relevante en este contexto. Este numeral establece que es deber del juez en el proceso, dirigirlo, velar por su pronta solución, adoptar las medidas convenientes para impedir su paralización y procurar la economía procesal. Al combinar las normas mencionadas, se concederá una tutela sumaria y se brindará al arrendador una herramienta legal efectiva para proteger sus intereses de manera oportuna. La tutela sumaria permite acelerar el proceso judicial, evitando dilataciones necesarias y garantizando una resolución más rápida. Asimismo, la posibilidad de solicitar el desalojo y la entrega inmediata del bien inmueble agiliza el procedimiento, evitando que el arrendador sufra perjuicios adicionales por la ocupación indebida del inmueble. Al aplicar una tutela sumaria real y efectiva a los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, se logra un equilibrio entre



los derechos del arrendador y del arrendatario. El arrendador tiene la oportunidad de salvar sus intereses legítimos, mientras que el arrendatario también puede ejercer su derecho a una defensa adecuada. Asimismo se recomendó que, considerando que la aplicación de una tutela sumaria real y efectiva en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato brinda una vía rápida y eficiente para proteger los intereses del arrendador, se sugiere que los arrendadores que se enfrenten a situaciones de incumplimiento contractual por parte de los arrendatarios utilizarán estos mecanismos legales. En primer lugar, se sugiere a la defensa de los arrendadores solicitar la aplicación del artículo 566 del Código Procesal Civil a sus procesos de desalojo, esto les permitirá obtener el resultado en forma más ágil y efectiva. Además, es importante que los arrendadores se informen sobre el numeral 1 del artículo 50 del Código Procesal Civil, que establece los deberes de los jueces en el proceso, por otro lado es recomendable que los arrendadores busquen asesoramiento legal adecuado para asegurarse de cumplir con todos los requisitos y procedimientos necesarios al solicitar la tutela sumaria y el desalojo. Un abogado especializado en derecho inmobiliario podrá brindarles orientación precisa y ayudarlos a preparar una solicitud sólida y fundamental.

**Palabras clave: Tutela sumaria, procesos de desalojo por vencimiento de contrato, derechos del arrendador.**



## ABSTRACT

The purpose of this study was to demonstrate that the application of a summary protection to eviction proceedings due to the expiration of the lease agreement will make it possible to safeguard the interests of the landlord of the property in a timely manner. Likewise, to determine whether the current procedural regulation of these proceedings allows for a speedy protection of the rights of the plaintiff, and to identify the rights that are violated by the absence of application of summary protection. Finally, to demonstrate how the non-application of summary protection violates the rights of the plaintiff in these proceedings and to propose procedural mechanisms that allow for the application of the summary protection to which we refer.

In the development of the research, the fundamental right to effective judicial protection, procedural speed, summary protection, and the eviction process of real estate in Peruvian legislation were analyzed. The method used was legal dogmatics, with a qualitative approach. The data collection technique and instrument was documentary analysis, through which an analysis sheet was prepared. The discussion of the results was carried out after the legal argumentation based on the theoretical data. The result was that the hypothesis was verified, the main conclusion is, article 566 of the Code of Civil Procedure regulates the figure of the early execution of the sentence even if there is an appeal of the same, which implies the application of summary protection to ensure the effectiveness of the final judgment in child support proceedings.

In the context of eviction proceedings due to the expiration of the contract, the application of this procedural norm would provide a speedy and effective procedure to resolve the dispute and guarantee the interests of the landlord. The norm contained in the first numeral of article 50 of the Code of Civil Procedure is also relevant in this context. This numeral establishes that it is the duty of the judge in the process, to direct it, to ensure its prompt solution, to adopt the necessary measures to prevent its paralysis and to seek procedural economy. By combining the aforementioned norms, summary protection will be granted and the landlord will be provided with an effective legal tool to protect his interests in a timely manner.



Summary protection allows to accelerate the judicial process, avoiding unnecessary delays and guaranteeing a faster resolution. Likewise, the possibility of requesting the eviction and the immediate delivery of the property speeds up the procedure, preventing the landlord from suffering additional damages due to the improper occupation of the property. By applying real and effective summary protection to eviction proceedings due to the expiration of the contract, a balance is achieved between the rights of the landlord and the tenant. The landlord has the opportunity to safeguard his legitimate interests, while the tenant can also exercise his right to a fair defense.

It was also recommended that, considering that the application of real and effective summary protection in eviction proceedings due to the expiration of the contract provides a quick and efficient way to protect the interests of the landlord, it is suggested that landlords who face situations of contractual breach by tenants use these legal mechanisms. First, it is suggested that the defense of the landlords request the application of article 566 of the Code of Civil Procedure to their eviction proceedings, this will allow them to obtain the result in a more agile and effective way. Additionally, it is important that landlords inform themselves about the first numeral of article 50 of the Code of Civil Procedure, which establishes the duties of judges in the process. On the other hand, it is advisable that landlords seek adequate legal advice to ensure that they meet all the requirements and procedures necessary when requesting summary protection and eviction. A lawyer specialized in real estate law can provide them with precise guidance and help them prepare a solid and well-founded application.

**Keywords: Summary guardianship, eviction proceedings due to expiration of lease, landlord's rights.**



## CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

### 1.1 Planteamiento del problema

El retardo en la tramitación de los procesos judiciales es un problema que aqueja a muchos países e implica un inadecuado servicio a los justiciables, esta situación obedece a diversos factores, siendo el fundamental la inaplicación de principios básicos de administración de justicia y garantías judiciales como la establecida en el artículo 8° de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José):

Toda persona tiene derecho a un juicio justo llevado a cabo por un tribunal competente, independiente e imparcial en un plazo razonable, en apoyo de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la valoración de sus derechos y deberes civiles, laborales, fiscales o de otro tipo.

En el Perú, también se presenta esta problemática, siendo necesario y urgente el establecimiento de servicios judiciales eficientes, efectivos y ajustados a adecuadas pautas temporales, más aún en los procesos diseñados para transitar por un trámite breve como es el proceso sumarísimo; en especial el proceso de desalojo de bienes inmuebles por causal de vencimiento de contrato de arrendamiento que, es el que nos ocupa y que en nuestro país, constituye uno de los fenómenos económicos que ha generado problemas relevantes por la falta de una tutela efectiva.

Mejorada (2014) sostiene que la necesidad de devolver los bienes arrendados es fundamental en todo contrato de arrendamiento. El contrato es sencillo y el Código Civil establece directrices exhaustivas para el arrendamiento de bienes inmuebles, pues como menciona el autor citado:



Si el arrendatario se niega a devolver el objeto, el arrendador no puede retirarlo a su costa, el inquilino se verá obligado a comparecer en el juzgado y, en función del argumento esgrimido por el ocupante, deberá presentar una demanda de desahucio, una acción de reclamación o un procedimiento más complicado ante el Poder Judicial, estamos hablando de litigios que duran entre tres y cuatro años. Este es el tiempo medio que se necesita para decidir si el demandante tiene o no derecho a obtener la entrega de la propiedad, el lanzamiento físico no demora mucho, lo que tarda es la sentencia que ordena la devolución. durante este período el poseedor rebelde seguirá usando el bien, probablemente sin pagar renta alguna, mientras que el dueño habrá perdido varias oportunidades de negocio. Es indiscutible que los arrendadores no deben ejercer justicia por mano propia y retirar directamente a los ocupantes. También es verdad que la lentitud y desconfianza que acompañan al Poder Judicial son problemas que no se van a resolver fácilmente. (párr. 2-3)

Sobre la regulación del proceso de desalojo, Cajusol (2018) sostiene que:

Se tramita en un procedimiento sumario, por lo que su desarrollo debe ser, en principio, rápido, y la sentencia definitiva debe dictarse igualmente en un plazo justo; no obstante, es evidente que este procedimiento no proporciona la protección efectiva que debería tener el titular del derecho, es decir, la persona con derecho a que se le restituya la propiedad, ya sea por la propia regulación del procedimiento, por la tramitación sustantiva del régimen de arrendamiento o por la inadecuada administración de justicia, dejando de lado el comportamiento procesal (negligencia o mala fe) de las partes contratantes o el procedimiento judicial. (p. IX)



Huanco (2019), considera que, “para hacer frente a este grave problema en fecha 07 de mayo de 2014 se promulgó la Ley N° 20301 con la finalidad de agilizar el proceso de desalojo, mediante dicha ley, con la inclusión de una cláusula denominada “allanamiento a futuro”, el arrendatario se allanaba a una eventual demanda de desalojo que se interpusiera contra él, sin embargo, la ley no cumplió su objetivo y el problema persiste; ante ello, el 24 de abril de 2019, se publicó la Ley N° 30933 – “Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial”. Esta Ley permite que los propietarios, arrendadores o administradores de bienes inmuebles recuperen sus bienes en un periodo más célere, pues quien se encargará de la mencionada “etapa de conocimiento” ya no será un Juez, sino un Notario”. (párr. 2,4)

Los demandantes se sienten molestos y decepcionados cuando no pueden ejercer sus derechos debido a procedimientos de desahucio largos y difíciles de probar.

Una estrategia para modificar el procedimiento sumario con el fin de salvaguardar el derecho de las partes a una seguridad jurídica adecuada durante los procedimientos de desahucio puede derivarse de las nociones de celeridad y economía procesal; pues, al momento de hacer uso del derecho de acción, se requiere de una justicia eficaz y célere en estos casos.

Debido a la finalización del contrato, los procesos de desahucio deben tramitarse a través de tutela sumaria, que tiene en cuenta cómo funciona este tipo de procedimiento judicial., al respecto Ávila (2020) precisa que:

La tutela sumaria se caracteriza por brindar una tutela jurisdiccional efectiva de forma más rápida que la brindada por la tutela ordinaria común. Se encuentra estructurada a fin de brindar tutela a derechos que no pueden esperar el transcurso



normal del tiempo que implica (como garantía del mismo) un proceso ordinario. Son procesos generalmente estructurados con una sola audiencia, reducción de medios de prueba, de medios de defensa e incluso de restricciones impugnatorias, así como plazos menores” (párr. 1).

Como menciona Ávila (2020), “las tutelas sumarias que supuestamente existen para ciertos procesos civiles en el Perú, mantienen la estructura del proceso ordinario plenario, con toda la amplitud probatoria y de excepciones que comprende, sólo que con plazos más cortos; este diseño no implica una tutela sumaria real y efectiva, por ello, resulta importante replantear estos temas en aras de buscar una reforma y posible mejora con el fin de tutelar de forma efectiva los derechos sustanciales de los demandantes”.

Creemos que el actual orden de ideas no contempla una verdadera y efectiva protección sumarial en este tipo de procedimientos. Los funcionarios de justicia tampoco cumplen la normativa que les permitiría ejercer la tutela sumarial. Los intereses del propietario no se salvaguardan con la misma celeridad y, en consecuencia, el procedimiento de desahucio se ralentiza.

En la práctica, los tribunales rara vez cumplen requisitos como el artículo 566 del Código Procesal Civil, que obliga a la ejecución inmediata de la sentencia; aun cuando, como responsables del proceso, si tienen la autoridad para tomar tal decisión.

El artículo 566 del código adjetivo mencionado prescribe: “La orden de pensión alimenticia del juez debe pagarse íntegramente, independientemente del resultado de cualquier recurso. En este caso, debe crearse un nuevo expediente. Esta suma puede estar sujeta a ajustes en función de la sentencia”.



Al respecto Murillo (2021) sostiene:

Como se sabe, la regla general es que cuando se emite sentencia, ésta al ser apelada suspende su ejecución, empero mediante la disposición citada se establece una excepción respecto a la sentencia en un proceso de alimentos: la sentencia, así sea apelada, se ejecuta. Esta excepción es la ejecución inmediata de sentencia, también conocida como ejecución de sentencia no conforme. La razón de ser de la ejecución inmediata de sentencia, en el caso de la tutela a quien pretende el pago de una pensión alimenticia, se explica por sí sola, sin que ello quiera decir que no pueda jurisdiccionalmente aplicarse a otros supuestos, como por ejemplo en un proceso de desalojo por las causales de vencimiento del contrato de arrendamiento y de mora. (párr.3,4)

De continuar esta problemática, los arrendadores resultarán perjudicados por no poder retirar de su inmueble al inquilino con contrato vencido en un tiempo razonable, pues el proceso de desalojo durará un promedio de tres años a cuatro, que según Mejorada (2014), es el tiempo medio en el que el Poder Judicial decide si el demandante tiene o no derecho a obtener la entrega de la propiedad; durante este período el poseedor seguirá usando el bien, probablemente sin pagar renta alguna, mientras que el dueño habrá perdido varias oportunidades de negocio. En efecto como sostiene Caballero (2022):

El arrendamiento es el contrato más utilizado de la realidad económica de un país, empero en el Perú, se refleja un bajo porcentaje en la utilización formal de ese mecanismo debido a la falta de una legislación adecuada y unificada para las viviendas destinadas al alquiler aunado al remoto problema social de la vivienda, agudizado por factores de desigualdad económica, privatización del urbanismo y la ocupación



informal de las tierras, lo cual incrementa la informalidad. La legislación del arrendamiento en nuestro país viene transitando por políticas legislativas complejas. Sin embargo, la dispersión normativa, las diversas y excesivas teorías de los juristas y la falta de aplicación o la errónea interpretación de las normas por parte de los operadores jurídicos, ha suscitado problemas de inseguridad e incertidumbre jurídica respecto a que vía tomar para demandar el desalojo por determinadas causales que se repiten entre sí. (p. 121)

Una solución idónea a la problemática mencionada es la que se postula en esta investigación respecto a la aplicación por parte de los Jueces de una tutela sumaria real y efectiva que permitirá salvaguardar de manera oportuna los intereses de quien tiene el derecho a que le sea restituido el bien inmueble, para ello sugerimos tener en cuenta la norma contenida en el artículo 566 del Código Procesal Civil sobre la institución procesal de ejecución inmediata de sentencia en concordancia con el numeral 1 del artículo 50 del mismo cuerpo de leyes referido a los deberes de los jueces, por lo que formulamos como problemas de investigación:

## **1.2. Formulación del problema**

### ***1.2.1 Problema general***

¿La aplicación de una tutela sumaria a procesos de desalojo por vencimiento de contrato, posibilitará salvaguardar oportunamente los intereses del arrendador del bien inmueble?



### *1.2.2. Problemas específicos*

a) ¿La regulación procesal actual de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato posibilita salvaguardar de manera oportuna los intereses del Arrendador del bien inmueble?

b) ¿Cuáles son los derechos de los demandantes en procesos de desalojo por vencimiento de contrato que son vulnerados por la ausencia de aplicación de tutela sumaria?

c) ¿De qué manera la ausencia de aplicación de una tutela sumaria vulnera los derechos del demandante en procesos de desalojo por vencimiento de contrato?

d) ¿Cuáles son los mecanismos procesales que posibilitarían la aplicación de una tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato?

## **1.3 Justificación**

El presente trabajo se justifica en las siguientes razones:

### *1.3.1. Conveniencia*

Resulta conveniente el presente estudio debido a que actualmente los procesos de desalojo por vencimiento de contrato no cuentan con una real y efectiva tutela sumaria y se tramitan en un plazo mucho mayor al que deberían de acuerdo con su vía procedimental, situación que genera afectación al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva de quienes requieren una justicia pronta en este tipo de casos que no revisten complejidad.



### ***1.3.2. Relevancia social***

Los resultados que se obtengan de la investigación a desarrollar tienen relevancia social puesto que se orientan a solucionar un problema socio jurídico presente a nivel nacional en el Perú; el beneficio directo recaerá sobre los demandantes de este tipo de procesos, que requieren un pronunciamiento jurisdiccional sumario.

### ***1.3.3 Implicancias prácticas***

La presente investigación se justifica en la medida en que se logre precisar y establecer claramente mecanismos procesales que posibiliten la aplicación de una tutela sumaria real y efectiva a los procesos de desalojo por vencimiento de contrato. En ese sentido sustentaremos cómo es posible aplicar la norma contenida en el artículo 566 del Código Procesal Civil referida a la ejecución inmediata de sentencia haciendo uso del deber del juez contenido en el numeral 1 del artículo 51 del mismo cuerpo de leyes. “Dirigir el proceso, velar por su rápida solución, adoptar las medidas convenientes para impedir su paralización y procurar la economía procesal”.

### ***1.3.4. Valor teórico***

Este estudio es significativo y conceptualmente relevante ya que tanto las normas internacionales de protección de los derechos humanos como nuestra legislación local preservan el derecho a la tutela judicial efectiva, situación que no se cumpliría en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, que por sus características requieren de aplicación de una tutela sumaria; por lo tanto, los conocimientos teóricos derivados del análisis de las categorías de la investigación serán valiosos para resolver la cuestión identificada.



### ***1.3.5 Utilidad metodológica***

El enfoque metodológico que abordamos, así como los instrumentos de recolección de datos constituyen un antecedente que pueden servir de aporte metodológico para investigaciones posteriores de la misma naturaleza.

## **1.4 Objetivos de la Investigación**

### ***1.4.1 Objetivo general***

Demostrar que la aplicación de una tutela sumaria a procesos de desalojo por vencimiento de contrato, posibilitará salvaguardar oportunamente los intereses del arrendador del bien inmueble.

### ***1.4.2. Objetivos específicos***

a) Determinar si la regulación procesal actual de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato posibilita salvaguardar de manera oportuna los intereses del Arrendador del bien inmueble.

b) Identificar los derechos de los demandantes en procesos de desalojo por vencimiento de contrato que son vulnerados por la ausencia de aplicación de tutela sumaria.

c) Fundamentar de qué manera la ausencia de aplicación de una tutela sumaria vulnera los derechos del demandante en procesos de desalojo por vencimiento de contrato.



d) Proponer mecanismos procesales que posibiliten la aplicación de una tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato.

### **1.5 Delimitación del estudio**

-Conceptualmente está delimitado dentro del Derecho Civil de Contratos, Contrato de Arrendamiento, asimismo dentro del Derecho Procesal Civil, regulación del proceso de Desalojo por Vencimiento de Contrato, Tutela Jurisdiccional Efectiva y Tutela Sumaria.

-Socialmente el estudio se orienta hacia una población de justiciables que reclaman el goce efectivo de su derecho a la Tutela Jurisdiccional efectiva y oportuna y la superación de barreras que genera descontento y frustración en la tramitación de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato.

### **1.6 Viabilidad**

Se contó con los recursos necesarios para llevar a cabo este estudio, y el tema de investigación se inscribe en el ámbito de la ciencia jurídica y permite un análisis realista que arroja conclusiones esclarecedoras para el derecho.



## CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

### 2.1 Antecedentes de estudio

#### 2.1.1 Antecedentes internacionales

- Pérez (2017), en su artículo científico “*Tutela sumaria de derechos en el proceso civil: Misión y visión en Latinoamérica*” publicado en la Revista chilena de Derecho Privado, Chile. Cuyo objetivo principal fue comprender que solo se puede impartir justicia con seguridad, eficacia y eficiencia en una tutela sumaria de derechos civiles. Estudio de enfoque cualitativo y tipo dogmático jurídico. Concluyó:

“La aceleración de la justicia en cualquiera de las expresiones que se vieron en relación con el sumario, como la agilización del proceso o la disminución del grado de pericia judicial, tiene un papel en la protección de los derechos, en el ámbito de la justicia penal, la mayoría de los sistemas jurídicos ofrecen opciones procesales simplificadas y permiten a algunas partes intervinientes, en condiciones específicas, consentir un proceso más simplificado, legalidad y puntualidad van de la mano, y su cohabitación como equilibrio parece ser desconcertantemente más complicada en los casos civiles en comparación con el ámbito penal o acoger los avances de la protección cautelar, como la nueva protección del medio ambiente o una protección cautelar de los derechos colectivos mucho más eficaz”.

“En la justicia civil, es vital superar la falsa dicotomía entre eficacia y seguridad, los avances logrados en la justicia penal demuestran que los intereses a proteger son distintos y casi por un razonamiento a fortiori, los paradigmas del proceso civil deberían ser revisados”.



“El concepto de proporcionalidad tiene una relación directa con la adaptación de un único modelo de proceso ordinario a numerosos tipos de conflicto”.

“La diversidad de la protección procesal se manifiesta en la flexibilidad, plasticidad o modificación de un mismo procedimiento a las circunstancias singulares del litigio que se le plantea, dados sus múltiples usos, es al menos plausible inferir un deseo compartido de variar el enfoque y adaptarlo a la urgencia o prueba de protección necesaria: dependiendo de si se permite al juez y a las partes participar en la decisión, se puede acceder a estos mecanismos a través de una sentencia provisional sin niveles de exhaustividad o por vías alternativas a un proceso estándar y general, es ventajoso avanzar en la variedad y flexibilidad procesal para adaptarla al litigio a resolver, para adaptarla no sólo en aras de la legalidad, sino también depositando la confianza en el papel de liderazgo del juez y, por qué no, en el acuerdo y cooperación de las partes”.

-Santa María, (2015) en su investigación “*El proceso de desocupación o lanzamiento y el derecho de dominio del arrendador*” para optar al título de Abogado en la Universidad Técnica de Ambato, el presente antecedente utiliza el paradigma critico-propositivo, tomando como muestra a los funcionarios Judiciales Civiles, Jueces Civiles Multicompetentes y Abogados del Foro de Abogados de Tungurahua, utilizando las técnicas de encuestas y entrevistas e instrumentos como cuestionarios de preguntas y guía de entrevistas. Concluyó que:

- a) La ausencia de un tipo claro en la Ley de Arrendamientos que especifique el periodo aceptable para continuar con el desahucio o el lanzamiento, como se pone de manifiesto en la pregunta 7 con una puntuación del 87%, se ha citado



como una razón por la que los procedimientos de terminación del arrendamiento no se completan rápidamente.

b) Se decidió que el derecho de posesión del arrendador se ve definitivamente perjudicado, ya que repercute en su patrimonio personal y en sus ingresos económicos, mostrando así la cuestión abordada en las preguntas 6 y 9 con los correspondientes porcentajes del 62% y 87%. Las formas de evitar la vulneración de los derechos del arrendador deben estar determinadas y establecidas en una norma legal de forma textual”.

### ***2.1.2 Antecedentes nacionales***

- Soto, (2019) en su trabajo de investigación *“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”* para optar al Grado de Máster en la Universidad de Piura, utilizando el método no experimental, enfoque descriptivo y estudio documental. Concluyó:

a) A la vista de las disposiciones constitucionales que obligan al Estado a proteger los derechos básicos, la cuestión de la jurisdicción es ahora de suma importancia, que se ve debilitado por la incertidumbre de qué juez está capacitado para llevar casos como el que se examina: La investigación sobre el desalojo es uno de los primeros en demostrar la urgente necesidad de reconsiderar el régimen de procedimientos de reclamación de la propiedad, ya que está en juego un derecho básico, como es el derecho a una protección jurídica adecuada.

-Gonzales, (2018) en su tesis *“El desalojo express como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el bien en la legislación civil peruana”* para optar el



grado de Maestro en Derecho mención en Derecho Civil y Comercial en la Escuela de Postgrado de la Universidad Nacional Santiago Antúnez De Mayolo, Huaraz. Utilizó el diseño no experimental, como población se enfoca en un ámbito mundial y nacional en correlación a la jurisprudencia civil, procesal nacional e internacional correspondientes al año 2015-2016, concluyó que:

“En conclusión, se han detectado deficiencias e insuficiencias en la declaración reglamentaria analizada, que no permiten al arrendador reclamar el inmueble con celeridad, máxime cuando la primera sentencia vinculante del IV Tribunal Pleno de apelación demuestra que el okupa es el poseedor que ocupa una propiedad ajena sin pagar alquiler y sin ser propietario, es decir, el arrendatario. “Del mismo modo, el demandado es aquel cuyo título ya no ofrece ninguna protección contra el demandante, puesto que el título se ha extinguido, como se explica en cada una de sus subreglas, no estamos de acuerdo con ellas, ya que este concepto de precariedad se aplica a un inquilino con un contrato de alquiler firmado, y no estamos de acuerdo con ellas en lo sustantivo, la aplicación del artículo 911 es innecesaria en todas las circunstancias en las que además de constituir una infracción procesal de todo el marco procesal de nuestro código procesal civil en los casos de desahucio, el contrato de arrendamiento y sus repercusiones legales se rigen por sus propios estatutos, en términos de prueba, esto dificulta la tarea del juez, ofrece al inquilino más opciones de defensa, e incluso le da más opciones de defensa que al propietario original”.

“Es evidente que el enunciado normativo descrito no dará lugar a la pronta recuperación del bien por parte del arrendador, ya que el enunciado normativo requeriría mucha especificidad para lograr su propósito adecuadamente; en consecuencia, se argumenta que el procedimiento para la recuperación de un bien no debe ser de comprensión sino de ejecución, en las situaciones en que el derecho ya no se impugna, sólo se hace valer el



derecho reconocido por la ley, en consecuencia, proponemos modificar el Capítulo I del Título V del Código de Procedimiento Civil”.

-Cajusol, (2018) en su tesis para optar al título de Abogado en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo *“Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento”*, diseño de enfoque cualitativo, cuya población fueron las normas que regulan los procesos de desalojo, técnica de análisis documental e instrumento la ficha correspondiente, concluyó que:

“En teoría, el procedimiento de desahucio prevé un cierto tipo de casos; en la práctica, sin embargo, hay poca complejidad, Desde la regulación del propio método hasta el tratamiento sustantivo del régimen de arrendamiento, este enfoque no ofrece suficiente protección a los titulares de derechos de propiedad y por no hablar de la conducta (temeraria o de mala fe) de los arrendatarios, la enorme carga procesal de los tribunales del país y el comportamiento de mala fe o temerario de los que son arrendatarios”.

“Un plan legislativo, similar al que se presenta, que emplea la acción posesoria extrajudicial realizada por el propietario, arrendatario o cualquier persona autorizada a poseerla o en caso de conclusión o terminación de un contrato de arrendamiento, su representante debe hacer posible que el propietario, el arrendador o la persona con derecho a la posesión, o su representante, reclamen la posesión del bien arrendado dentro del marco legal existente, reducir la presión sobre el poder judicial y lograr la rapidez necesaria en situaciones como la devolución de los bienes arrendados”.



-Rafaelo, (2018) en su tesis “*Factores que influyen en la ineficacia del desalojo expres en la ciudad de Huánuco, 2016*” para obtener el título de Abogado en la Universidad Huánuco. Basándose en un estudio descriptivo, diseño no experimental descriptivo simple cuya población estará conformada por expedientes del 2º Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco y Magistrados de la Corte Superior de Justicia de Huánuco. Concluyó que:

- a) “La ineficacia del procedimiento de desalojo exprés las repercusiones de plazos establecidos incumplidos, de la notificación retrasada y del recurso que suspende la ejecución de la sentencia”.
- b) “Se demostró que tiene una correlación significativa con la ineficacia del desahucio exprés”
- c) “Se descubrió que el retraso en la notificación tiene una influencia significativa en la ineficacia del desalojo inmediato”.
- d) “Se determinó que el elemento de apelación con efecto suspensivo de la decisión tenía una estrecha relación con la sentencia de desahucio exprés”.
- e) “En circunstancias de expiración de un plazo de arrendamiento que incluya una cláusula de firma notarial, se puede actuar por el camino del procedimiento de desahucio por ocupación precaria en línea con el Código de Procedimiento Civil.”

### ***2.1.3 Antecedentes locales***

Realizada la búsqueda en repositorios locales no se hallaron estudios que puedan ser considerados como antecedentes.



## 2.2 Bases teóricas

### 2.2.1 Consideraciones generales

En la presente investigación están implicados un conjunto de elementos teóricos, legislativos (sustantivos y adjetivos), jurisprudenciales, conceptuales, ético-morales y, un conjunto de variables e indicadores asociados que nos permiten tener una comprensión más cabal acerca del problema tratado en la presente tesis. Por consiguiente, estos elementos nos permiten efectuar un análisis holístico y sistémico. En primer lugar, se tiene los elementos conformantes del Derecho peruano (Derecho Civil que regula el derecho de propiedad y los diversos contratos, entre ellos los de alquiler de bienes inmuebles) y Derecho Procesal Civil (que regula los procesos de desalojo). En segundo lugar, se tiene los aportes del Derecho comparado que nos ilustran sobre el tratamiento en otros países sobre los aspectos relacionados al tema que contiene la tesis. En tercer lugar, contamos con elementos jurídicos conformantes de la Carta Fundamental (artículo 139°, inciso 3°, sobre el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y el derecho fundamental debido proceso). En cuarto lugar, contamos con el Derecho Internacional (acuerdos sobre el significado de la tutela jurisdiccional, el debido proceso, el plazo razonable y la celeridad procesal como derechos fundamentales de la persona). Y, en quinto lugar, los elementos que de manera implícita forman parte del marco teórico que fundamentan la esencialidad de tema de investigación, tales como: tutela jurisdiccional efectiva, tutela sumaria, celeridad procesal, procesos sumarios, contratos de bienes inmuebles, procesos de desalojo, entre otros, que forman parte del diagnóstico que desarrollamos a lo largo del marco teórico de la presente investigación.

Sin embargo, en todo este complejo andamiaje, subsisten vicios no menos importantes a ser tratados. Nos estamos refiriendo a la administración de justicia. En el mes de agosto de



2018, la empresa Ipsos demostró que de cada diez peruanos solo uno aprobaba la actual administración de justicia en el Perú (*Opinión Data*, Año 19, N° 235, del 14-10-2018). Desde luego, este es un puntaje mínimo e histórico. “Si en toda América Latina la confianza en los sistemas de justicia se ha hundido de manera deplorable, en el Perú se marca un record” (Pásara, 2019, p. 13). Existen innumerables casos que se han convertido en símbolos a la injusticia que la literatura especializada lo comenta en exceso.

A ello, se añade el problema de la corrupción generalizada donde casi siempre se involucra a la administración de justicia como sistema, convertido en un asunto estructural de nuestra existencia como República. Según el jurista español Manuel Atienza (2021):

La corrupción es seguramente el mayor mal que puede aquejar al funcionamiento de la justicia y, en general, al sistema jurídico: si la gente no confía en la justicia (lo que ocurre si los jueces son corruptos), el Derecho no puede cumplir (bien) sus funciones características: resolver conflictos, orientar el comportamiento, legitimar el poder social. Un acto de corrupción, en general, puede definirse como aquel que supone el incumplimiento de algún deber vinculado a alguna posición social y efectuado, normalmente de manera oculta, con el propósito de obtener un beneficio indebido (p. 87).

Esta situación resulta por demás preocupante pese a las reiteradas reformas del sistema de justicia, pero como vemos, parece no existir resultados positivos a la vista a corto ni mediano plazo. La crisis que vive el Poder Judicial es más profunda de lo que podría resolver cualquier reforma constitucional o aún más, con la creación de la Junta Nacional de Justicia (JNJ) que reemplaza al desacreditado Consejo Nacional de la Magistratura. Una real y efectiva reforma de la administración de justicia debe estar dirigida a que la ciudadanía y la



comunidad en general tenga un acceso a un sistema de justicia predecible, eficaz, eficiente, de costos accesibles, las decisiones sean oportunas y rápidas, es decir, aspirar a un nuevo tipo de justicia.

¿Qué tiene que ver este aspecto con el tema de investigación? Está relacionado a una de las causas por las cuales siempre se hicieron complejos e interminables los procesos de desalojo y la justicia esperada por quienes dan en alquiler bienes inmuebles y buscan recuperar su patrimonio real. Porque, también como señala Gamarra (2016):

Con no poca frecuencia [...] y resignación nos enteramos de dramas que se suscitan en nuestra enfermiza sociedad y confrontamos detestables realidades, dolorosas experiencias, iniquidades, injusticias, expresiones de dolor y desencanto que azotan con mayor intensidad a los que carecen de padrinos (p. 9).

Este drama lo viven cientos o miles de ciudadanos que, por necesidad se vieron obligados a alquilar o dar en arriendo determinados bienes inmuebles, pero que viven un calvario al momento de solicitar el cumplimiento del contrato y se han convertido en inquilinos precarios, es decir, sufren una *vía crucis* en los pasillos del Poder Judicial para poder desalojar a sus inquilinos.

Todo este panorama contextual tiene que ver con la noción que tenemos del significado de la *justicia*. “La justicia es el valor fundamental y fin del Derecho que, a su vez, debe ser un medio o instrumento para alcanzar justicia, pero, por otra parte, el Derecho es condición para la justicia” (Simons, 2017, p. 96). Por ello, se demanda que el Derecho positivo y adjetivo debe ajustarse, en lo posible a la justicia y a la realidad concreta. El tratar a las personas tal como les corresponde en tanto seres humanos es aplicar y poner en práctica la



justicia. La palabra *justicia*, tiene un sentido amplio que corresponde a la rectitud o bondad moral y, otro restringido, que significa el cumplimiento de lo debido, de lo justo, de lo que uno está obligado a dar a otro. En estos casos, la justicia en sentido amplio debe tener primacía y estar presente en toda circunstancia de la justicia.

Tratándose de un tema específico de investigación, como señalamos líneas arriba, en el presente estudio están implicadas una serie de instituciones jurídicas que los exponemos convenientemente como parte ineludible del marco teórico del presente estudio.

### ***2.2.2 Enfoque general de la tutela jurisdiccional***

Los tiempos cuando por entonces predominaba la *autotutela* o *autodefensa*, conocido más como justicia por mano propia ya no existe en el Estado moderno. Esta forma de justicia se suscitaba cuando una persona al margen y fuera de la ley (justificado en tiempos primitivos donde no existía el Derecho, Estado, ni normas legales) se castigaba una afrenta (delito o deuda incumplida, por ejemplo), por su cuenta y riesgo a manera de venganza ante un agravio a la persona, clan o tribu. Esta forma de justicia prevaleció por milenios hasta que, con la aparición de los primeros Estados y el Derecho, se inició a normar la justicia con las particularidades específicas de los Estados esclavistas, en las monarquías y, muy posteriormente, con el Renacimiento, la Ilustración y las Repúblicas modernas. Empero, pese al transcurso del tiempo, en épocas actuales aún se presentan estos casos excepcionales con los denominados linchamientos populares, que no son otra cosa que actuar de forma primitiva, al margen de la ley y la Constitución para supuestamente hacer justicia ante hechos considerados delictivos.

En los Estados de Derecho, Constitucionales y Democráticos, la potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial conforme lo reconoce



el artículo 138° de nuestra Carta Magna. Esta potestad la práctica como unidad y exclusividad dentro su función jurisdiccional (artículo 139, inciso 1°). Pero de forma excepcional, tiene reconocimiento constitucional y legal la autocomposición y la heterocomposición como mecanismos válidos y pacíficamente admitidos para dar solución a las controversias sin necesidad de recurrir a los órganos jurisdiccionales del Estado, así lo reconoce el inciso 1° del artículo 139°, segundo párrafo, que dice: “No existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral”.

La tutela, derivada de la palabra latina tutela, es uno de los conceptos fundamentales que subyacen al concepto de derecho. Cuando nos referimos a la tutela, nos referimos a la tutela legalmente sancionada. La tutela carecería de objeto si no fuera por la orientación que proporciona la ley. La tutela jurídica puede verse en la actividad natural del derecho, y también puede verse en la acción forzada o coercitiva del derecho (con el término proceso) en el mundo formal. En su libro "El Derecho", Jules Couture define la tutela judicial como "protección y amparo de la ley; acción y efecto de impartir justicia por los órganos de la jurisdicción." Sin embargo, el maestro uruguayo no ve más que un blindaje frente a la impartición de justicia por parte del Estado, al igual que todas las doctrinas procesales. obviamente de toda la legislación. (Gonzales, 2005, p. 65)

### **2.2.2.1 La tutela jurisdiccional en el Derecho Internacional**

Conforme al espíritu de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y la Carta Fundamental de 1993, en el Perú, toda persona ostenta el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva que le permita el ejercicio de la defensa de sus derechos o intereses, con respeto y sujeción al debido proceso. En la doctrina y la legislación constitucional este derecho tiene la categoría de principio, por el cual toda persona



como parte de un proceso o con la finalidad de promover la actividad jurisdiccional con relación a la defensa de sus pretensiones, recurre al Poder Judicial. Este hecho se constituye en uno de los principios básicos del Derecho Procesal Civil, en nuestro caso.

Cuando nos referimos al sistema supranacional y universal sobre la protección de los derechos humanos, encontramos abundantes acuerdos y tratados suscritos por los Estados Parte de la Comunidad Internacional (ONU, OEA, Comunidad Europea, por ejemplo) sintetizados en normas que reconoce el derecho a la tutela jurisdiccional como parte de los derechos fundamentales de las personas. Para el caso, también han establecidos instrumentos y mecanismos procesales para su efectiva aplicación. Ello lo encontramos en la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948), en el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, en la Convención Americana sobre Derechos Humanos, Pacto de San José de Costa Rica, entre otros, todos ellos con carácter de vinculante para el sistema jurídico peruano.

Estas aportaciones al ordenamiento jurídico nacional, y el reconocimiento del derecho a la tutela judicial como derecho humano, existen actualmente con independencia de su positivización en muchas normas nacionales e internacionales, Se trata de una respuesta jurídica a la necesidad de que los Estados nieguen cualquier tipo de autodefensa, autoprotección o "justicia por mano propia" y establezcan firmemente el derecho a acudir a la autoridad jurisdiccional estatal para resolver los conflictos de intereses que se desarrollan en la sociedad.

Por este motivo, el derecho a la jurisdicción, como los demás derechos humanos reconocidos por la comunidad jurídica internacional, constituye un derecho que



corresponde a todas las personas, sin discriminación alguna, por el simple hecho de serlo. Como vemos actualmente, todos los ordenamientos jurídicos lo han positivizado, al igual que los otros principios del Derecho Natural o *iusnaturalismo* y otras corrientes jurídicas humanistas (Figueruelo, 1990). Todas estas ideas han alimentado el orden jurídico de los Estados Constitucionales y Democráticos del siglo XX y XXI.

Este derecho no se agota con el uso por parte del Estado de su derecho de acción o acceso a la justicia, sino que también permite a los peticionarios obtener una sentencia previsible sobre el fondo de sus reclamaciones, obsérvese que la tutela judicial efectiva no se rompe si se deniega una reclamación por la posible falta o incapacidad de subsanar las observaciones específicas mencionadas, a la luz de lo anterior, este derecho no significa un acceso ilimitado e irrestricto a los servicios judiciales, sino que debe ajustarse a restricciones y formalidades específicas estipuladas por la ley.

Según la dogmática jurídica y el parecer de Monroy (2013), es conveniente hacer distinción entre los conceptos de *tutela jurisdiccional efectiva*, cuyas fuentes originarias pertenecen a Europa continental y el *debido proceso*, cuyo su origen lo encontramos en el derecho anglosajón. Según la Casación N° 1547-2005-La Libertad, la función jurisdiccional reconoce las normas y derechos del debido proceso y la tutela judicial efectiva por el inciso 3° del artículo 139° de la Constitución de 1993 que garantizan al justiciable su acceso a la tutela, en estos casos, es deber del órgano jurisdiccional de respetar y seguir el debido proceso y administrar justicia de acuerdo con los requisitos básicos prescritos por los tratados internacionales. Por lo tanto, el derecho a acceder a los instrumentos de la justicia y la validez de la sentencia constituyen la tutela judicial efectiva. El derecho al debido proceso implica la observancia de los principios y normas



fundamentales establecidos por la ley y las normas procesales, mientras que el derecho de acción contra el poder-deber de la jurisdicción abarca todo lo relacionado con ese derecho.

#### **2.2.2.2 Tutela jurisdiccional y proceso**

La legislación del Estado especifica que el tribunal tiene la potestad de administrar justicia (art. 138) y que la función jurisdiccional es una y única (art. 139, inc. 1), con excepción de la militar y del arbitraje, a fin de preservar la armonía social en el ámbito de la justicia. El deber del Estado de proteger, a través de la función judicial, a todo sujeto de derecho cuando tenga necesidad de demandar, evitando la inercia o indefensión de sus derechos o intereses y asegurando su protección; y la unidad y exclusividad de la función judicial, con excepción de la militar y arbitral (art. 139, inc. 1), haciendo que la legítima defensa sea ilegal e incluso punible (salvo en los casos en que la ley lo permita). Dado que el proceso no puede prosperar o cobrar vida de ninguna otra manera, consideramos que su existencia es la definición misma de la seguridad jurídica. Es decir, no hay mayores problemas con estar conectado al proceso, ni siquiera a efectos de categorización. (Gonzales, 2005, p. 66)

#### **2.2.2.3 Tutela jurisdiccional efectiva y la justicia**

La tutela jurisdiccional efectiva, es derecho que le asiste a toda persona; con otras palabras, toda persona tiene derecho a obtener tutela jurídica efectiva de los jueces o tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos sin que en ningún caso, pueda producirse indefensión. De igual forma, todos tienen el derecho a un juez natural u ordinario predeterminado por la ley, a la defensa y asistencia de un abogado, a ser informados de la denuncia o de la demanda, a un proceso público, a la imparcialidad del juez, a la no dilación u obstrucción de la justicia. Finalmente, todos



tienen derecho a acreditar su pretensión con el ofrecimiento y la actuación de los medios probatorios pertinentes para su defensa, a la presunción de inocencia, etc. Siendo la justicia -valor de valores- uno de los valores fundamentales que todo sistema jurídico debe perseguir su realización, y constituye misión preeminente de la actividad jurisdiccional de todo Estado, hacer efectiva la tutela de los derechos materiales sobre los que versa la pretensión, es manera más idónea de hacer justicia. Justicia sin una efectiva tutela de los derechos en debate, no es justicia. (Gonzales, 2005, p. 66)

#### **2.2.2.4 La Tutela jurisdiccional efectiva como Derecho**

Según el reconocido escritor nacional Monroy Gálvez: "El derecho a la tutela jurisdiccional es la otra cara de la moneda de la jurisdicción". Debe existir una necesidad, real o imaginaria, en la que los derechos o intereses del sujeto se encuentren perturbados (no satisfechos o seriamente amenazados) y necesite de seguridad jurídica para resolver el conflicto entre intereses intersubjetivos o despejar la confusión para invocar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva (art. 139, inc. 3, Const.; art. I, T. P. del C.P.C. ; art. 2, C.P.C.).

A esto nos referimos cuando hablamos de "tutela jurisdiccional efectiva": al derecho de todo sujeto de derecho a acceder a la función jurisdiccional del Estado para resolver un problema (un conflicto de intereses intersubjetivos o el esclarecimiento de una inseguridad jurídica) provocado por la vulneración de sus derechos o intereses ("situación de necesidad"), evitando así la inercia o indefensión de sus derechos o intereses vulnerados y garantizando la prestación de un servicio necesario. (Gonzales N. , 2005, p. 65)



Para Luigi Paolo Comoglio, refiere que tienen derecho a la Tutela jurisdiccional efectiva todos tienen derecho a obtener de los órganos jurisdiccionales formas adecuadas de tutela efectiva (meramente declarativa, de condena, constitutiva, cautelar y ejecutiva), que aseguren la plena satisfacción de los derechos e intereses legítimos que se han hecho valer. (Gonzales, 2014, p. 282)

El derecho a la tutela jurisdiccional efectiva como derecho de justicia también tiene un contenido complejo, aunque no tan amplio como el debido proceso. Si se revisa el artículo 139.3 (ver cuadro del numeral 4), expresamente se ha reconocido el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva. La jurisprudencia, por su parte, ha señalado que este derecho está compuesto por otros tres derechos: el de acceso a la justicia, el de obtener una resolución fundada en derecho y a la ejecución de las resoluciones judiciales.

El derecho de acceso a la justicia no se encuentra reconocido de forma expresa en el artículo 139, por lo que sería un contenido implícito del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva (STC del Exp. N° 2763-2002-AA/TC, fundamento 4), en tanto que el derecho a recibir una decisión fundada en derecho se desprendería de lo establecido en el artículo 139.8 que establece que el principio según el cual los jueces no pueden dejar de resolver una controversia bajo el pretexto de vacío o deficiencia de la ley, ya que de suceder ello, están facultados para resolver en base a los principios generales del derecho y el derecho consuetudinario para suplir esos vacíos.

Por su parte, el derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales sí se encuentra reconocido en el mismo artículo 139.3, en tanto se establece que "Ninguna



autoridad puede (...) dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada (...) ni retardar su ejecución". En ese sentido, el TC ha señalado que:

El derecho a la tutela judicial efectiva está reconocido en nuestro ordenamiento constitucional en el artículo 139°, inciso 3 (...) que en su vertiente subjetiva supone, en términos generales, un derecho a favor de toda persona de acceder de manera directa o a través de representante ante los órganos judiciales; de ejercer sin ninguna interferencia los recursos y medios de defensa que franquea la ley; de obtener una decisión razonablemente fundada en derecho; y, finalmente, de exigir la plena ejecución de la resolución de fondo obtenida (STC del Exp. N° 04080-2004-AC/TC, fundamento 14).

En lo que al derecho de acceso a la justicia se refiere, el TC ha señalado que consiste en el derecho subjetivo de cualquier persona a promover la actividad jurisdiccional del Estado, por lo que se prohíbe todo acto que obstruya, impida o disuada de forma irrazonable su ejercicio (STC del Exp. 00015-2015-AI/TC, fundamento 16).

Sobre el derecho a obtener una decisión fundada en derecho, el TC ha señalado que implica que la sentencia o resolución que pone fin a una controversia esté basada en el derecho objetivo para tutelar los derechos subjetivos de la persona que demanda, lo que no implica que deba necesariamente dársele la razón al demandante (STC del Exp. N° 10490-2006-PA/TC 13 y 14). Por lo que, a partir de este derecho corresponde que los jueces sustenten sus decisiones aplicando o no dejando de aplicar el derecho (internacional, constitucional, legal, reglamentario) que corresponda al caso; lo que incluye los precedentes y principios que sean aplicables. En consecuencia, debe



descartarse la aplicación de normas derogadas (salvo en los supuestos permitidos), incompatibles con la Constitución o no pertinentes para resolver la controversia (STC del Exp. N° 03238-2013-PA/TC fundamento 5.3.2).

Sobre el derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales se ha señalado que persigue garantizar que lo decidido por los jueces tenga un alcance práctico y que, con ello, se cumpla, de forma que la sentencia o resolución judicial no se convierta en una simple declaración de intenciones contenidas en un papel (STC del Exp. N° 00015-2005-AI/TC, fundamento 17). Cabe agregar que una gran problemática dentro de los procesos judiciales es la referida a la ejecución de las sentencias, que puede ser un camino tan tortuoso como el propio desarrollo del proceso. De ahí que, se haya señalado que las sentencias deben ser ejecutadas de inmediato o a lo sumo dentro de un plazo razonable (STC del Exp. N° 01797- 2010-PA/TC, fundamentos 9 a 15). (Díaz, 2021)

#### **2.2.2.5 Fundamentos filosóficos de la tutela jurisdiccional**

Las sociedades humanas, desde sus orígenes, han vivido caracterizados por una constante dinámica de controversias y conflictos, de problemas de diversa naturaleza y categorías sobre determinados bienes, intereses personales y pretensiones entre individuos o grupos sociales, todo ello como expresión natural de concebir de que todas las personas no somos iguales, no tenemos las mismas ideas y concepciones sobre el significado y valor de la persona humana, el mundo y la naturaleza. Los conflictos, además, surgen como producto natural del desarrollo de las sociedades donde se ven involucradas bienes materiales e intelectuales, territoriales, políticas, religiosas, ideológicas, etc. Estos conflictos, por sentido común, han obligados a ser



resueltos mediante diversos mecanismos pacíficos o mediante el uso de la fuerza que ha permitido la convivencia social como elemento constitutivo de la naturaleza humana.

Como remarca Castillo (2015):

Esta convivencia no se ve facilitada por cualquier estilo de resolución de conflictos, sino sólo por uno que pueda caracterizarse como debido y, por extensión, justo, y será una que ofrezca y respete al individuo como un fin en sí mismo, es decir, como una criatura valiosa. La solución injusta no admite la convivencia humana e indefendible en la medida en que el individuo deja de ser el factor decisivo en la persecución y se convierte en un interés separado (p. 634).

Esta respuesta a los conflictos es pues una creación y exigencia que surgida del espíritu creador de las propias necesidades de las diferentes culturas, pueblos y Estados para evitar los continuos conflictos. Es la expresión de la naturaleza y sentido racional de los humanos de buscar una solución justa, legal y pacífica para superar o poner fin a rutinarias disputas humanas. Pero, para ello solo fue posible a través de cumplir tres elementos básicos.

El primero, es haber alcanzado la solución a tales conflictos tenga origen en el uso de la razón y lo razonable y no sea resultado del uso de la violencia o imposición coercitiva. Es posible que haciendo uso de la violencia y la coerción se pueda lograr determinadas decisiones “justas”, pero en la sociedad moderna y constitucional ella no es aceptable ni permisible, por principio. Lo que hoy caracteriza, en estos casos, es apelar a la razón y a la racionalidad de las partes en controversia y de la presencia tutelar del órgano



jurisdiccional a cargo del Estado para resolverlo en un debido proceso. En estos casos, el proceso no debe ser considerado como la pugna de dos o más partes enfrentadas, sino más bien, como el debate alturado entre las partes del conflicto que buscan una decisión justa.

El segundo elemento, considera que los procesos como debate racional de dos posturas adversas tengan una sincera intención de buscar o lograr una decisión justa, lo que exige de otro lado, acatar una serie de condiciones formales y de fondo que favorezcan esa resolución justa, en este caso, la evolución procesal y procedimental en cada paso juega un papel crucial, permitiendo a las partes en litigio presentar abiertamente sus reclamaciones, pruebas, etc., y permitiendo al órgano jurisdiccional tomar una decisión. (dentro la competencia otorgada institucionalmente) resolver los conflictos de manera imparcial haciendo prevalecer la verdad fáctica y una decisión aceptable por las partes. La resolución del litigio se ajusta a las normas aplicables, a la racionalidad y a la proporcionalidad que se espera de una sentencia que pretende ser justa.

El tercer elemento se refiere a la resolución del conflicto, es decir, la resolución efectiva de la controversia de fondo con acceso a la tutela jurisdiccional. Esta resolución debe ser justa, integral y oportuna para restablecer la paz y la convivencia social como máxima aspiración de realización humana. Con lo brevemente expuesto, lo que se pretende es dotar de eficacia y eficacia al proceso y el debido proceso como la razón ontológica del Derecho.

Como dijimos *ut supra*, los conflictos son un fiel compañero de los seres humanos durante toda su historia hasta nuestros días, la cuestión es que, ante una disputa promovida por la sociedad, lo correcto es vencerla de forma concluyente o intentar resolverla de forma oportuna e imparcial, en circunstancias en que los



conflictos no se tramitan sobre la base del debido proceso, es decir, al margen de las normas jurídicas especificadas, los instrumentos producidos en el ámbito del derecho en general y del derecho constitucional en particular se conocen como debido proceso o *due process*, entonces, estamos ante situaciones que no corresponden a un Estado de Derecho y en una situación de la vulneración de los derechos fundamentales.

Este derecho humano hoy reconocido por todos los Estados es exigible al margen de su positivización, pues tiene su fundamento en el Derecho Natural. sin embargo, independientemente de que esta institución haya sido legitimada a nivel internacional o nacional, el legislador no establece la justicia y, por tanto, no crea el derecho al debido proceso, simplemente lo reconoce para asegurar mejor su completo cumplimiento, ya sea a escala global o nacional. (Castillo, 2015).

Este fundamento de la filosofía jurídica hace que, las disposiciones convencionales y constitucional reconozcan como derecho humano a la tutela jurisdiccional y al debido proceso.

#### **2.2.2.6 Fundamentos jurídicos de la tutela jurisdiccional efectiva**

Desde una perspectiva general, la *tutela jurídica efectiva* es un mecanismo de protección que el Derecho ha instituido para equilibrar la convivencia pacífica y democrática de las relaciones interpersonales, para garantizar el cumplimiento del orden jurídico creados para tal fin. La sola existencia de un marco jurídico obliga a los Estados y órganos jurisdiccionales a cumplir funciones de protección de los intereses patrimoniales o inmateriales, derechos personales y las libertades, de las personas naturales o jurídicas, todo ello, buscando el bien común dentro la comunidad. Existen diferencias entre lo que es la tutela jurídica en general, y los diferentes tipos de



"sujetos tutelados" o pasibles de ésta, pues, existen diversos regímenes de tutela según sea el caso particular o situación jurídica a tutelar que el Estado las regula normativamente conforme al modelo del ordenamiento jurídico constitucional y sistema del Derecho procesal.

A partir del surgimiento de los Estados Republicanos caracterizados por la prevalencia del Estado de Derecho, la democracia y el respeto de los derechos humanos, surge una nueva conceptualización de lo que es la *justicia* y los organismos encargados de impartir justicia. Es en estas circunstancias es que aparece la palabra *tutela jurídica*, *tutela legal efectiva*, *tutela jurisdiccional efectiva*, *tutela constitucional*, entre otros términos todos ellos afines. Pero el término más usado en el mundo jurídico actual es el de *tutela jurisdiccional efectiva*. Así, para Alfaro (2002), la tutela jurisdiccional es “también denominada *tutela jurisdiccional efectiva* (...) y es el amparo, protección o tutela que el Estado ejerce, en materia procesal, sobre relaciones inter-subjetivas litigiosas” (p.866). La tutela, según la doctrina, es reconocido como un derecho que se concede a las personas naturales y jurídicas la posibilidad de obtener *tutela efectiva* por parte del Estado mediante sus organismos jurisdiccionales ante determinados actos o hechos que vulneren o tiendan a vulnerar los derechos normados por la Ley y la Constitución.

Como derecho de todo ciudadano o persona jurídica, por medio de la tutela jurisdiccional se puede exigir una prestación de servicios de parte del Estado y sus organismos jurisdiccionales, utilizando enfoques procesales adecuados, para garantizar la protección eficaz de los derechos supuestamente violados o exigidos. Este derecho a la protección adquiere una dimensión jurisdiccional, en condiciones de igualdad y oportunidades de acceso a la justicia, sin discriminación alguna. La característica



jurídica fundamental es que es un atributo subjetivo que responde a la necesidad de que los procesos, ante el poder jurisdiccional del Estado, cumplan a cabalidad con sus fines a los que está obligado por mandato constitucional y legal. Así, esta tutela jurisdiccional efectiva se convierte, como la garantía para que las pretensiones de las partes en conflicto en un proceso sean resueltas por los operadores del Derecho con potestades jurisdiccionales, haciendo prevalecer criterios jurídicos lógico-razonables, desechando todo indicio manifiestamente arbitrarios o irrazonables.

Las normas jurídicas que regulan el sistema procesal y procedimental y deben aplicar en consideración a los principios que enaltecen al Derecho procesal, a la magistratura y la administración de justicia. Esto significa que, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, tanto en la teoría como en su práctica deben prevalecer los derechos fundamentales de la persona. Esto significa “hacer que el Estado de Derecho no solo reconozca los derechos humanos fundamentales solo en abstracto, sin tener una actuación concreta de tales derechos (Simons, 2017, p. 94).

En razón a lo dicho, el constitucionalismo actual, cumple una doble función respecto a los derechos fundamentales: a) en el ámbito *subjetivo* se convierte como la garante de la libertad individual y demás derechos fundamentales; y, b) en el *objetivo* asume un rol institucional por el cual su contenido es cada vez más funcional y operativo en su condición de ser la ley de leyes.

En cambio, respecto a la relación entre el derecho sustantivo y el proceso, creemos que es un factor de especial importancia teórica y práctica. El proceso tiene un valor propio, al haber establecido diversas formas de protección jurisdiccional, que hacen posible el derecho sustantivo, sin comprometer la eficacia o eficiencia de los



resultados de la acción judicial, sin embargo, a pesar del desarrollo de la protección jurisdiccional efectiva, se llega a la convicción que, como función instrumental del proceso, existen todavía limitaciones para solucionar indistintamente todos los conflictos acaecidos en el derecho material.

En muchos casos, el formalismo es la raíz de las restantes cuestiones de derecho procesal (la forma por la forma), que impide un avance acorde a las nuevos retos y tiempos actuales, a la par que la filosofía del Derecho, las disciplinas de la sociología jurídica, el constitucionalismo y el derecho procesal no pueden permanecer ajenas a las necesidades e innovaciones del derecho sustantivo; deben integrarse de forma dinámica y sostenible para convertirse en un objetivo unificado.

#### **2.2.2.7 La tutela jurisdiccional desde la perspectiva constitucional**

La tutela jurisdiccional en el Perú ha venido constantemente perfeccionándose como consecuencia de la consolidación y reafirmación de la democracia y las sucesivas reformas del Poder Judicial, por la protección y el respeto de los derechos fundamentales de la persona y la debida observancia de los sucesivos acuerdos de los organismos internacionales sobre esta materia. Nuestro sistema de tutela constitucional sobre los derechos humanos pertenece al modelo híbrido denominado *tertium genus* que se caracteriza por la existencia de un control difuso en lo que respecta a la vigilancia de la Constitución, y el control concentrado cuya atribución corresponde al Tribunal Constitucional.

El derecho a la tutela judicial efectiva es de reciente data en nuestro sistema constitucional y por lo mismo no ha sido suficientemente desarrollado por la doctrina del Derecho y Proceso Constitucional. No obstante, esta institución jurídica está



presente casi siempre en las demandas que llegan al Tribunal Constitucional (TC), por ejemplo, en los recursos de amparo y, por lo tanto, en la mayor parte de sentencias de este organismo. El contraste entre el primero y el segundo, se debe a la percepción que se tiene sobre la naturaleza eminentemente procesal de la tutela jurisdiccional efectiva y determinar el derecho a la tutela judicial efectiva desde su base constitucional, en consideración a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional.

Lo que distingue a la tutela judicial efectiva es la dimensión que obliga a quienes desee fundamentar este derecho en el marco de la argumentación y, que permita la razonabilidad de la argumentación de los órganos jurisdiccionales al momento de motivar sus resoluciones. Con esto, la argumentación aplicada en el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva da lugar a que la doctrina sobre el derecho a la tutela judicial efectiva sea cada vez más precisa, haciendo prevalecer a su vez, la razonabilidad, la proporcionalidad, la eficacia o la finalidad de las actuaciones judiciales.

#### **2.2.2.8 El derecho a la tutela jurisdiccional según las posturas doctrinarias**

Según el punto de vista de Gonzáles (1984), “El derecho de todo individuo a que su reclamación contra otra persona sea examinada por una autoridad judicial de acuerdo con un procedimiento que ofrezca unas protecciones mínimas” (p. 24).

En otra noción mucho más amplia Ovalle (1999), indica que toda persona tiene el derecho público subjetivo de acceder a tribunales independientes e imparciales para presentar una reclamación o defenderse mediante un procedimiento justo y razonable, en el que se protegen los derechos de las partes, y en el que dichos tribunales dictan



una sentencia jurisdiccional sobre la demanda o la defensa y, en su momento, ejecutan dicha decisión.

En la propuesta de Marcelo de Bernardis (citado por Ticona, 2009), es la expresión constitucional de instituciones de origen preeminentemente procesal, cuyo objetivo es proporcionar el acceso real, libre e irrestricto de todos los justiciables a la disposición jurisdiccional a cargo de los órganos competentes del Estado, a través del debido proceso y los aspectos clave para permitir la eficacia del derecho basado en normas legales especializadas, concluyendo con una conclusión final en línea con la ley y tener una sustancia de justicia que pueda ser aplicada coercitivamente y que permita realizar los ideales básicos sobre los que se construye el sistema legal.

Desde nuestra óptica, somos del parecer que el derecho a la tutela jurisdiccional es el derecho público, subjetivo y abstracto que ostenta toda persona, ya sea demandante o demandado, a solicitar al Estado Constitucional un juicio y un veredicto imparciales y justos, ante un juez competente, independiente, cualificado y responsable, en un plazo razonable y basada en las pretensiones y hechos aportados en tiempo y forma, y que la sentencia es válida para la ejecución del derecho reclamado.

Tanto el demandante como el demandado, e incluso un tercero, tienen derecho a la protección judicial en cualquier circunstancia. El artículo 2 de nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil sobre el ejercicio y el alcance del derecho a la protección judicial lo deja claro: Toda persona tiene derecho a acceder a los tribunales para resolver litigios o aclarar la ley en caso de conflicto de intereses o falta de un precedente claro. Este "derecho de acción" garantiza a todos el derecho a la tutela judicial efectiva. El



demandado tiene derecho a la tutela judicial efectiva en un proceso civil y, por tanto, derecho a impugnar.

Dado que se trata de una cuestión de derecho público, cualquier acción legal debe ser iniciada por el Estado. Está abierto a la interpretación, ya que el titular puede ser una persona física o jurídica, con distintos grados de poder. Se trata de un derecho abstracto, ya que puede ejercerlo cualquiera, independientemente de la validez de su pretensión o de la razonabilidad de las contramedidas que proponga. (Ticona, 2009).

Esta definición sobre la tutela jurisdiccional está estrechamente relacionada al debido proceso, pues para que este derecho sea efectivo, este derecho debe ser ejercido en el marco de un debido proceso. Desde la perspectiva del proceso civil, el derecho a la tutela de los tribunales es un derecho de género, y sus especies son las tres clases de derechos legales siguientes:

- a) "el derecho de acción, cuyo titular es el actor o demandante".
- b) "el derecho de contradicción, cuyo titular es el demandado o emplazado"
- c) "el derecho de contradicción, cuyo titular es tanto el actor o demandante como el demandado o emplazado."

El Código materia de comentario, El Título Preliminar define el debido proceso en este sistema como el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o la defensa de los derechos o intereses propios, con sujeción al debido proceso. En consecuencia, el derecho a la protección judicial se manifiesta en tres



situaciones distintas y en tres derechos fundamentales vinculados: el acceso a la jurisdicción, el debido proceso y la ejecutabilidad de la decisión.

#### **2.2.2.9 Aclaración terminológica del uso de la tutela jurisdiccional**

Las expresiones "protección jurídica", "protección judicial", "protección procesal" y "protección jurisdiccional" tienen distintos significados en los campos de la teoría y la filosofía jurídicas. Para empezar, nos gustaría definir ciertos conceptos y frases clave relacionados con el tema que nos ocupa, ya que a veces se agrupan o se les dan definiciones intercambiables.

Para iniciar, el concepto de tutela jurídica, según el léxico de la Escuela Alemana, como refiere Couture (1966), es entendida como la satisfacción efectiva de los fines ontológicos del Derecho para el logro de la plasmación de la paz social mediante el establecimiento de las normas jurídicas. En la misma línea, para este jurista, "La seguridad, la equidad, el orden, ciertas formas de libertad, etc. son todos conceptos que la ley se esfuerza por poner a disposición de sus ciudadanos, y de ahí que sea su principal objetivo, además de prevenir la violencia." (p. 479). La seguridad jurídica, desde este punto de vista, es un auténtico derecho que permite a las personas ejercer sus demás derechos y garantiza la veracidad de todos los valores y principios jurídicos interdependientes.

Según el punto de vista de Ticona (2009), La seguridad en los tribunales tiene su origen tanto en la letra como en el espíritu de la ley. La aplicación de la legislación a menudo no necesita un procedimiento. Seguir las normas sustantivas de forma natural (realización espontánea de la ley) es una forma de alcanzar los valores jurídicos, pero si alguien no lo hace, puede utilizarse el procedimiento judicial para



obligarle a hacerlo. Sin embargo, el procedimiento es el factor más crucial para conseguir que los individuos se comporten correctamente. Este no es el único enfoque posible. (Couture, 1966).

En consecuencia, de acuerdo con la postura del autor antes citado, hay situaciones en la que la tutela jurídica se puede realizar extra proceso (sin la existencia de un proceso) o intra proceso (mediante la existencia de un proceso). Cuando la tutela surge como consecuencia de un proceso, se está ante a la denominada *tutela jurisdiccional*. En esta situación, el goce y el ejercicio de los derechos fundamentales, los intereses y su defensa respectiva se hacen viables jurídicamente con la intervención de los organismos jurisdiccionales competentes. Pero, para el cumplimiento de esta garantía se exige de la existencia una estructura y requisitos previos para su inicio y desarrollo. De ello se desprende la conclusión de que el derecho a la tutela judicial es un derecho público y subjetivo, tiene dos etapas de existencia: antes y durante el proceso, y cabe destacar que la protección legal es el género y la protección jurisdiccional es la especie. Esta diferenciación es importante para evitar divagaciones en cuanto a su concepto y aplicación.

Cuando nos referimos a la tutela judicial efectiva, según el parecer de Quiroga (1987), dicho concepto que no le parece del todo apropiado, por cuanto significa una tutela concedida por el juez. No obstante, debemos recordar que el juez representa al Estado y que su autoridad jurisdiccional proviene del poder o función jurisdiccional que tiene todo Estado, y proviene del pueblo de quien emanaría esta potestad (afirmación puramente ficción); por lo tanto, Dado que el derecho y la obligación de jurisdicción es una característica inherente al Estado, la protección ofrecida es jurisdiccional y no judicial. Estamos de acuerdo con esta afirmación, es así que, ante al



deber de jurisdicción que ostenta el Estado, como corolario, todo individuo tiene derecho a la tutela jurisdiccional, sea demandante o demandado en un proceso civil o penal. Por lo tanto, la obligación de satisfacer el derecho a la tutela jurisdiccional corresponde al Estado y no al Juez, que sólo es un medio o vehículo para lograr este fin.

Sin embargo, un sector de la doctrina, entre ellos Morello et al. (1986), utilizan la noción de protección procesal. En este sentido, creemos que esta idea es más restringida que la de tutela jurisdiccional efectiva, ya que sólo se refiere a la protección que se establece durante un proceso, mientras que la tutela jurisdiccional efectiva es efectiva tanto antes como a lo largo de un proceso. La tutela procesal, en definitiva, constituye una subespecie de la tutela jurisdiccional. Para mayor aclaración, el nuevo Código Procesal Constitucional (artículo 4°), por ejemplo, precisa que el amparo procede respecto de resoluciones firmes dictadas con manifiesto agravio a la tutela procesal efectiva y, a su vez, ésta es una situación jurídica que comprende dos aspectos:

- “El libre acceso al derecho a la justicia”
- “El acceso a la garantía del debido proceso”.

Por otra parte, la norma procesal en referencia, en el segundo párrafo previene que el hábeas corpus es procedente cuando una resolución firme vulnera en forma manifiesta la libertad individual y la tutela procesal efectiva.



La citada norma añade que la tutela procesal efectiva significa que en la situación jurídica de cualquier persona se respetan múltiples derechos y, comprende los siguientes:

- “El acceso al órgano jurisdiccional” (Poder Judicial);
- “El derecho a presentar pruebas”;
- “De derecho a la defensa jurídica”;
- “El derecho a contradecir e igualdad en el proceso”;
- “A no ser desviado de la jurisdicción predeterminada ni sometido a procedimientos distintos a los previstos por la ley”;
- A la obtención de una resolución fundada en derecho;
- A presentar medios impugnatorios regulados y normados por la ley de la materia;
- A la imposibilidad de revivir procesos fenecidos;
- A la actuación adecuada y oportuna de las resoluciones judicial; y,
- A la observancia del principio de legalidad procesal penal.

En otros términos, lo que ha previsto la nueva norma procesal del aludido Código Procesal Constitucional es sustituir el derecho a la jurisdiccional efectiva por el derecho a la tutela procesal efectiva, es decir, se ha constituido en un derecho de



cierta complejidad respecto a la categoría de una situación jurídica. Según los entendidos de la materia, lo consideran inadecuado porque no corresponde a la naturaleza de los derechos fundamentales comprometidos en las relaciones jurídicas. Aún más, de acuerdo a la doctrina y dogmática jurídica, el derecho a la tutela judicial se manifiesta en tres momentos: el acceso a la jurisdicción y al proceso, el debido proceso una vez dentro del proceso y la eficacia de las sentencias judiciales.

El derecho a la tutela jurisdiccional, según refiere Postigo (2009) como derecho fundamental, tiene sus orígenes en el Derecho euro-continental. Por su parte, la Constitución italiana de 1947 ha reconocido el derecho a accionar para tutelar los derechos e intereses. La Constitución española de 1978 en forma genérica ha consagrado el derecho a la tutela por parte de los jueces y tribunales en el ejercicio de los derechos e intereses, enunciando algunos derechos, entre otros, el derecho al juez ordinario y predeterminado por la ley, el derecho de defensa y asistencia de letrado, a utilizar los medios probatorios pertinentes.

También resulta pertinente hacer algunas precisiones respecto a la evolución del derecho de tutela jurisdiccional. Mientras que en Alemania tuvo un relieve de carácter especial en el Derecho público, esto es, un derecho de la persona frente o contra el Estado; en Italia la tutela de los derechos e intereses se obtiene del desenvolvimiento del proceso (juicio), muy similar al concepto de *tutela procesal efectiva*. Por último, en España puso especial énfasis en la respuesta efectiva que deben dar los jueces y tribunales cuando exigen la prestación jurisdiccional.

Sobre lo antes expresado, Chamorro Bernal (1994), hace la siguiente precisión:



Lo que distingue fundamentalmente a la tutela judicial efectiva española de los correlativos derechos constitucionales alemanes e italianos es que no se pone tanto acento en garantizar la actividad impulsora o *racional* del ciudadano sino en que, sobre todo, busca asegurar el tipo de respuesta a obtener del órgano judicial. Esto es lo que ha permitido la construcción de toda una doctrina sobre la respuesta que, en forma de tutela, han de otorgar los órganos judiciales (p. 5).

En esta misma orientación, según la dogmática y doctrina jurídica, la jurisdicción es un poder-deber; desde nuestra óptica y análisis, debemos enfatizar el carácter de *deber* que ostenta el Estado de otorgar tutela jurisdiccional ante la exigencia o necesidad de cualquier persona. Precisamente, este *deber* existe como derecho de toda persona de requerir la tutela jurisdiccional como servicio público del Estado. De allí surge el concepto o el *nomen iuris* considerado como apropiado que es derecho a la tutela jurisdiccional.

En este mismo sentido y análisis se pronuncia Hurtado (2006), cuando afirma que la tutela jurisdiccional efectiva siendo un poder-deber, es un derecho pasible de exigir de parte de los particulares al Estado para dirimir sus conflictos y, este se encuentra obligado a dar solución otorgando la tutela jurídica, tanto al demandante o actor y al demandado o emplazado.

#### **2.2.2.10 Características distintivas de la tutela jurisdiccional efectiva**

La tutela judicial efectiva, como derecho fundamental de todo individuo, tiene las siguientes características: es un derecho fundamental, público, subjetivo y abstracto; es un derecho de configuración legal y de realidad efectiva, y no sólo un derecho formal, considera cada uno de ellos individualmente:



**a) Constituye un derecho fundamental**

Acorde a los acuerdos y tratados supranacionales, así como nuestra Norma Fundamental, El derecho a la protección judicial es la promesa de que ciertas reclamaciones y métodos de defensa de las partes en un procedimiento deben ser determinados por los tribunales de acuerdo con normas legales aceptables. Ello significa el derecho a obtener de los órganos judiciales una respuesta plena, razonada, motivada y acorde al derecho reclamado, ajenos a las expresiones arbitrarias e irrazonables.

**b) Constituye un derecho público**

La tutela jurisdiccional es un derecho público en la medida en que una persona puede hacerlo efectivo o ejecutarlo frente a o contra el Estado, que está obligado a proporcionar la acción jurisdiccional con las garantías mínimas mencionadas; este derecho se ejercita cuando el Estado, pone en movimiento el órgano jurisdiccional competente en el cumplimiento de una función pública, cuya manifestación es impartir justicia cuando se le solicita.

**c) Deviene en un derecho subjetivo**

El elemento subjetivo está representado por los sujetos, sean personas naturales o jurídicas con derecho y facultad de iniciar un proceso, impulsarlo, extinguirlo y decidirlo. Como indica Rioja Bermúdez (2014), en el proceso contencioso son sujetos primarios el órgano judicial (y arbitral) y las partes; el primero, como titular de un poder público se ubica en un plano supra ordinario con relación a las segundas. En todo proceso necesariamente existen dos partes: la demandante (actor) y la



demandada. La primera, es la persona que formula una petición expresada en la demanda donde se ve materializada el derecho de acción que debe ser satisfecha por el órgano jurisdiccional a través de una decisión, encontrándose ambas por debajo del órgano y en una posición jerárquicamente igualitaria.

Sin embargo, como consecuencia de la acumulación subjetiva de pretensiones, la intervención de terceros, la acumulación de procesos y la sucesión procesal, el proceso contencioso puede desarrollarse mediante la participación de varios demandantes o demandados, denominado *litis consorcio*.

**d) Es un derecho de contenido abstracto**

De acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico, cualquier persona que deba acudir a los tribunales tiene derecho al disfrute y, en su caso, al ejercicio del derecho a la tutela judicial, con independencia de que sea o no titular del derecho sustantivo que se hace valer en la pretensión del demandante. En estos casos, es suficiente estar en una situación de necesidad de tutela jurisdiccional de parte del Estado, para invocar el ejercicio de tal derecho. El Código Procesal Civil, en el Título Preliminar (artículo IV, primer párrafo) norma el principio de iniciativa de parte y conducta procesal cuando prescribe: “Sólo cuando una de las partes toma la iniciativa y declara que el procedimiento es favorable a sus intereses y se ajusta a la ley, el procedimiento sigue adelante. El Ministerio Fiscal, el procurador y quienes defienden intereses difusos no están obligados a emplearlos”.

**e) Es un derecho de contenido legal**



La dogmática jurídica hace diferencia entre los *derechos fundamentales de configuración constitucional* y los *derechos fundamentales de configuración legal*. Los primeros son los reconocidos como *derechos fundamentales* amparados en la Constitución, cuyos derechos son reconocidos y protegidos dentro su propia sistemática. Ellos no se agotan con la norma constitucional, sino que tienen aplicación, incluso mediante control difuso. En cambio, los derechos fundamentales de contenido legal son los reconocidos en forma abstracta por la norma constitucional pero cuya delimitación y contenido es determinada por la ley ordinaria, pues en el mayor de los casos se trata de derechos de contenidos prestacionales; y, el derecho a la tutela jurisdiccional es un derecho prestacional o llamado también reaccional (Ticona, 2009).

**f) Es un derecho de contenido material y no puramente nominal**

Esta cualidad hace que el ejercicio del derecho a la tutela judicial sea realmente efectivo, como cuando se repara un daño real, sustancial y concreto. En este sentido, es fundamental analizar los principios que reducen o eliminan las nulidades procesales, como la convalidación, la rectificación, la conservación, la protección y la integración judicial por lo tanto, no hay violación si el demandado actúa como si tuviera la notificación oportuna de la sentencia, cuyo contenido no ha sido revelado. (artículo 172°, primer párrafo); Además, no hay infracción de este privilegio si el demandante creó, causó o permitió el vicio procesal que sustenta su reclamación. (artículo 175°, inciso 1°).

**2.2.2.11 Sujetos del derecho a la tutela jurisdiccional**

Este derecho debe ser ejercido plenamente y con acceso efectivo por toda persona, física o jurídica, competente o incapaz, pública o privada, nacional o



internacional, independientemente de su sexo, religión o ideología; social, económica o cultural no se discrimina. Como se ha dicho ut supra, esto incluye al feto como portador de este derecho, de modo que los derechos que benefician al feto tienen prioridad si éste nace vivo.

En resumen, todo individuo, como demandante o demandado, tiene derecho, personalmente o a través de un representante, a ejercer sus derechos civiles, penales, administrativos, políticos, etc. Por lo tanto, el Estado y sus organismos judiciales competentes son el sujeto pasivo de este derecho, por lo tanto, están obligados a dar protección judicial con las protecciones constitucionales y procesales que garantizan al acusado un juicio imparcial, justo y rápido.

Finalmente, es cierto que el Estado como organismo político, puede actuar como parte de un proceso y, por tanto, es sujeto activo, tal como ocurre en los procesos contencioso-administrativos o en los referidos a las relaciones privadas, empero, al mismo tiempo también es sujeto pasivo, a través de los jueces y tribunales, que deben impartir justicia y satisfacer el derecho a la tutela jurisdiccional.

### ***2.2.3. Significado y contenido del debido proceso***

Desde una perspectiva constitucional y legal, el concepto de debido proceso, también denominado juicio justo, engloba un derecho humano fundamental que faculta a las personas a solicitar del Estado un juicio imparcial, rápido y equitativo. Este derecho incluye el derecho a presentar pruebas, impugnar argumentos contrarios y ser oído ante un juez competente, imparcial y autónomo. El Estado está obligado no sólo a iniciar y ofrecer protección jurisdiccional durante el ejercicio de los derechos de acción y contradicción, sino también a proporcionarles las garantías mínimas necesarias para un juicio justo. En consecuencia, se



considera un derecho básico que no sólo tiene valor procesal y constitucional, sino también un aspecto realmente humano.

### **2.2.3.1. El derecho al debido proceso en la actividad jurisdiccional**

En este contexto, el debido proceso es una garantía y un derecho básico de las partes que les permite, una vez ejercido el derecho de acción, acceder a un procedimiento que cumpla con los criterios prescritos por el derecho internacional y que la entidad responsable de resolver el desacuerdo debe proporcionar una decisión que sea justa, equitativa e imparcial. De esta manera, el procedimiento sirve como garantía que asegura el acceso de las partes a la justicia, que es un valor básico de una comunidad ordenada.

Teniendo en cuenta que un procedimiento judicial es un instrumento del debido proceso, debe ceñirse a la ley para hacer valer los derechos reivindicados. Según Quiroga, esto demuestra la importancia del procedimiento como instrumento del debido proceso y de la tutela judicial efectiva; todas las personas con derecho a reclamar están obligadas a comparecer ante el tribunal para que se consideren sus reclamaciones, el Tribunal de Apelación podrá resolver el caso con confianza, haciendo valer el derecho material del caso concreto y la justicia inherente a todo individuo.

### **2.2.3.2. El contenido esencial del debido proceso según la Constitución de 1993**

El debido proceso ha sido positivizado como parte de los derechos fundamentales de la persona en el inciso 3° del artículo 139° Constitución de 1993



donde se halla expuesto como un derecho relacionado con el ejercicio de la función jurisdiccional: “la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional”. Al respecto, explicaremos su contenido, pues existen algunas apreciaciones particulares sobre su contenido. Pero, para ello, recurriremos a la máxima autoridad respecto a su interpretación, nos referimos al Tribunal Constitucional. El TC respecto a la tutela jurisdiccional ha señalado: “supone tanto el derecho de acceso a los órganos de justicia como la eficacia de lo decidido en la sentencia” (STC Exp. N° 09727-2005-PH/TC, del 6/10/2006, f.j. 7.); mientras que, sobre el debido proceso, se ha pronunciado en los siguientes términos: “El Tribunal de Apelación podrá resolver el caso con confianza, haciendo valer el derecho material del caso concreto y la justicia inherente a todo individuo”. De estas afirmaciones del Tribunal Supremo, interpretación última de la Constitución, cabe deducir que la protección jurisdiccional y el debido proceso, como derechos fundamentales, se constituirían en fases distintas de un mismo procedimiento, como explicaremos a continuación.

La primera, está destinada a garantizar el inicio y el fin del proceso mediante el acceso a la justicia y el pronunciamiento de una decisión; la segunda, está encaminada a proteger el desarrollo del proceso en sí, en consecuencia, con el ejercicio de la tutela jurisdiccional se anticipa la posibilidad de acceder a un organismo-poder que administre justicia como parte del Estado de Derecho y no el debido proceso. Si bien toda la progresión de las etapas procesales desde el primer contacto con la institución que administra justicia hasta la emisión de la sentencia definitiva se rige por las reglas de la justicia natural, el enunciado de lo que se entiende por el debido proceso, y no la protección jurisdiccional, sería el debido proceso. Por último, el cumplimiento de la decisión final y acordada no representaría más que la protección jurisdiccional.



Para definir correctamente la cuestión terminológica es necesario tener en cuenta el derecho humano al debido proceso como una necesidad esencial y como un bien humano que le da importancia, a partir de esta afirmación, la fórmula constitucional desde la perspectiva del lenguaje contiene de manera independiente los términos debido proceso y protección jurisdiccional y, en este sentido, debe interpretarse como una misma realidad indivisible relativa al derecho humano al debido proceso. Del mismo modo, debemos interpretar el debido proceso como el cumplimiento del proceso, el derecho de acceso a la justicia (que hace factible el proceso) y el derecho a cumplir las resoluciones judiciales. (fin del proceso).

En ese entender, de lo que se trata es superar las naturales controversias o conflictos que se originan como hechos naturales en la vivencia social, y la superación de tales problemas solo es posible mediante la solución justa como efecto del desarrollo de un debido proceso convertido en un instrumento de debate racional sobre el procesamiento debido, en su formulación, ejecución efectiva y oportuna para superar los conflictos.

En idéntica forma, y siempre teniendo en No se puede presumir que la noción de protección jurisdiccional excluya el debido proceso, ya que, sin él, el acceso al órgano jurisdiccional que administra la justicia carecería de sentido, y sería imposible llegar a una solución justa que satisfaga la necesidad humana fundamental. Como refiere Castillo (2015), Al reconocimiento del acceso a la justicia y a la aplicación de la solución decididamente correcta debe añadirse, como parte de la protección jurisdiccional, el conjunto de garantías formales y materiales necesarias para hacer posible, en la mayor medida posible, la obtención de una decisión justa e imparcial.



Según esta interpretación, cuando la Carta Fundamental se refiere al debido proceso y a la tutela judicial efectiva como relacionados con la función jurisdiccional, se está refiriendo a ellos como un bien humano, tal y como se ha descrito anteriormente; el debido proceso se refiere al componente dinámico y subjetivo del bien humano, es decir, al conjunto de etapas procesales que deben satisfacerse para el acceso a la justicia jurisdiccional hasta la efectiva y oportuna ejecución de la justa sentencia.. La expresión protección jurisdiccional, en cambio, se refiere al componente estático y objetivo del bien humano, o, en otras palabras, a la situación real relativa a la cesación del desacuerdo en curso.

En consecuencia, es correcto decir que el derecho a la protección judicial y el derecho al debido proceso están estrechamente relacionados, de forma análoga a la conexión entre la anatomía y la fisiología cuando se investiga un órgano vivo, esto revela que la distinción sólo existe en las perspectivas estática y dinámica de cada campo, respectivamente. La primera sería la premisa, la abstracción, mientras que la segunda sería la ejecución de la primera, es decir, su representación concreta.

Como se mencionó anteriormente, la esencia del derecho al debido proceso o protección jurisdiccional ha sido constitucionalizada en el Perú en el artículo 139 de la Constitución utilizando una expresión lingüística genérica, además, la esencia básica de este derecho se desarrolla en una serie de disposiciones normativas dispersas en el citado artículo de la misma Carta Fundamental. Para una comprensión más clara, acudimos a la jurisprudencia del Tribunal Constitucional (TC) para examinar los modos de interpretación de este derecho básico y, en particular, su esencia fundamental.



### 2.2.3.3 Tutela jurisdiccional y el plazo razonable

El plazo razonable, es entendida como un derecho y garantía en la solución de controversias en el fuero jurisdiccional sin dilaciones indebidas, es decir, que los litigios sean resueltos en plazos más breves posible, sin que ello signifique vulnerar la ley, atentar las etapas procesales y el derecho de defensa de las partes. Este concepto jurídico de contenido procesal tiene aplicación tanto en la solución de conflictos asumidos en casi todos los fueros jurisdiccionales -que exige haya razonabilidad en la duración del tiempo y la conclusión del proceso, previo cumplimiento de las etapas del procedimiento expuestos en la sentencia definitiva-, así como en el diligenciamiento oportuno y forma debida de la ejecución de los fallos.

Desde la perspectiva de la doctrina jurídica, en un proceso penal, por ejemplo, si la tramitación de un proceso supera el plazo razonable, es decir la duración del proceso es excesivo e injustificado, vulnera el derecho del imputado a ser juzgado de forma célere, por lo mismo afecta los derechos fundamentales y garantías procesales contenidos en los Convenios Internacionales, la Carta Fundamental y las leyes procesales. De presentarse estas situaciones de prolongación indebida de las reglas y normas del funcionamiento procesal, son manifiestamente factores que distorsionan e incumplen los principios elementales con que debe actuar la justicia ordinaria para darle legitimidad al Estado Constitucional de Derecho.

Las razones del análisis de este problema, es hacer prevalecer el ejercicio de la jurisdicción en un plazo razonable con la finalidad de impedir que los procesos civiles, penales, administrativos, etc., no se dilaten de manera irrazonable por un largo tiempo sin la existencia de una sentencia firme que defina la situación jurídica de las personas



en conflicto. La doctrina desarrollada por la Corte Europea ha insistido reiteradamente en recomendar a los órganos jurisdiccionales de los Estados Parte que superen la complejidad del asunto a fin de no vulnerar los derechos de los justiciables involucrados en un proceso.

Como bien indica Corigliano (2008)

La razonabilidad del plazo al que se refiere ese precepto se debe apreciar en relación con la duración total del proceso desde el primer acto procesal hasta que se dicte sentencia definitiva. La Corte se pronunció en el sentido de que, en materia penal, el plazo comienza en la fecha de la aprehensión del individuo. Cuando no es aplicable esta medida, pero se halla en marcha un proceso penal, dicho plazo debiera contarse a partir del momento en que la autoridad judicial toma conocimiento del caso (...) particularmente en materia penal, dicho plazo debe comprender todo el procedimiento, incluyendo los recursos de instancia que pudieran eventualmente presentarse (p. 2).

#### **2.2.3.4. Proceso Justo**

El «proceso justo» lo es «justo» porque es garantía de la aplicación de las garantías procesales. Pero, ¡atención! nada más. No es «<justo>» porque en él se establezca la «verdad» (o sea, la manoseada «justicia» <<mi justicia» o «tu justicia»). Como mucho, el «proceso justo» -que lo es «justo» por aplicar inexorablemente las garantías procesales-, lo que garantiza no es la «verdad» (o sea, la «justicia») sino el «convencimiento» de la parte respecto de que se ha desarrollado un «proceso justo». (Lorca, 2000, p. 7)



De ahí que el concepto de «justicia» no se garantiza en ningún caso porque será extremadamente difícil que el «proceso justo» convenza a ambas partes al existir siempre un «ganador» (que insistirá en la «verdad» -o sea, la «justicia»- de sus pretensiones) y un «vencido» (que puede insistir e insistirá, igualmente, en la «verdad» -o sea, la «justicia»- de sus pretensiones a pesar de haber sido vencido). Luego, el «proceso justo» tan sólo garantiza la aplicación de las garantías procesales. No la «verdad» (o sea, la «justicia»), que no existe -se entiende, «verdad» (o sea, «justicia»).

(Lorca, 2013, p. 232)

Para que se me entienda mejor: la garantía procesal a un «proceso justo» no es garantía de la «justicia» de la sentencia «fallo». Sólo es garantía de que se han respetado las garantías procesales. Y, por ello, que ha existido un «proceso justo». O, en terminología anglosajona, un fair play. Que ha habido «juego limpio». Pero, nada más.

Me mostraría pretencioso y, como no, extremadamente pedante si trasladara, a quien lea estas ideas de cosecha propia, la creencia de que cuando un Tribunal «falla», con ocasión de la sentencia que pronuncia, hace «justicia». Muy al contrario. La manoseada «justicia» de los Tribunales se compendia siempre en un «fallo». La «justicia» siempre falla. No me parece, pues, desafiante pese a las apariencias, sostener al mismo tiempo la existencia de un proceso justo» y sin embargo originador del «fallo» que en el mismo se adopte, llámesele «verdad» o «justicia». (Gonzales, 2014, p. 232-233)

Alvazzi del Frate, (2016) señala: “El «proceso justo», sobre la base de la doctrina contemporánea, está constituido por un conjunto de innumerables principios y



de institutos muy diversos entre ellos. Según Franklin KUTY el proceso justo se caracteriza por los derechos:

- de acceso a las cortes y a los tribunales,
- a comparecer personalmente delante del juez,
- al examen efectivo de su propia causa,
- a la igualdad de armas [égalité des armes]
- al respeto de los derechos de la defensa,
- a la distribución de la carga de la prueba,
- al contradictorio en las audiencias,
- a la motivación de la decisión judicial,
- a la publicidad de las audiencias y de los juicios.” (p. 99)

El catálogo de estos principios no es cerrado, ni establecido rígidamente, a causa de la flexibilidad del concepto mismo de «proceso justo». El catálogo es, en cambio, abierto porque la evolución de la sociedad y de la cultura jurídica le impone una actualización continua. Se puede afirmar que cada período histórico tiene «su proceso justo». Existen todavía algunos principios esenciales que son necesariamente parte del proceso en un Estado de derecho, como:

- el derecho al contradictorio,
- el derecho a la defensa,
- la igualdad de armas,
- la imparcialidad del juez (imparcialidad garantizada a su vez por otros

principios como aquel del juez natural y del doble grado de la causa). (Alvazzi del Frate, 2016)



### 2.2.3.5. Criterios generales de la celeridad procesal

Uno de los problemas fundamentales de la administración de justicia en el Perú es la falta de celeridad de los procesos a su cargo. La celeridad, como principio y derecho, obliga a la administración pública a cumplir sus fines para satisfacer los intereses de la comunidad mediante los mecanismos expuestos en las normas procesales y procedimentales, de la forma más célere, expedita posible para evitar dilaciones indebidas. Este principio exige actuar con responsabilidad y deberes inherentes a los entes públicos en general, y en especial al Poder Judicial y otros organismos jurisdiccionales.

Pese a que la celeridad no demanda necesariamente una norma expresa, ella debe estar presente en el desarrollo de cualquier proceso, siempre que existan las condiciones y presupuestos necesarios para que los magistrados puedan realizar su labor dentro de los plazos y prerrogativas que la norma lo concede. No obstante, la norma procesal lo considera como uno de sus principios. Como nos ilustra Monroy (2013), Esta noción se distribuye a lo largo del proceso a través de normas que prohíben y sancionan los retrasos indebidos y de sistemas que permiten que el proceso se desarrolle con independencia de la actividad de las partes. El hecho que se cuestiona y que trasciende de manera indiscutible es aquel dicho que reza: una justicia tardía no es justicia, pero, para hacer más expeditivo la celeridad procesal es necesario la colaboración de las partes en conflicto, son ellos también protagonistas activos de este problema, cuando alguna de las partes actúa de mala fe y pone trabas y trampas a fin de que el proceso no culmine en los términos establecidos, entonces, la celeridad será una mera aspiración.



Un aspecto a tener en cuenta respecto al principio de celeridad tiene que ver con el espíritu tendiente a aplicar la conciliación, la importancia de las pruebas para un juicio rápido, justo y expedito, y el interés de las partes en que sus reclamaciones o recursos sean atendidos rápidamente el objetivo es eliminar todos los posibles obstáculos en los procedimientos judiciales y hacerlos lo más ágiles, rápidos y formalistas posible; por ello, los plazos y períodos son cortos, obligatorios y, en muchas circunstancias, improrrogables. El principio de celeridad se halla normado en el artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil y en diversas normas del mismo cuerpo normativo a lo largo de todo el desarrollo del proceso.

En la dinámica procesal, el principio de celeridad tiene como objetivo obtener una justicia oportuna, sin demoras y lo más rápido posible durante el transcurso del proceso, evitando o eliminando los traslados innecesarios de escritos, muchas veces irrelevantes, que las partes suelen presentar para dilatar los procesos, escritos que suelen resolverse en contra del peticionario. El mejor cumplimiento de este concepto puede lograrse en el procedimiento civil mediante la supresión de algunos recursos o de la propia sentencia, incluso cuando es seguro que ninguno de los dos prosperaría. La finalidad del concepto de celeridad es reducir el tiempo de los procedimientos y aumentar la claridad y seguridad jurídica de las declaraciones, de tal que los ciudadanos puedan obtener un oportuno conocimiento o rechazo de sus pretensiones definidos por el órgano jurisdiccional.

#### **2.2.3.6 La celeridad procesal en el sistema jurídico peruano**

En nuestro país, el controlar o tener injerencia directa a la administración de justicia ha sido una constante de los gobiernos y grupos de poder o de parte de quienes



buscan evadir el cumplimiento de la ley. Se atenta sin escrúpulos a lo expuesto en el artículo 139° inciso 2° de la Constitución que prescribe: “Son principios y derechos de la función jurisdiccional. Inciso 2°: La independencia de la función jurisdiccional...”. Esta norma es reafirmada con el artículo 2° del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial que dice: “El Poder Judicial en su ejercicio funcional es autónomo en lo político, administrativo, económico, disciplinario e independiente en lo jurisdiccional, con sujeción a la Constitución y la Ley”. El afán de tener injerencia en este poder del Estado existió desde que se crearon las primeras Cortes en la época feudal, en los cuales los nobles se erigían como superiores a la ley y ostentaban en control de los jueces y las decisiones en la administración de justicia. Este modelo aún subsiste en muchos países donde la independencia judicial simplemente no existe.

Existen muchas manifestaciones para quebrar el sentido de la ley procesal, por ejemplo, el retraso en el diligenciamiento de los procesos desalojo de bienes inmuebles pese a existir sentencias firmes. Los que buscan justicia en este rubro, saben que los procesos caminan a paso de tortuga; los recursos legales como la apelación, la recusación o el amparo, fueron incorporados en nuestra legislación para garantizar el debido proceso, pero son utilizados maliciosamente para cometer actos ilegales, para frenar los desalojos, en otras palabras, para evadir la justicia. Los magistrados ostentan facultades para rechazar los recursos frívolos o improcedentes; pero como sea que muchos de dichos recursos se resuelven por lo general en las instancias superiores, los usan para dilatar los trámites por meses o años. Como señala con acierto Córdova (2017), se dice que la justicia debe ser pronta y cumplida, la realidad demuestra todo lo contrario. Este problema ciertamente grave, afecta a la celeridad en el diligenciamiento de los procesos de desalojo, sumado a otras falencias del sistema de



administración de justicia que dan lugar a la impunidad y falta de credibilidad en el sistema de justicia.

Igualmente, Eisner citando a Chiovenda (1971), afirma que el principio de celeridad procesal es la obtención del máximo resultado posible con el mínimo de esfuerzo. Este principio refiere no sólo a los actos procesales sino a las expensas o gastos que ellos impliquen. Por su parte, la Enciclopedia Jurídica (2020) señala que la celeridad procesal “está representado por las normas que impiden la prolongación de los y eliminan trámites procesales superfluos y onerosos”. Este principio procesal, además, se halla previsto en el artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil peruano, donde se señala que la actividad procesal se debe desarrollar respetando los plazos legales establecidos; siendo el juzgador como director del proceso, quien ha de tomar medidas destinadas a lograr una celeridad y eficaz solución del conflicto.

La celeridad procesal tiene su fundamento en el debido proceso incorporado como derecho y garantía constitucional, y es un principio que debería ser aplicada de manera puntual por el sistema de justicia a fin de que las diligencias de los litigios o controversias deban evacuarse y ser culminados de forma ágil y eficaz. Hacemos la presente observación por cuanto aún observamos muchos procesos que se hallan “estancados” debido a la no aplicación del principio de celeridad. Este principio tiene como fin garantizar que todo proceso judicial se desenvuelva sin dilaciones, que se respeten los plazos prescritos en la norma procesal según las etapas o fases preestablecidas para su desarrollo. Significa, desterrar la práctica burocrática de formalismos y actos que dilatan los trámites procesales y hacer todo lo posible porque los procesos sean ágiles, eficaces y sencillos.



En esta misma orientación, Canelo-Rabanal (2006), considera que la celeridad procesal no es una noción abstracta, sino la esencia de la justicia al servicio de la comunidad. Justificación de la celeridad procesal, como derecho fundamental, significa la existencia de una justicia que no puede y no debe prolongarse injustificadamente más allá del plazo razonable y los términos expuesto en la ley. El cumplir con la celeridad procesal y el respeto por los plazos razonables, coadyuva a que la sociedad viva en paz, para ello se debe procurar resolver los conflictos de intereses y terminar con la incertidumbre jurídica subsistente. Las críticas a la falta de celeridad como un mal endémico, tienen pleno sustento cuando se constata que los procesos suelen durar meses, años y décadas, es decir, involucrarse en un litigio es haber arribado a un camino muy tortuoso. Una justicia lenta y pasiva no es justicia, como repetimos: “justicia tardía no es justicia”.

El debido proceso, como principio, en el desempeño de la función jurisdiccional halla su sustento en nuestro sistema jurídico en el inciso 3° del artículo 139° de nuestra Carta Política de 1993. Desde el punto de vista de los usuarios del Poder Judicial, constituye una garantía de la administración de justicia, en virtud del cual, los magistrados deben observar todas las reglas prescritas en la Constitución y las Leyes en la aspiración de que los procesos judiciales se desarrollen con transparencia, celeridad, buscando la verdad y justicia.

Respecto al debido proceso en el ámbito procesal, Flores Polo (2002) señala lo siguiente:

En virtud de este enunciado [los jueces] tienen la obligación de administrar justicia haciendo abstracción de cualquier prejuicio ideológico, político o de cualquier



otra índole que pudieran tener contra los procesados (...). En materia civil generalmente se discuten temas patrimoniales o de índole familiar o corporativo, donde la celeridad y la transparencia son elementos rectores (p. 218).

Debemos estar convencidos que un proceso de reforma integral del sistema de justicia no solo compromete la simple modificación de las normas adjetivas, además, la progresiva inclusión de instituciones procesales acordes con la realidad jurisdiccional nacional y la particularidad de los litigios judiciales en otras naciones ha generado modelos exitosos y eficaces de los existentes en nuestro entorno contemporáneo, pues las consecuencias de falta de celeridad procesal no garantizan el derecho al debido proceso al retardar la defensa de los derechos por no hallar una solución célere y eficaz de los conflictos que, en muchos casos, ocasionan daños irreparables.

El debido proceso evita no sólo una condición de indefensión, sino también un estado de inactividad resultante de una secuencia de omisiones y vicios que finalmente conducen a circunstancias intolerables. El debido proceso no es un objetivo en sí mismo, sino que es un medio para alcanzar fines elevados. Del mismo modo, la celeridad procesal y debido proceso no son principios abstractos, por el contrario, tienen manifestaciones concretas de carácter empírico, aunque suelen decir que es el “alma” del servicio de justicia. El debido proceso se supedita obligadamente a la existencia de una justicia que evite prolongarse indebidamente en el tiempo manteniendo latente las controversias o litigios. El recomponer la paz a través del proceso en el más breve plazo son las aspiraciones de una correcta y oportuna administración de justicia, sin celeridad procesal y las indebidas dilaciones resultará imposible lograr paz social.



Es evidente que la búsqueda de la paz social con justicia es la razón de ser de todo Estado Constitucional, pero para ello hay que superar muchas adversidades hoy presentes en nuestro sistema judicial como es el caso del extremado formalismo. Refiriéndose a este problema Pásara (2019) nos dice:

La paradoja de ese formalismo, especialmente la de carácter procesal, consiste en que por diversas razones nuestro aparato de justicia produce diariamente ilegalidades –por ejemplo, al incumplir de manera rutinaria los términos fijados por la ley para realizar determinados actos o fases del proceso– sin que los jueces y funcionarios consideren este comportamiento como algo impropio. Esta práctica aceptada corresponde al universo de ficciones en él vive la administración de justicia (p. 68).

#### **2.2.3.7 Causas que perturban la celeridad procesal**

Hoy y siempre, en el Perú, ha sido una aspiración insatisfecha el contar con una actividad procesal del sistema de justicia que resuelvan los procesos en plazos razonables en el tiempo conforme al diseño expuesto por la propia norma procesal. Si en el futuro fuera posible la aplicación de los plazos razonables en nuestra la realidad jurisdiccional, habríamos dado un gran paso trascendental ayudar a restaurar la fe en el sistema judicial de Perú. El conflicto entre la protección de los derechos y la celeridad de los procesos ha sido un tema recurrente a lo largo de la historia de la república, y existe hasta el día de hoy.

Couture, un destacado juez uruguayo, dijo que "en el proceso, el tiempo es más valioso que el dinero; es la justicia". De hecho, un procedimiento requiere una inversión de horas de trabajo que a menudo se pierden debido a la lentitud



paquidérmica del sistema judicial y a la tardía resolución de un caso. Este problema que no es exclusivamente responsabilidad de las partes procesales, en gran medida es responsabilidad de los encargados de administrar justicia que ocasionan la desconfianza de los ciudadanos en el sistema de justicia e incrementan la pérdida de la seguridad jurídica y la incertidumbre sobre lo impredecible del resultado de la actividad jurisdiccional de los magistrados.

La crisis de la falta de celeridad en la tramitación de los procesos refleja el doble discurso subsistente en nuestra propia legislación procesal. Por un lado, los plazos procesales impuestos por la ley actual son bastante razonables y están bien especificados, lo que permite estimar cuándo los tribunales dictarán una resolución definitiva; Por otro lado, estos plazos se incumplen por diversas razones, entre ellas la falta de experiencia y estrategia de los jueces de la oficina judicial, así como otros comportamientos cuestionables inherentes a la conducta funcional. Entre las diversas estrategias para mejorar esta circunstancia, el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial creó, entre otras cosas, tribunales especializados, pero esto fue manifiestamente inadecuado, como demuestran los resultados.

A lo dicho en el párrafo anterior podemos atribuir otros factores que tienen su manifestación y expresión en el manejo lento de los Juzgados y Salas Superiores, tales, por ejemplo:

a) "la lentitud en la calificación de las demandas, peticiones cautelares y escritos de alegaciones", que "en muchos casos tarda meses y va en contra de la Ley Orgánica del Poder Judicial y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dicen que deben calificarse en 48 horas"



b) "Cuando se dicta una resolución y se tarda mucho en correr la voz, incluso en el caso de los procesos constitucionales,"

c) "No se puede saber en qué se basó una decisión mirando un informe del sistema informático del Poder Judicial hasta que se anuncia la decisión. Es probable que el expediente esté en la oficina que envía las alertas, por lo que tampoco podrás verlo".

d) "Un expediente puede permanecer en poder del "perito" encargado durante días sin que los demandantes puedan verlo", lo que "les dificulta presentar sus recursos a tiempo";

e) "Las vistas aplazadas sin motivo justificado son aún más frustrantes. Es práctica común en los Tribunales Superiores culpar de los retrasos a los "procesos sobrecargados" del magistrado.

f) "Los servidores encargados de la recepción de casos dicen que, en todo caso, "debe ser informado directamente por el Juez del caso", aun sabiendo que esto será difícil porque están "sobrecargados de trabajo" y a pesar del cronograma establecido por Resolución Administrativa del Poder Judicial".

g) "En algunas situaciones particulares, el traslado de los expedientes de una instancia a otra o del Poder Judicial al Ministerio Público (y viceversa) a veces se demora por 'errores' de los notificadores u otras condiciones. Cuando los tribunales quieren que se añadan nuevos cargos a un caso, la Oficina Central de Notificaciones se demora igualmente en entregar los informes.



Estos ejemplos, de los muchos existentes, forman parte de los puntos neurálgicos del sistema de justicia en el Perú. Entonces, resulta pertinente hacerse la siguiente pregunta ¿Es lógica la última frase del artículo V del Título Preliminar del Código de Procedimiento Civil?:

“(…) El juez dirige el proceso atendiendo a una reducción de los actos procesales, sin afectar el carácter imperativo de las actuaciones que lo requieran. (...). La actividad procesal se realiza diligentemente y dentro de los plazos establecidos, debiendo el Juez, a través de los auxiliares bajo su dirección, tomar las medidas necesarias para lograr una apronta y eficaz solución del conflicto de interés o incertidumbre jurídica”.

Asociado a este tópico, en el artículo I del Título Preliminar del mismo Código está establecido 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”. A estas normas se añaden otras con el mismo espíritu y el afán de identificar y diseñar las alternativas que den solución respecto al *factor tiempo* en la tramitación de los procesos judiciales. Aquí se debe relacionar el “tiempo procesal” con el “tiempo social” como aspectos vitales en toda comunidad que pretenda contar con una administración de justicia moderna e innovadora que no pongan en riesgo los derechos fundamentales de la persona ni dañen los bienes jurídicos tutelados.

La tendencia actual del ordenamiento jurídico es la de alcanzar la eficacia procesal, lo que implica la creación de plazos más cortos en la resolución de los procedimientos y la eliminación de procesos largos y excesivamente formalistas y procesales, como los que se encontraban en el ya desaparecido Código de



Procedimientos Civiles. Los ajustes deben hacerse de manera persistente para lograr una reforma completa del proceso, lo cual es claramente imposible sin la voluntad política del Estado, los operadores judiciales y los usuarios del servicio judicial.

Alcanzar la celeridad procesal en el sistema de justicia, es uno de los principales ideales de nuestra administración de justicia, pero también es cierto que existen ciudadanos usuarios del Poder Judicial, quienes muchas veces contribuyen a la dilación y la lentitud procesal al interponer recursos dilatorios únicamente “para ganar tiempo” ante determinadas situaciones jurídicas adversas.

Al respecto, Pablo Sánchez Velarde demuestra que la celeridad procesal es una norma aplicable tanto al órgano jurisdiccional como al fiscal, para que los procesos judiciales se desarrollen con rapidez, excluyendo cualquier opción que suponga un retraso en el desarrollo y continuación del proceso, sin perjuicio de que se pueda exigir como un derecho, el derecho a un juicio sin demora excesiva podría plantearse desde el punto de vista del demandado o de las partes en general.

La oralidad desempeña un papel crucial en este sentido, aunque podría utilizarse para agilizar el proceso si no se maneja con precisión científica y las complejidades derivadas de la responsabilidad civil agravan la situación. Para huir del paradigma anterior, excesivamente procesalista y formalista, es aconsejable conducir los procesos a través de audiencias donde predomine el sistema oral.



#### ***2.2.4. Tutela Diferenciada***

##### **2.2.4.1. Origen y Evolución de la Tutela Diferenciada.**

En 1955, el jurista italiano Mauro Cappelletti propuso inicialmente el concepto, escribiendo que los "derechos fundamentales" de las personas requerían una "garantía jurídica efectiva y, por tanto, distinta o más bien apropiada a la índole de tales derechos". (Cappelletti, 2010, p. 21).

La distinción no fue ampliamente reconocida en la teoría contemporánea hasta el trabajo pionero del profesor Andrea Proto Pisani en la década de 1970. Era una redacción "altamente errónea" (Proto, 2014, p.169). Años más tarde, el mismo profesor florentino contaba que todo comenzó con un ensayo publicado en el foro italiano en septiembre de 1973, coincidiendo con un acontecimiento importante: el traslado de las materias de derecho material del trabajo al procedimiento civil ordinario.

En su discurso inaugural sobre el tema, Proto expone. La propuesta viene motivada por la cuestión de la crisis de oportunidad y eficacia en los procesos comunes relativos a asuntos judiciales que implican aspectos no patrimoniales. La importancia de la intervención jurisdiccional radica en su inmediatez o prontitud, sobre todo en los casos en que los particulares pueden sufrir daños irreparables si su insatisfacción persiste durante un período prolongado. Si no se abordan adecuadamente estas situaciones, se produce una denegación sustancial de justicia, lo que hace ineficaz la finalidad prevista del proceso.



En el escenario actual, es crucial tener en cuenta que los litigios relativos al trabajo individual y a la seguridad social suelen girar en torno a asuntos importantes, en los que la celeridad del proceso desempeña un papel fundamental para garantizar su salvaguarda efectiva.

Es evidente que existen dos conceptos distintos: la noción de que no todas las relaciones significativas deben someterse a procedimientos idénticos, por lo que es necesario establecer una conexión entre el asunto y el proceso; el hecho de no establecer este vínculo supone una amenaza importante para la eficacia del compromiso del constituyente.

Una de las falacias predominantes en relación con los mecanismos de funcionamiento de los tribunales durante el siglo XIX ha sido desmentida, a saber, la noción de que existía un procedimiento singular y equitativo que podía resolver eficazmente una amplia gama de conflictos (Marinoni, 2019,p. 3-1).

La existencia de la protección jurisdiccional y sus procesos asociados no se limita a una forma singular. Proto (2014) sostiene que se han desarrollado diversas formas de protección jurisdiccional y procedimientos para salvaguardar diferentes áreas del derecho sustantivo. Estas medidas se han diseñado y aplicado cuidadosamente para hacer frente al creciente reconocimiento de la necesidad de protección en estos ámbitos, así como para obtener apoyo político (p. 87). En tales casos, el método convencional de investigación se limitaría a establecer que el legislador no tuvo en cuenta las circunstancias únicas que requieren asistencia, si es que esa es la situación.



En los años siguientes, se fue perfeccionando gradualmente la idea de la construcción de tales estructuras, incluyendo consideraciones sobre su composición y metodología. Los conceptos originales de Proto proponen dos enfoques distintos: el primero implica el empleo de procedimientos cognitivos exhaustivos adaptados a la situación contenciosa específica, mientras que el segundo se basa en la inclinación por las técnicas cognitivas sumarias convencionales. (Proto, 2006, P. 86).

En este caso, el autor muestra una clara preferencia por la segunda alternativa frente a "la proliferación o atomización de procedimientos para cada situación de ventaja". Esta preferencia surge debido al limitado conocimiento de cada caso individual por parte del legislador, a la ausencia de formación especializada entre los jueces del sistema y a las cuestiones de competencia que surgen cuando coexisten numerosos procedimientos con un rito singular.

Así pues, utilizar el método sumario es una parte importante de la teoría y el marco ético de las tutelas divididas. Hay formas de evitar que un sospechoso abuse de su derecho a la defensa cuando quiere evitar los costes de todo el proceso y la otra parte no está dispuesta a responder. También, estos pasos pueden ser tomados para proteger derechos que son mayormente o solamente importantes y útiles en formas que no tienen nada que ver con el dinero. Si estos derechos no se tratan con rapidez mediante una audiencia exhaustiva, las personas que los tienen podrían verse perjudicadas de una manera que no se puede arreglar.

Es crucial tener en cuenta la marcada inclinación hacia el empleo de la técnica sumaria, ya que ayuda a evitar la confusión de la protección diferenciada con distintos procedimientos o ritos aplicados en diversos sectores de nuestro sistema para



salvaguardar circunstancias de ventaja fundamental. Sorprendentemente, con el tiempo, la formación especializada se integró con las metodologías específicas esbozadas en este marco. La claridad de esta afirmación puede derivarse de la doctrina latinoamericana.

A finales de la década de 1970, surgió la necesidad de establecer una base racional para la significación atribuida al derecho de defensa y al principio de igualdad (Proto, 1979). El análisis de Proto profundiza en la distinción entre tutela diferenciada y las diversas formas de tutela cautelar sumaria, concepto novedoso introducido en sus explicaciones originales. En concreto, examina los aspectos que no se verían afectados por la necesidad del *periculum in mora*, que Calamandrei denominó tutela sumaria no cautelar.

Para ello, recopila la jurisprudencia del ordenamiento jurídico italiano relevante para este tipo de procedimientos. Para ello, busca un marco común, o lo que Peyrano (2009) denomina "la predisposición normativa, el andamiaje". Utilizando estas estrategias basadas en una información limitada y una perspectiva pragmática, podemos identificar un camino a seguir hacia los objetivos antes mencionados de reducir costes y economizar tiempo al tiempo que se protegen los derechos de propiedad estáticos.

Pasarían treinta años antes de que se volviera a publicar una obra concreta de Proto Pisani centrada en el tema de la atención regional dividida. Las reflexiones sobre sus conceptos iniciales de 1973 se documentaron en el Foro Italiano y se publicaron posteriormente en 2006.



En la fase actual, caracterizada por una mayor madurez, el autor reconoce el establecimiento de una ausencia total de protección cautelar sumaria en el marco procesal local. A pesar de su fuerte oposición a la implementación de procedimientos diferenciados, Proto reconoce el evidente aumento de la prevalencia de este fenómeno en el momento de la publicación del artículo. En consecuencia, revisa sus afirmaciones anteriores respecto del criterio de diferenciación, el cual, como se mencionó anteriormente, fue establecido para abordar la cuestión de la eficacia procesal a través de la cognición completa o parcial.

El análisis sugiere que, una vez establecida la práctica de desarrollar distintos ritos y mantener un marco civil compartido, existe la propuesta de desplazar el foco de atención hacia el tratamiento de la eventual ineficacia que se deriva de esta práctica. La atención se ha desplazado de la cantidad de información y de las circunstancias que exigen que los legisladores posean un conocimiento completo o parcial, a una nueva dimensión: la complejidad del caso.

El objetivo actual no es eliminar el procedimiento convencional. Por el contrario, la noción postula que los principios generales antes mencionados pueden ser más adaptables, otorgando al juez una mayor autoridad para determinar el enfoque que debe adoptarse para las diversas etapas del proceso, en función de la complejidad del caso en cuestión. La postura actual se aparta del concepto fundamental subyacente a sus postulados anteriores, que pretendían establecer una base teórica para los tipos prevalentes de protección sumaria no cautelar. Sin embargo, reconoce el concepto de un protocolo estandarizado que puede ser modificado y adaptado durante la fase inicial para ajustarse a las circunstancias específicas de cada caso. (Proto, 2014, p 289).



En sus exhaustivos trabajos, Proto (2012) explora el concepto de proceso, destacando su carácter atípico y su papel instrumental, a pesar del considerable recorrido que ha tenido. Proto (2018, p. 25) proporciona apoyo a la validación de la conexión entre proceso y derecho sustantivo. La presencia de derechos preferentes no patrimoniales o circunstancias de ventaja material y procesal establecidas en la Constitución italiana de 1948. La crítica al mito en torno al procedimiento común se replantea como residual, destacando especialmente los fundamentos teóricos que la doctrina latinoamericana emplearía posteriormente para cuestionar la noción de neutralidad del proceso. (Marinoni, 2015, p. 21).

Sin embargo, a pesar de la resistencia personal del autor a emplear un lenguaje repetitivo, como es evidente en el concepto de aprendizaje procedimental, el individuo que propone las ideas no es responsable de los resultados que se derivan de esas proposiciones. Las ideas de Proto ejercieron inadvertidamente una influencia significativa en las perspectivas intelectuales de autores procedentes de diversos entornos geográficos y procedimentales, con especial énfasis en América Latina.

El impacto de este fenómeno es de tal trascendencia que ha potenciado notablemente la comprensión y aplicación de las técnicas sumariales no cautelares dentro de la doctrina de esta región. Este desarrollo continuo ha dado lugar al establecimiento de directrices y limitaciones para esta categoría particular, preservando así su estructura disciplinaria.

Los autores contemporáneos se ocupan de las estructuras procesales sobre las que se aplican técnicas diferenciadas para lograr un resultado específico en la protección procesal. No obstante, es crucial considerar la esencia del concepto en



relación con el objeto de que se salvaguarda. Estos supuestos de circunstancias favorables o ventajosas en relación con la tutela judicial se producirán en el ámbito de los derechos fundamentales. En nuestro marco jurídico, estos derechos poseen intrínsecamente una naturaleza o finalidad no patrimonial.

#### **2.2.4.2. El aporte de la doctrina latinoamericana sobre tutela diferenciada.**

Los conceptos de Proto, que giran en torno al marco teórico de las tutelas diferenciadas, han permeado predominantemente en América Latina por medio de la doctrina brasileña. Un ejemplo que ilustra este fenómeno es la revisión de 2015 del Código de Procedimiento Civil brasileño, que incorporó instituciones significativas como las técnicas anticipatorias, urgentes y preventivas.

Diversos componentes de la teoría procesal en Perú y Argentina se han alineado con este movimiento, mostrando no sólo una firme adhesión sino también una propensión a modificar la normativa existente en el momento actual. En Chile se han realizado escasas investigaciones sobre la utilización de esta metodología orgánica y funcional. Sin embargo, existe literatura sobre el tema de la tutela anticipada y la supervisión que está estrechamente relacionada con el marco procesal que se examina. (Romero, 2015, p. 64).

En relación con el impacto de la doctrina latinoamericana, se observa una mejora de sus fundamentos teóricos y una intensificación de su difusión.

Marinoni critica la noción prevaleciente dentro del liberalismo de que la protección cautelar es la única forma de protección sumaria admisible. Sostiene que el surgimiento de nuevas técnicas procesales, destinadas a atender situaciones jurídicas



urgentes, ha sido resultado de la resistencia del agere frente a las limitaciones de los métodos procesales convencionales.

En consecuencia, en el contexto de la doctrina jurídica brasileña, los conceptos de urgencia, autosatisfacción, medidas anticipatorias y medidas cautelares han surgido como áreas destacadas de estudio, caracterizadas por un análisis y un examen en profundidad. Posteriormente, habría un desarrollo de métodos preventivos, inhibitorios y de remoción indebida, que engloban el concepto central de escrutinio de la adecuación de la protección restitutiva en relación a los derechos no patrimoniales. (Marinoni, 2000, p. 161).

La doctrina brasileña ha aportado un postulado esencial para comprender esta categoría y distinguirla de su contenido.

El establecimiento de tutelas jurisdiccionales diferenciadas y eficaces exige la gestión correcta y adecuada de las técnicas procesales. Existe una innegable correlación entre las dos variables, a saber, tutela efectiva y técnica adecuada. (Marinoni L. G., 2017, p. 22).

En el contexto de Argentina, la voz ha ejercido influencias dogmáticas y normativas, particularmente en el sector publicitario de la doctrina.

Peyrano subraya que la noción de protección diferenciada depende de la idiosincrasia del marco jurídico examinado. Mediante un enfoque directo, el objetivo es abordar la ambigüedad que rodea a este término presentando indicadores o "síntomas" discernibles. (Peyrano, 2008, p. 24). Hay ciertas características esenciales que deben estar presentes a un nivel mínimo para mejorar el resultado del diseño



normativo. Estas características se refieren a la existencia o no de una protección procesal diferenciada. En determinadas circunstancias excepcionales, cuando surgen necesidades urgentes, puede ser necesaria una protección procesal diferenciada. Esto es particularmente relevante cuando el solicitante de servicios de justicia o los aspectos específicos de la ley aplicable requieren el establecimiento de un marco procesal autónomo complejo. Este marco está dirigido por un órgano jurisdiccional con poderes reforzados y no convencionales. Es esencial que esta estructura, en la medida de lo posible, defienda los principios del debido proceso, que salvaguardan los derechos tanto del solicitante como de la parte requerida. En consecuencia, esta estructura debe desviarse significativamente de los marcos tradicionales existentes en varios aspectos. La disposición procesal propuesta está concebida para proporcionar al demandante un trato preferente y, como principio general, concederle legitimación suficiente para iniciar una demanda.

La presencia de ambigüedad en el concepto en discusión es innegable, como se evidencia en las notas proporcionadas por Peyrano, que tienen como objetivo identificar los criterios para identificar las instancias de esta categoría en particular. Sin embargo, hace una contribución significativa al destacar el aspecto fundamental de reflejar el concepto de un fenómeno presente en la realidad judicial y hacer hincapié en la importancia de reconocer sus diversas manifestaciones. Puede afirmarse que el mencionado ensayo de diferenciación representa un auténtico esfuerzo por establecer una coherencia sistémica entre un conjunto de técnicas que, en ocasiones, son organizadas de forma fragmentaria por las autoridades legislativas. Aun reconociendo el potencial de mejora, es evidente que esta prueba reviste una importancia significativa.



Pérez Ragone clasificó la institución proponiendo un análisis de sus componentes más fundamentales; este pensamiento puede encontrarse dentro de esta prueba real de distinción. Según su categorización, clasifica los andamiajes procedimentales como distintos si contienen al menos un rasgo positivo y otro negativo:

A partir de esta reciente heterotutela, es factible diferenciar dos categorías: b.1) métodos convencionales y b.2) enfoques distintos. En el escenario descrito, la clasificación de un aspecto como positivo o negativo depende de la verificación de determinados elementos. El aspecto positivo posee características distintivas en términos de factores subjetivos, como el interés difuso, u objetivos, como las medidas anticipatorias, los resultados o el alcance. Dependiendo del interés difuso, objetivo del asunto, o de la medida anticipada, así como del resultado o alcance de la cosa juzgada, se producirá la correspondiente diferenciación o calificación dentro de cualquiera de los tres ámbitos mencionados. La distinción vendrá determinada por la concurrencia o no del proceso ritual convencional de conocimiento, sumario, procedimientos especiales, etc. Con ello se pretende proteger derechos materiales que no requieren un tratamiento procesal específico, sino que caen bajo la tutela general aplicable a la mayoría de los casos.

Cabe destacar que la presencia de datos verificados de calificación negativa y positiva indica la existencia de un escenario de "protección diferenciada".

Los distintos tipos de Tutelas se distinguen por sus diferentes razones para actuar: a) Tutelas urgentes (incentivos breves o sustitutivos): amparo, cautelar, anticipatoria y autosatisfactiva. b) Medidas cautelares: astreintes, medidas cautelares



no pecuniarias, desacato o resistencia judicial. Se trata de un incentivo para las personas que se obstinan sin razón. c) Medidas correctivas: amparo, medidas cautelares, autosatisfactivas y libertad condicional de segundo grado. d) Medidas preventivas: medidas inhibitorias". (Pérez, 2001, p. 204).

Berizonce dice que hay diferentes tipos de seguridad en función de los derechos que se preserven. Nos dice que el fundamento tiene que ser la creación de derechos básicos y el hecho de que sean reales. (Berizonce, 2010, p. 244).

Así pues, este tipo de estructura se compone de dos partes -la biológica funcional y la técnica de procesos- que están unidas.

El mayor grado de instrumentos disponibles para la ejecución de los derechos preferentes se encuentra en las jurisdicciones especializadas. Estas jurisdicciones consisten en órganos específicos adaptados a la materia pertinente, que están estructurados de una manera que refleja la naturaleza única de los casos que tratan. Además, estas jurisdicciones operan bajo normas procesales distintas. (Berizonce, 2009, p. 31).

Por lo tanto, la característica distintiva de las tutelas diferenciadas reside en la utilización por parte del legislador de diversas estrategias orgánico-funcionales para salvaguardar eficazmente los derechos privilegiados dentro de un plazo determinado. Esto puede implicar, por ejemplo, la creación de órganos judiciales especializados o la transferencia parcial o total de la resolución de conflictos al ámbito administrativo, entre otros enfoques posibles.



A continuación, el autor ofrece una lista de métodos formales para hacer frente a la complejidad, que sirven como ejemplos reales de divergencia. En concreto, estos principios se basan en un conjunto de normas sobre cómo deben hacerse las cosas que da la mayor importancia a un breve examen de cada caso. Además, tienden a la adaptabilidad de las formas jurídicas, con definiciones claras de las personas a las que se aplican o deben aplicarse. Asimismo, se presta mucha atención al acto de autocomposición y al concepto de colaboración. También, estas reglas se basan en su mayoría en la importancia de la audiencia, no en cómo se hizo o cuáles son las reglas. Se refuerzan el poder y los deberes de los jueces y se añade un nuevo elemento provisional. Las personas tienen un cierto margen de elección en cuanto a la forma en que son procesadas y acogidas. El principio formalista no es tan fuerte como podría serlo, y es posible cambiar los supuestos para obtener una imagen más clara de lo que se estudia. Hay algunas peculiaridades en el tratamiento de las pruebas, como el uso de categorizaciones cuestionables y una carga de la prueba cambiante, lo que significa que se necesita una redacción clara para respaldar la afirmación. (Berizonce, s.f., p. 835).

Quienes abogan por una prueba para eludir las técnicas orgánico-funcionales y formales establecidas por el legislador para salvaguardar los derechos vulnerables tienen un fundamento similar.

A pesar de los supuestos imperantes en torno a "la era de la urgencia" (Monroy Gálvez y Monroy Palacios, s.f.) y sus contrapartes argentinas, Monroy en Perú se manifiesta en desacuerdo con la implementación generalizada de la tutela jurisdiccional diferenciada. La expansión de su aplicación debe limitarse a lo estrictamente necesario, considerando siempre circunstancias excepcionales. En este



contexto, el autor emplea el criterio del daño irreparable como base para incorporar estas técnicas. De este modo, el autor distingue eficazmente este conjunto particular de técnicas de la asunción subyacente de riesgo asociada al retraso, evitando así cualquier confusión con el aspecto cautelar.

Para Monroy, existen esencialmente dos categorías de métodos: preventivos y de urgencia. Hay dos subconjuntos del tercer grupo: urgencia cautelar y urgencia satisfactiva. La evaluación de la plausibilidad entra dentro de esta última categoría; Monroy la describe como la necesidad de una alta probabilidad, más la estipulación de que estas medidas no pueden sustituirse por otras de tipo reparador patrimonial.

Giovanni Priori Posada, un autor peruano contemporáneo, ha expresado el punto de vista de que la protección procesal diferenciada representa una progresión lógica de las formas tradicionales de protección jurisdiccional debido a su insuficiencia inherente. (Priori, 2019, p. 189).

Según el catedrático limeño, un objetivo crucial del derecho procesal moderno es priorizar y asegurar la idoneidad instrumental, lo que implica que el proceso judicial debe ser idóneo para brindar el remedio establecido por el ordenamiento jurídico para salvaguardar los derechos sustantivos. En esencia, con base en el imperativo de salvaguardar los derechos y sus características inherentes, es imperativo que el proceso legal sea capaz de entregar una respuesta que efectivamente asegure el cumplimiento completo de dicho derecho.

La ejecución del diseño jurídico requiere la utilización de la metodología procesal. Según el autor, el esquema procesal abarca tradicionalmente ocho etapas distintas. Estas etapas son las siguientes (i) una oportunidad para que el demandante



presente sus pretensiones, junto con los fundamentos y pruebas que las sustentan; (ii) una oportunidad para que el demandado articule sus defensas, fundamentos, pruebas y, en su caso, reconvencciones; (iii) un momento para que el demandante responda a las alegaciones y reconvencciones del demandado; (iv) un periodo durante el cual el juez determina el objeto del litigio y permite la admisión de pruebas que serán objeto de debate; (v) una fase dedicada al examen y discusión de las pruebas presentadas; (vi) un momento para que ambas partes presenten sus alegaciones finales basadas en las pruebas presentadas; y (vii) una fase en la que el juez dicta sentencia.

La divergencia en los postulados de Priori, que prioriza la eficacia y la eleva a rango constitucional, conlleva la modificación (u oportuna limitación) de los elementos del marco procesal tradicional en función de las exigencias de la específica salvaguarda jurisdiccional, manteniendo las imprescindibles garantías procesales inherentes a todo proceso judicial.

El plan mencionado resulta intrigante por ofrecer un amplio esquema de las posibles modificaciones que podrían aplicarse para efectuar el cambio. En resumen, Priori afirma que la técnica distintiva comprende procedimientos que poseen los siguientes atributos: inmediatez, gratificación (sin relación con las medidas de precaución o seguridad), prevención del daño, efectos inhibitorios y cualidades anticipatorias.

Aunque las ideas de Priori sobre las técnicas sumariales destacan la importancia del factor tiempo y de la cognición, es crucial señalar que también entran en juego otros factores. La inclusión de medidas destinadas a prevenir daños y a disuadir o rectificar conductas indebidas sirve como prueba de su postura ideológica.



Según Hurtado (2006, p. 126), es más apropiado referirse a "mecanismos de protección diferenciada" al hablar de este asunto, como se observa en Perú. Estos presentan una tendencia hacia un resultado deseado, a saber, la eficacia, y se pueden demostrar sus signos o indicios observables. Dentro de su propuesta, el autor identifica varias manifestaciones o síntomas, las técnicas de urgencia, incluyendo las medidas cautelares y satisfactorias, así como la anticipación de la tutela, el proceso de amparo y la prueba anticipada.

Podemos observar que la tradición filosófica latinoamericana ha hecho todo lo posible para describir los muchos componentes de la escuela investigada. Estos términos han persistido a pesar de tener significados diferentes a los que Cappelletti y Proto tenían en mente cuando los introdujeron por primera vez. Los intentos de explicar la necesidad de una declaración de culpabilidad para garantizar un juicio han dado como resultado formas que reducen significativamente el tiempo que se tarda en obtener un veredicto sobre el fondo del asunto. Se ha establecido y demostrado que esta hipótesis es una consecuencia lógica del fracaso de los métodos convencionales de protección judicial y, en particular, una progresión posterior a la ampliación de la protección cautelar, de la que varía notablemente.

Los autores latinoamericanos son unánimes al afirmar que la distinción radica en la calidad de la ejecución. Esto aclara que "tutela" se refiere al destino, mientras que "técnica" describe los métodos para llegar a ese destino. (Yarshell, 1999, p. 28).

También argumentan que no necesitamos un procedimiento único para demostrar que las formas de seguridad que se discuten son distintas. Ilustran lo problemático que resulta tener varias opciones para realizar correctamente cada tarea.



Sin embargo, seguimos abriéndonos camino entre este grupo. El aspecto más desconcertante es que nadie parece ponerse de acuerdo sobre qué casos legales o derechos genuinos deberían tener estas garantías procesales. Muy poco, fuera de algunos trabajos aislados, se ha abordado sobre la pérdida potencial de salvaguardias legales. (Kamada, 2013, p. 175).

Sin lugar a dudas, la doctrina latinoamericana presenta los postulados más trascendentes, en particular los relativos a las propuestas de prueba de verificación. La cuestión de la ambigüedad conceptual en torno a esta institución se mitiga cuando se aportan sus características fundamentales. (Universidad de Valparaiso, 2021).

### ***2.2.5. Proceso Sumario y la Tutela Sumaria***

#### **2.2.5.1. La doctrina y dogmática jurídica sobre los procesos sumarios y la tutela sumarísima**

En el inicial sistema jurídico, “Sin mayor investigación como ciencia, el derecho procesal era sólo una manifestación dinámica de los derechos materiales impactados” (Monroy, 2013, p. 284). Más adelante, se busca que el Derecho procesal logre su autonomía como rama o disciplina específica del Derecho en general, A diferencia de los derechos materiales, pero con el objetivo de lograr su eficacia, es cuando surgen los grandes procesalistas que dan vida a esta parte del derecho y construyen procedimientos únicos basados en la justicia. Todo ello ha permitido que el proceso se convierta en un conjunto de actividades metodológicas que constituyen parte de la actividad de los órganos jurisdiccionales como una cadena dialéctica, dinámica y transitoria de actos realizados por las partes en litigio, el juez y otros sujetos que interactúan en el proceso.



### 2.2.5.2. Cuestiones generales sobre los procesos sumarios

Los procesos sumarios son definidos como aquellos procesos que por su forma y estructura normados por la ley de la materia son considerados como breves y acelerados, pudiendo ser orales, escritos o mixtos. En estos procesos se suele prescindir de algunas formalidades en los trámites procedimentales como los que contienen los procesos ordinarios (en nuestro caso los de conocimiento) y son muy corrientes para proteger derechos preferentemente de carácter patrimonial, desahucios o desalojos y contratos, entre otros. No obstante, ello no implica el incumplimiento de las garantías procesales como, por ejemplo, a la presentación y actuación de pruebas o el derecho a la defensa.

1. La denominación de sumario surge en oposición a los procesos ordinarios o de conocimiento (en nuestro sistema procesal), pues estos tipos de procesos se rigen por procedimientos especiales y hay limitaciones en cuanto se refiere a medios de alegación y prueba, por señalar algunas. En estos procesos, el procedimiento regularmente es verbal en causas expresamente previstas en la Ley, empero, la tendencia es que cada vez más a evitar los procesos ordinarios o de conocimiento por las exigencias de la propia aplicación de tecnologías modernas en el ámbito de la justicia.

2. De acuerdo con la doctrina, entre sus principales características distintivas tenemos:

a) Prevalece la oralidad, aunque se da inicio con la presentación de la demanda de forma escrita.



- b) Los medios probatorios que puedan proponer y diligenciar las partes se hallan limitados por cuanto sus fines es obtener una solución judicial con mayor celeridad respecto al tratamiento del objeto procesal.
- c) Existe concentración de actos mediante la institucionalización de las audiencias únicas.
- d) Existe limitación en cuanto se refiere a la prueba testimonial.
- e) Se suprimen los actos no esenciales.
- f) No están permitidos que la parte demandada pueda formular reconvencciones.
- g) La decisión final (sentencia), no tiene efecto de cosa juzga, es decir, culminado el proceso sumario pueden surgir otros procesos sobre el mismo asunto sobre hechos que no hayan sido tratados en el proceso sumario.

En esa línea, la administración de justicia, en cualquiera de sus especialidades, formas y niveles exige de sus operadores (magistrados) contar con una formación que implique contar con conocimientos jurídicos procesales y sustantivos suficientes e idóneos académicamente, capacidad de planificación y gestión en el despacho judicial, distribución del tiempo y el espacio donde se desenvuelve, resolver los casos a su cargo en el tiempo, términos y condiciones que prescribe la ley, ser tolerante y asequible a las exigencias de los usuarios del Poder Judicial, entre otras cualidades.



De todas estas exigencias, sin duda, está relacionado a la falta de celeridad y el resolver los procesos a su cargo en los términos prescritos por la norma procesal. Según el artículo 5 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los jueces, con independencia de su cargo, área de especialización o título, son responsables de supervisar el progreso de los procedimientos judiciales dentro de su jurisdicción. Están obligados a impulsar activamente estos procedimientos como parte de sus deberes oficiales, a menos que exista una excepción procesal específica explícitamente establecida.

Las complicaciones inherentes a la responsabilidad civil agravan el problema. Para huir del antiguo paradigma, demasiado procesalista y formalista, es deseable llevar a cabo los procesos mediante audiencias orales, y por último, los jueces de paz. Todo lo anterior se decide en base a los supuestos especificados en el artículo 546° del mismo Código Procesal y a la cantidad, materia y objeto del caso.

Asimismo, el Título III de la Sección Quinta de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula las disposiciones generales y los procedimientos específicos asociados a las acciones tramitadas por esta vía procesal. Estos procedimientos incluyen el procedimiento de alimentos, separación convencional y posterior divorcio, interdicción, desahucio, medidas cautelares, casos que carecen de cauce procesal propio, casos sin valor económico o con valor monetario incierto, casos que requieren protección jurisdiccional a juicio del juez, casos con una estimación patrimonial no superior a veinte unidades de referencia procesal, y otros procesos que especifique la ley.



En esencia, ¿cuáles son las características específicas que diferencian a este tipo de procesos de los otros que regula el Código Procesal Civil? En contraste con los procesos sumarios o abreviados, la respuesta aproximada descansa en el fondo de su estructura, incluyendo la reducción de plazos y la restricción de la disputa probatoria, y, además, la consolidación de las audiencias en una sola, conocida como audiencia única, en la que se lleva a cabo la audiencia de reorganización, la audiencia probatoria y la sentencia. Debido a la necesidad de asegurar una adecuada protección jurisdiccional, el objetivo del procedimiento es proporcionar soluciones rápidas y eficaces. Por último, en los procesos sumarios se resuelven los conflictos que no son complicados y en los que es necesaria la urgencia de la tutela judicial, además de la valoración de los bienes o que la cuantía sea baja.

El proceso sumarísimo, como se desprende de su denominación, es aquel proceso contencioso de cortísima duración donde tiene lugar algunas limitaciones como son la restricción de ciertos actos procesales (como cuando se permite únicamente los medios de prueba de actuación inmediata, en el caso de excepciones y defensas previas: art. 552 del C.P.C. y de cuestiones probatorias: art. 553 del C.P.C., o se tiene por improcedentes la reconvencción y los informes sobre los hechos: art. 559 del C.P.C.), lo cual obedece, justamente, a abreviar lo más que se pueda el trámite del referido proceso a efectos de alcanzar una rápida solución al conflicto de intereses ante el que se esté. El procedimiento sumario se distingue por su abreviado calendario procesal, que es notablemente más corto en comparación con otros tipos de procedimientos, a saber, los de conocimiento y los abreviados. Además, el procedimiento sumario se caracteriza por consolidar todas las vistas pertinentes en una única sesión, comúnmente denominada vista única, durante la cual se suele dictar la sentencia definitiva. No obstante, cabe señalar que, en casos excepcionales, el



magistrado puede optar por aplazar su decisión a una fecha posterior. Los procedimientos sumarios suelen utilizarse para resolver litigios que no son muy complejos ni requieren una intervención judicial inmediata. Esto incluye los casos en los que el valor de los bienes o el importe en cuestión es mínimo. Cabe destacar que el procedimiento abreviado se considera análogo al procedimiento incidental o de oposición, tal y como establece el apartado 4) de la Disposición Final Tercera disposición final del Código Procesal Civil. (Ledesma, 2019, p. 319-326)

### **2.2.5.3. Fundamentos de la tutela de los procesos sumarísimos**

En estos casos en la presente tesis nos referimos, en específico, a la justicia civil acelerada, sumaria o sumarísima y en cualesquiera de las manifestaciones siempre relacionado al anhelo de hacer posible un expeditivo *procedimiento simplificado* o *proceso judicial aminorado* en el marco de la tutela jurisdiccional adecuada a la efectiva protección de los derechos. En el ámbito de la justicia penal, una buena parte de sistemas jurídicos han incorporado alternativas procesales simplificadas para determinados tipos delictivos que permitan acortar la tramitación en los plazos razonables. En estos casos, la juridicidad va de la mano con cierto equilibrio y avances en materia de tutela jurisdiccional y medidas cautelares, como se dan, por ejemplo, en materia ambiental o derechos colectivos.

En cambio, en la justicia civil está en cuestión dos elementos sustantivos de este problema: la eficacia y la seguridad jurídica. Ambos elementos constituyen la base del derecho fundamental procesal en la consecución de una justa y oportuna solución y culminación del proceso, por un lado; y, por el otro, el acceso a una justicia



distinguida por su eficaz y eficiencia que hagan posible la seguridad jurídica como fundamento ontológico de la misma.

Como opina Pérez (2017), existe la necesidad de ir modelando distintas formas de tutela jurisdiccional que permita diversificar el procedimiento y adecuarlo a las urgencias de la tutela requerida mediante decisiones provisionales sin niveles de La forma de acceder a estos modelos varía según la inventiva de los jueces y de las partes, sin romper el espíritu de la ley. También se considera ventajoso avanzar en la variedad procesal y la adaptabilidad a las particularidades de los litigios y a las decisiones a adoptarse, como la mejor forma de hacer más cortos los procesos largos.

Según el parecer del investigador, la tutela sumarísima constituye un derecho fundamental y es la expresión concreta de la tutela jurisdiccional efectiva que debe existir en el sistema de justicia en nuestro país. Bien afirma Mayena (2019), la razón de ser del proceso civil "Para hacer efectivo el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva en su totalidad, es necesaria una adecuada protección de los derechos materiales, que puede ser proporcionada a través de procesos adaptados a un derecho concreto, como la protección sumaria" (p. 39). A ese respecto, la característica básica de la especie de la tutela sumaria según Proto (2011), lo expresa de la siguiente manera:

Los procedimientos sumarios, a diferencia de los de cognición plena, son procedimientos típicos: procedimientos a los que se puede recurrir no sólo por la afirmación de la posesión del derecho, sino también por el cumplimiento de las condiciones específicas de admisibilidad especificadas para cada uno de ellos, a diferencia del proceso de cognición plena, los nuevos derechos derivados de la



Constitución pueden protegerse a menudo mediante acciones sumarias siempre que el legislador ordinario tenga la previsión de prever específicamente esta protección. (p. 424)

En esa línea, cuando hacemos referencia al término *sumarísimo* en materia procesal civil, estamos reconociendo la existencia de un procedimiento que, con mucha más celeridad resuelven las controversias muchas veces excesivamente formalizados como, por ejemplo, los procesos ordinarios donde los plazos tienen plazos indeterminados, sea por la complejidad de los casos, la cuantía en disputa, de la ley o responsabilidad atribuida a los magistrados.

Como nos ilustra Mayena (2019):

La protección sumaria abarca la técnica a través de la cual se consigue una resolución rápida de un litigio dentro del plazo del procedimiento, minimizar los actos y plazos procesales, así como simplificar los conocimientos y las pruebas necesarias para llegar a una conclusión en un caso concreto. (p. 42)

Lo que explicado en esta parte del marco teórico, tiene relación con lo que prescribe el artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial que son principios procesales de la administración de justicia de que todo proceso judicial debe estar el procedimiento se atiene a los principios procesales de legalidad, inmediatez, concentración, celeridad, exclusión, igualdad de las partes, oralidad y economía procesal, dentro de los límites de la legislación correspondiente a cada caso. En la práctica, estas ideas, que deberían ser la brújula del sistema judicial, rara vez se siguen en su totalidad o sólo parcialmente.



Esta cruda realidad, pareciera que en nuestra sistemática procesal tuvieran igual trato los procesos ordinarios, abreviados y los sumarísimos prescritos en el Código de Procedimientos Civiles respecto a la tutela jurisdiccional y sus claras diferenciaciones en lo que concierne a los procesos sumarísimos, caso de los procesos de desalojo.

En consideración a lo sostenido por los distinguidos autores antes mencionados, compartimos también el criterio de que la tutela sumaria o sumarísima tienen su fundamento en la forma célere, oportuna, adecuada y eficaz de resolver los litigios para garantizar la protección de determinados derechos materiales y, además, es un nuevo paradigma de la administración de justicia en los Estados Constitucionales que el nuestro debe hacer suyo.

#### **2.2.5.4. Criterios en cuestión sobre el desalojo de bienes inmuebles**

El factor que incide para que los procesos de terminación de contratos de arrendamiento no sean resueltos con rapidez, según el parecer de Santa María (2015), esta circunstancia perjudicaría evidentemente el derecho de propiedad del arrendador si la Ley de Arrendamientos careciera de una definición clara del plazo necesario para el desalojo o el inicio del procedimiento, en consecuencia, se hace imperiosa la necesidad de crear mentalidad en los operadores del Derecho (jueces) y la existencia una normativa legal, como el caso de la Ley de Inquilinato, para evitar se vulneren los derechos del arrendador al verse afectado el derecho de posesión y dominio de un bien inmueble.



## *2.2.6. Proceso de Desalojo*

### **2.2.6.1. El proceso de desalojo en nuestra legislación**

A lo largo de su desarrollo histórico, el sistema civil peruano ha producido un número limitado de publicaciones de derecho civil, que comprenden un total de tres libros. Entre estas obras destaca el actual Código Procesal Civil, promulgado en 1993. El volumen inicial de esta colección se titulaba Código de Procedimientos Civiles (1852), y comprendía tres secciones distintas relativas a la jurisdicción, los casos de litigio civil inicial, los casos de litigio final y la provisión de "recursos extraordinarios". Con el tiempo, como es habitual en los esfuerzos científicos, la aplicación de esta norma a la naturaleza dinámica del mundo reveló ciertas imperfecciones. Como resultado, en 1912 se estableció el Código de Procedimientos Civiles. La actual iteración del código ha introducido mejoras al abordar ciertas deficiencias que antes no se habían resuelto. Esta acción se emprendió en respuesta a la evolución de las demandas del contexto social. Teniendo en cuenta el contexto histórico mencionado, se puede observar que el actual Código de Procedimiento Civil de 1993 (en adelante CPC) se adhiere a los mismos principios y normas que sus precursores. Lamentablemente, la evolución del proceso de desahucio no se ha documentado amplia y definitivamente en los textos académicos mencionados. A pesar de la regulación existente en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1993, que aborda el proceso de desahucio en los artículos 585 y siguientes, es evidente que se ha promulgado legislación posterior y decretos legislativos especiales para tratar los asuntos de desahucio. Estas medidas legales han sido impulsadas principalmente por el objetivo de mejorar la eficiencia, reconociendo así la insuficiencia de las disposiciones



legislativas originales para abordar eficazmente las circunstancias imperantes.  
(Ledesma, 2019, p. 319-326)

En primer lugar, comenzaremos haciendo una breve reseña del fundamental Código Procesal Civil. A pesar de ser una reciente adición al derecho procesal peruano, la citada norma no califica a la remoción como un proceso civil, ni incorpora una disposición equiparable que cumpla una función similar. Consecuentemente, esto genera un vacío importante en estos casos. No obstante, la principal fuente de la época, a saber, el Código Civil de 1852, aludió brevemente a esta cuestión al afirmar que una de las consecuencias de poseer o gobernar un bien era la "exclusión de otros de su posesión o utilización." A partir de las afirmaciones aportadas, se puede deducir que poseer un bien o, como se recoge en el Código, tener su dominio, otorgaba a los individuos el derecho a impedir que otros accedieran a él. Los individuos en cuestión serían clasificados como poseedores no autorizados, y el propietario legítimo poseería la autoridad para desalojarlos o, hablando coloquialmente, "expulsarlos" con el fin de recuperar la posesión. Se postula que la única mención registrada al desahucio en el Código Sustantivo de 1852 es la breve referencia que nos ocupa. Sin embargo, a pesar de que prevalecía la creencia de que los derechos de propiedad conferían autoridad exclusiva al propietario, el Código de Procedimiento Civil existente, que regía los procedimientos legales durante ese período, no proporcionaba un mecanismo para abordar esta cuestión. Dentro del contexto histórico examinado, la fase posterior comienza con la aplicación del Código de Procedimientos Civiles en el año 1912. Se utiliza por primera vez el término "juicio de desahucio" para referirse al proceso de desalojo. (Ledesma, 2019, p. 319-326)



En 1912, el sistema procesal civil peruano fue modificado para permitir el recurso legal contra individuos que utilizaban ilegalmente bienes muebles o inmuebles sin la debida autorización o derecho. Por lo tanto, se puede argumentar que antes de esa coyuntura, existía una disparidad limitada entre el concepto de una audiencia de desalojo y las prácticas contemporáneas empleadas para llevar a cabo los desalojos. En este contexto concreto, es imperativo analizar los factores, empezando por el contrato de arrendamiento, que contribuyeron a la oportuna iniciación del procedimiento de desahucio. Sin duda, éste fue el escenario más frecuente. El desahucio podía producirse en dos circunstancias previstas en el contrato de arrendamiento: a) cuando se rescindía el contrato de arrendamiento, y b) cuando se ponía fin al contrato de arrendamiento. El término "rescisión" se refiere a la conclusión de un contrato de arrendamiento antes de su vencimiento previsto, normalmente como consecuencia del impago del alquiler, el uso indebido de la propiedad o el incumplimiento de las obligaciones contractuales por cualquiera de las partes implicadas. El término "rescisión" se refiere a la conclusión definitiva de un contrato de arrendamiento, abarcando escenarios como la expiración del contrato o acuerdo, el fallecimiento del arrendatario o la venta de la propiedad. Esta observación pone de relieve la sorprendente semejanza entre la práctica histórica del desahucio y el enfoque contemporáneo del desahucio en el contexto de los litigios de arrendamiento. No obstante, el motivo de desahucio antes mencionado no era la única causa estipulada en el Código de Procedimientos Civiles. El legislador de 1912 también incorporó disposiciones relativas a situaciones en las que el objetivo es reclamar la propiedad sujeta a enfiteusis, usufructo, uso o habitación. (Ledesma, 2019, p. 319-326)

Para ofrecer un ejemplo ilustrativo, citaremos el párrafo introductorio del artículo 970 del Código obsoleto, que articula la afirmación subsiguiente:



Artículo 970: El proceso de desalojo puede iniciarse para recuperar la propiedad que está sujeta a enfiteusis, usufructo, uso o habitación, como se señala en los artículos 1902, 1906 y 1174 del Código Civil. Es importante destacar que esta acción no requiere de juicio previo para declarar la confiscación o extinción de la enfiteusis o servidumbres mencionadas.

Cabe señalar que el objetivo principal del legislador era abarcar una amplia gama de motivos de desahucio, incluidos factores como la residencia y los derechos de usufructo. Sin embargo, se reconoce ampliamente que estos factores, junto con otros posibles motivos de desahucio, están actualmente alineados con el estado de precariedad imperante. Nuestro próximo estudio se centrará en el polémico concepto de "precario" y sus implicaciones en el contexto del marco organizativo más reciente.

El término "precario" se menciona en el artículo 970 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuyo segundo párrafo se define una acción de desahucio destinada a reclamar un bien inmueble que está siendo utilizado por una persona de forma precaria, sin que se le proporcione una pensión alimenticia.

De acuerdo con Torres Vásquez (2021), las líneas propias de un desahucio por precario se remontan al precedente normativo sentado por el apartado 3 del artículo 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil española de 1877. Esta disposición estipulaba que: "(...) La acción judicial de desahucio podrá entablarse contra todo individuo que ocupe o posea la finca en precario, sea de naturaleza rústica o urbana, sin pagar renta alguna, siempre que se le notifique con un mes de antelación para que desaloje el local" (Torres Vásquez, 2021).



El lector puede quedarse contemplando la naturaleza del "modo precario" tal y como existía en el pasado, así como su posible continuidad en la época contemporánea. En respuesta a las anteriores indagaciones, debe afirmarse que el legislador de la época se mostró reacio a atribuirle una connotación moral. Como consecuencia de las anteriores circunstancias, surge una importante ambigüedad jurídica, a saber, la determinación de los individuos que entran en la categoría de precarios.

En consecuencia, recayó en nuestro sistema judicial la responsabilidad de establecer un corpus de principios jurídicos derivados de los casos que se presentaron. No obstante, la cuestión persistió, ya que los particulares mantenían interpretaciones divergentes sobre las implicaciones que se pretendía dar a la legislación.

Torres Vásquez hizo un interesante estudio jurídico del precario, que nos ayudará a explicar cómo cambió a lo largo del tiempo debido a las diferentes formas en que fue interpretado. Esto nos ayudará a entender cómo nuestra idea actual de precario llegó a basarse en las decisiones legales del pasado.

En 1914, una de las primeras decisiones jurídicas decía: "Quien toma la tierra con el generoso permiso del propietario es un arrendatario de riesgo. Tiene sentido echarlos". A partir de estas líneas, podemos suponer que un "precario" es alguien que vive en una propiedad ajena porque el propietario se lo permite. Si el propietario le pide que le devuelva la propiedad, el inquilino debe devolvérsela de inmediato.

El concepto que nos ocupa guarda claras semejanzas con la tradición romana, según la cual un individuo precario denota a una persona que posee autorización para utilizar un bien determinado, pero que deliberadamente retiene su restitución. Sin



embargo, un examen más detallado pone de manifiesto que este concepto es incongruente con el concepto contemporáneo de individuo vulnerable. En el discurso dominante, la vulnerabilidad no se basa en la presencia de gracia o permiso, sino más bien en la ausencia de una designación formal que corrobore el propio derecho. De este modo, puede afirmarse que la forma en que se abordó la admisión de la precariedad en las instancias iniciales diverge significativamente de su tratamiento actual.

A partir de esta línea de razonamiento, una doctrina jurídica adicional, que se hizo pública en el año 1940, formuló las siguientes afirmaciones:

La noción de uso precario, como se menciona en la última parte del artículo 970 del Código de Procedimientos Civiles, se refiere a la ocupación de una propiedad por un individuo que carece de propiedad legal, pero con el consentimiento implícito del propietario legítimo, y sin proporcionar ningún tipo de remuneración. En consecuencia, el proceso legal de desalojo por ocupación precaria no se inicia si el demandado está ocupando la propiedad como resultado de una transacción celebrada con el propietario. R. De T. 1940, p. 336.

El Tribunal, de hecho, afirmó que la salvaguarda contra el desahucio debido a la precariedad resulta inalcanzable en los casos en los que se ha producido una transacción entre las partes implicadas. La ausencia de transacciones puede atribuirse a la inestabilidad inherente a la sociedad romana durante sus primeras etapas. Por el contrario, el propietario concede la tenue autorización para residir en el local sin la obligación de abonar un alquiler ni realizar ningún tipo de transacción financiera.



Contrariamente a lo afirmado en los párrafos precedentes, el concepto de "precariedad" equiparado al de "permiso de gracia" no encontró eco en la perspectiva del juez. Así se desprende de las declaraciones posteriores relativas a la "precariedad", en las que el juez se apartó deliberadamente de la norma romana establecida e introdujo un criterio novedoso. Así, en 1897, la jurisprudencia comenzaba a sustentar:

En los casos en que se persigue el desahucio por impago de la pensión alimenticia por parte de los ocupantes ilegales, la carga de la prueba no recae en el demandante. Sin embargo, corresponde al demandado demostrar la existencia de la asociación contractual o alternativa que justifica la ocupación del inmueble. La incoación de un procedimiento de desahucio contra un ocupante ilegal por parte de un administrador de la propiedad requiere la presentación de pruebas concluyentes que demuestren que la propiedad en cuestión está efectivamente bajo la administración de dicho administrador. Los motivos para iniciar una acción legal contra la ocupación requieren que se establezca la propiedad, el arrendamiento o el derecho legal del demandante sobre la propiedad en cuestión, así como que se demuestre que el demandado está en posesión de una propiedad que cae bajo la propiedad, el arrendamiento o la administración del demandante. A partir de este análisis, resulta evidente para el lector que el marco jurídico ha influido significativamente en nuestros procesos cognitivos. Esto es evidente en la definición revisada de "persona vulnerable" que, en el contexto inicial, ocupa ilegalmente una propiedad sin el consentimiento explícito del propietario, actuando de forma independiente e intencionada (denominada "usurpador" o "invasor"). Además, en el contexto posterior, este individuo ocupa la propiedad sin cumplir la obligación de pagar un alquiler o una pensión. El concepto de "poseedor precario" (recogido en el artículo 911 del Código Civil) surge como resultado de un extenso análisis. De hecho, este concepto ha



engendrado un extenso discurso, deliberación, puntos de vista divergentes e incluso una revisión exhaustiva por parte de la fraternidad jurídica. La amalgama de estos diversos principios, normas y precedentes jurídicos culminó en el establecimiento del actual proceso de destitución, tal como se describe en el Código de Procedimiento Civil de 1993. (Pozo, 2021)

#### **2.2.6.2. Algunas apreciaciones sobre los procesos de desalojo**

El proceso de desalojo tuvo cabida en el actual Código adjetivo (Código Procesal Civil de 1993) bajo el amparo del proceso sumarísimo.

Según la magistrada Marianella Ledesma, se puede definir al desalojo como: 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. (Ledesma, 2008)

En la misma línea, Fort explica:

(...) El llamado «proceso de desalojo», según el CPC, se traduce en una pretensión de «restitución de un predio». Es decir, que por medio de este proceso se consigue que a un sujeto se le entregue un predio, cosa que se logra conforme a las normas del proceso sumarísimo. (Ninamancco, 2016)

Posteriormente, se hace evidente que dicha afirmación se formula como un "canal instrumental que facilita el proceso de reivindicación de la propiedad" (Gonzales G., 2013, p. 519).



Según (Ninamancco, 2017), el proceso de desalojo sirve como mecanismo para restituir el derecho a poseer y disfrutar de un bien devolviéndolo a su legítimo propietario. Esto sirve como mecanismo para salvaguardar las posesiones propias.

Por su parte, Gunther Gonzales expone:

El desahucio es un proceso legalmente sancionado diseñado para salvaguardar situaciones en las que un poseedor temporal pretende la devolución de una propiedad que previamente fue transferida a un poseedor inmediato. La controversia en torno al desahucio se centra en una cuestión muy concreta y estrictamente definida, a saber, la exigencia de restitución de la propiedad. (Gonzales, 2016, p. 215)

A la luz de las consideraciones anteriores, es imperativo afirmar que el acto de traslado no determina el derecho de propiedad de un individuo. Cada reclamación tiene su propia metodología y procedimiento. Por el contrario, en este caso concreto, el único requisito es establecer el derecho del propietario a reclamar la posesión del bien. El Tribunal Supremo ha empleado esta línea de razonamiento en múltiples ocasiones para corroborarlo: En el proceso de remoción, el único criterio a considerar es la verificación del derecho del mandante al goce de la propiedad reclamada. El causante tiene derecho a hacer valer su apreciación subjetiva de la importancia dentro de un marco procesal alternativo. (Corte Suprema de Justicia del Perú, 2015, f. j. 3 y 7).

(...) En los casos en que se persigue el desalojo por ocupación en precario, el objetivo primordial de la pretensión procesal es obligar al demandado a desalojar el inmueble concreto en cuestión. Es importante señalar que la esencia de este proceso no implica determinar o resolver el derecho de propiedad en sí, sino que se centra en establecer la validez de la restitución o entrega de la posesión. Esta validez se basa en



un título válido y suficiente que justifique el desalojo, especialmente en situaciones en las que la parte ocupante carece de título o su título existente ha caducado. La naturaleza de este proceso requiere la presentación de pruebas y elucidaciones elementales. Para garantizar la eficacia, el ordenamiento jurídico ha establecido que tales demandas deben tramitarse mediante un procedimiento sumario, tal como se indica en el artículo 585 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este procedimiento en particular está diseñado para ser más corto y expedito. Es importante señalar que la proposición de prueba en segunda instancia se considera improcedente, tal y como se recoge en el artículo 559 del citado texto normativo. (Corte Suprema de Justicia del Perú, 2015)

En teoría, el proceso debería ser sencillo, ya que simplemente requiere que todas las partes implicadas demuestren su derecho legal a poseer la propiedad en cuestión. Esto permitirá a los individuos conservar la posesión de la propiedad u obligarles a renunciar a ella.

Ledesma Narváez ofrece las siguientes advertencias para enfatizar la naturaleza directa de este asunto:

La restitución de bienes se rige por la ley, que establece que debe seguir un procedimiento conciso y sencillo, como es el sumario, de acuerdo con el principio de eficacia procesal. Sin embargo, es importante destacar que las normas que rigen este proceso en particular van más allá de la mera restitución del bien en cuestión, como se indica en el artículo 596 del Código de Procedimiento Civil (CPC). (Ledesma Op. cit., p. 961.)



La narración de Ledesma subraya efectivamente la noción de que, en principio, el proceso de remoción debería ser expeditivo y conciso, dada la naturaleza directa e inequívoca del asunto en litigio, en particular cuando dicho procedimiento no da lugar a cosa juzgada. No obstante, cabe señalar que los ejemplos mencionados son puramente teóricos y carecen de aplicabilidad práctica. Ello se debe al hecho de que el proceso de retirada convencional, que implica un sumario, puede abarcar una duración considerable de dos, cuatro o incluso seis años.

En resumen, sobre la base de las justificaciones mencionadas y en cumplimiento de la normativa legal, el proceso de desahucio parece sencillo, desprovisto de complicaciones significativas. El eje principal de este proceso gira en torno al establecimiento del derecho de posesión, con el objetivo último de recuperar la propiedad, ya sea un vehículo o una vivienda residencial.

Una vez analizada la evolución del desahucio como institución jurídica y su consiguiente repercusión en el desarrollo de diversos procedimientos judiciales, nos adentraremos ahora en los factores y condiciones contextuales que han contribuido a esta trayectoria.

Desde su creación en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1993, el desahucio ha seguido siendo el único recurso jurídico para resolver cualquier litigio relacionado con su objeto. No obstante, existen varios problemas asociados a él. El proceso de desahucio sumario se ha visto obstaculizado por diversos factores, como la ineficacia de los tribunales, la prolongación del proceso de toma de decisiones y las deliberadas impugnaciones de la defensa planteadas por el demandado. Estas cuestiones crearon colectivamente una serie de obstáculos y complicaciones procesales que, en última



instancia, hicieron inviable garantizar la "tutela jurisdiccional efectiva", un aspecto fundamental del sistema judicial.

Sin embargo, es indiscutible que los cuatro casos de desahucio en curso han surgido debido a las persistentes demandas derivadas de las importantes deficiencias que han persistido hasta ahora. Sin embargo, entre estas instancias, hubo una que requirió especial atención debido a la importante angustia que causó y sigue causando al demandante. Se trata del contrato de arrendamiento y sus dos causas de desahucio, a saber, el vencimiento del contrato y el impago.

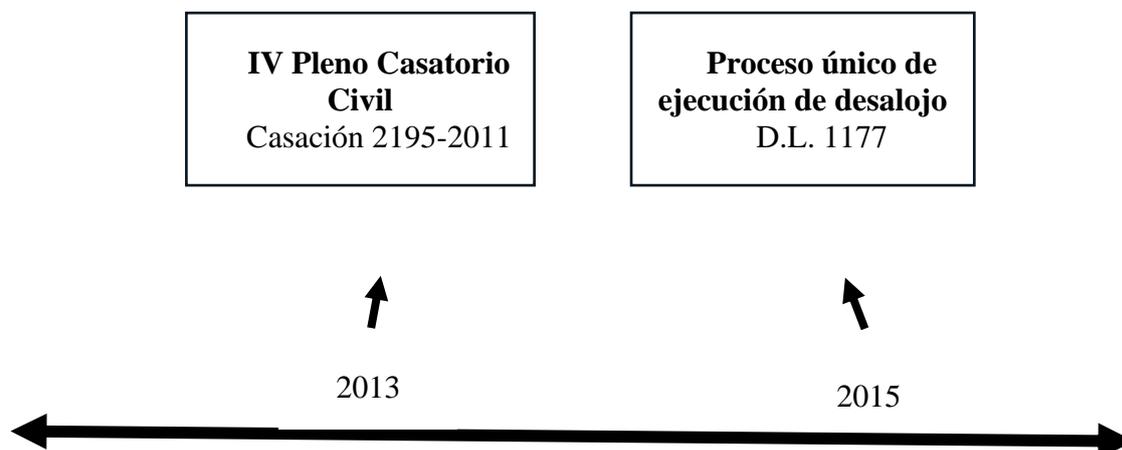
En el contexto de un contrato de arrendamiento, siempre me ha resultado evidente que el arrendador asume una posición de relativa vulnerabilidad en comparación con el arrendatario. El particular en cuestión es el que presenta el bien que posee o del que es responsable, otorga la posesión al arrendatario y experimenta un perjuicio significativo cuando no se recibe la renta acordada o, alternativamente, cuando no se devuelve el bien arrendado. En caso de que se hayan agotado todas las demás opciones, el particular se ve obligado a emprender un largo procedimiento de desahucio para salvaguardar su derecho. Por el contrario, el arrendatario aprovecha estratégicamente estas preocupaciones normativas para conservar la posesión de la propiedad en cuestión, a pesar de carecer de derecho legal, y continúa utilizándola a la espera de una determinación judicial de su situación legal. Es evidente que la distribución de la desigualdad favorece significativamente a la parte con menos ventajas. Esto se debe al hecho de que el arrendador experimenta tanto molestias como cargas financieras al someterse a un proceso e incurrir en los costes asociados, además de no poder celebrar un nuevo contrato de arrendamiento que le proporcionaría un medio vital y lícito de generar ingresos.

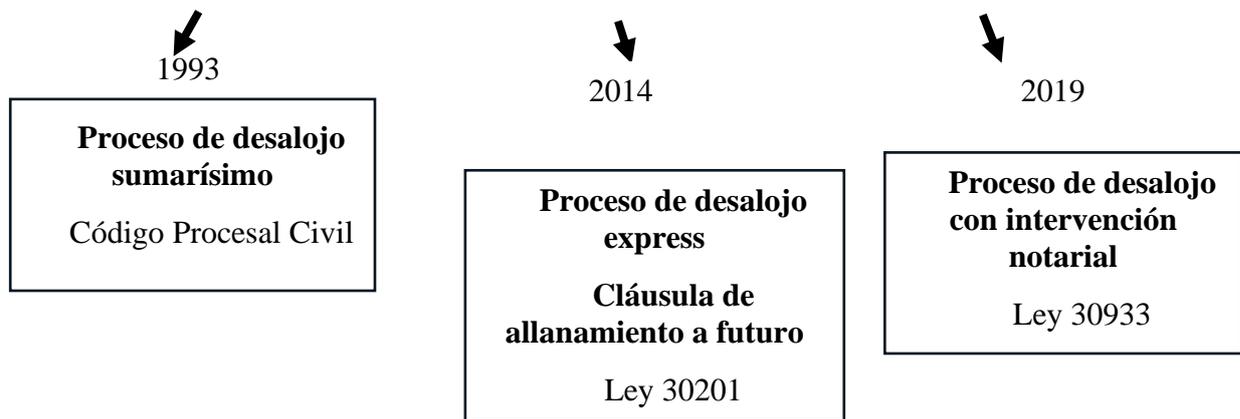


De ahí que nos centremos específicamente en la siguiente cuestión: a falta de pago, se exige la restitución inmediata de la propiedad; del mismo modo, si el contrato ha llegado a su fin, también se exige la restitución inmediata. Es imperativo que la comunicación sea inequívoca y directa.

En esta situación concreta, el legislador asumió la responsabilidad de abogar por la aplicación de procedimientos de desahucio en respuesta a las deficiencias recurrentes, especialmente en los contratos de arrendamiento. Sin embargo, en los últimos tiempos, la evolución de las necesidades de la comunidad, el advenimiento de la era tecnológica de la globalización y los retos sin precedentes derivados de la actual pandemia de COVID-19 han puesto de manifiesto una clara realidad: aún se requieren avances significativos para abordar estas cuestiones con eficacia.

En la discusión subsiguiente, con la finalidad de ilustrar la incorporación de cada procedimiento de desalojo en el ordenamiento civil peruano, resulta ilustrativo presentar una cronología concisa que permita observar el desarrollo secuencial de los cuatro procesos de desalojo actualmente establecidos en nuestro marco jurídico:





**Figura 1:** Línea de tiempo de la llegada del proceso de desalojo al ordenamiento civil peruano

Esta línea de pensamiento pone de relieve los hechos significativos que se produjeron durante el desahucio al intentar aprovechar al máximo el tiempo y la seguridad jurídica que el procedimiento sumario inicial iba eliminando sistemáticamente. Empezaremos por el procedimiento de desahucio rápido que se instituyó en 1993. Este procedimiento ya casi no se utiliza para los arrendamientos precarios; antes, era el único que podía utilizarse para cualquier causa de desahucio (precario, vencimiento de contrato o impago de la renta). Esto se debe a que el arrendamiento es competente en todos los demás procedimientos de desahucio que se aborden, siempre que se siga la normativa de cada uno de ellos en caso de desahucio por las dos causas más frecuentes. En consecuencia, se siguen tramitando expedientes que tienen su origen en arrendamientos sujetos al procedimiento abreviado pero para los que no se han podido cumplir las fases necesarias. En segundo lugar, la creación del IV Pleno del Tribunal de Casación Civil (en lo sucesivo, IV Pleno) aporta a la comunidad jurídica una filosofía del Derecho tan necesaria como deseable. Aunque el



IV Pleno no es un procedimiento nuevo, debe incluirse en el plan, ya que es una parte crucial del proceso de desahucio. Al aunar criterios y hacer previsibles aquellos que pueden ser llevados a los tribunales basándose, en concreto, en seis instancias vinculantes, permite que la figura de la precariedad se expanda de una manera más profunda. En resumen, el IV Pleno ofrece una perspectiva menos ideal pero más realista de una situación potencialmente desastrosa. Es mejor volver a lo básico antes de sumergirse en la segunda eliminación. A diferencia de un caso sumario estándar, los tres nuevos procedimientos están diseñados únicamente para considerar las justificaciones establecidas en el contrato de arrendamiento. Sin embargo, en la audiencia de desalojo sumario, los inestables obtuvieron un avance casi sin precedentes. La Ley 30201, que modificó el artículo 594 del CPC, entró en vigencia en 2014. El propósito de este estatuto es agilizar el ya rápido procedimiento de desalojo del CPC, dotando al sistema judicial de un medio adicional para hacerlo. Esta nueva norma exige un contrato escrito con firmas notariadas, así como la infame cláusula de "aceptación futura". Se optó por la opción menos lenta, ya que el inquilino había consentido previamente la causa que se produciría si no se pagaba la subvención conducente o se rescindía el contrato de arrendamiento. En tercer lugar, el Decreto Legislativo 1177 estandarizó el procedimiento de desalojo. Quisiera destacar que, en comparación con otros intentos, este procedimiento es más formal y definido. Esto se debe a que prevé el contrato/formularios de arrendamiento especializados que maduran en un título jurídico, lo que permite utilizar el procedimiento de ejecución en caso de desacuerdo. La parte perjudicada puede beneficiarse más de este enfoque, pero la demanda rara vez hace uso de él debido al papeleo que conlleva. El cuarto y más actual medio legal para desalojar a un inquilino se basa en una ley establecida hace dos años (Ley 30933). En esta ocasión se requiere la intervención de un notario. Es



importante recalcar desde el inicio que la intervención del notario en este caso no pretende de ninguna manera sustituir el procedimiento judicial. La única responsabilidad del notario es certificar la causa (como la resolución de un contrato o el impago de un alquiler), que luego remite al juzgado de paz para su rápida ejecución (lanzamiento si se acreditan las causas, o apelación si procede). En conclusión, podemos afirmar que los tres nuevos procedimientos que se han establecido a lo largo del tiempo han alterado el desahucio en su forma natural y como institución general en nuestro ordenamiento jurídico. Puede que el legislador tuviera la intención de agilizar los procedimientos existentes, pero nada ha cambiado para reflejar esta intención, y las expectativas de la comunidad jurídica siguen estando reñidas con las del arrendador. Así que, desde mi perspectiva y conocimiento de la ley, cuando hablo de desahucio, siempre intento ayudar al perjudicado, que siempre es el que más tiene que perder. (Pozo, 2021, 30-39)

### **2.2.6.3. Legitimación activa en el desalojo**

Según Máximo Castro:

(...) La única persona que parece poder iniciar un desahucio es el propietario. Además del arrendatario, cualquier persona con un derecho legal sobre la propiedad arrendada puede iniciar un procedimiento de desahucio. Por cierto, si el inquilino subarrenda, asume el papel de subarrendador y, si es necesario, puede desahuciar al subarrendatario sin la intervención del propietario. (Castro, 1931, p. 144-145)

Gómez de Liaño González sostiene que:



"(...) La parte legitimada para iniciar el juicio de desahucio estará constituida por las personas físicas que posean el inmueble en concepto de legítimos propietarios, usufructuarios, o cualquier otro título jurídico que les otorgue el derecho a disfrutar del mismo, así como sus causahabientes. El concepto de posesión efectiva se refiere a la titularidad de un derecho legal, como el derecho de propiedad o el derecho a disfrutar de los beneficios derivados del mismo. No implica necesariamente la necesidad física de poseer físicamente el objeto en cuestión. Esto es evidente, ya que la necesidad de emplear procedimientos legales para recuperar la posesión sería innecesaria si la posesión física fuera el único factor determinante. (Gómez de Liaño Gonzales, 1992, p. 457-458)

Conforme a nuestra legislación (art. 586-primer párrafo- del C.P.C.), son sujetos activos en el desalojo y, por ende, pueden demandarlo:

- A) El propietario.
- B) El arrendador.
- C) El administrador.

No obstante lo anterior, las normas del artículo 598 del mismo Código, que regulan quién tiene derecho a demandar en los procedimientos de interdicción, se incluyen como salvedad en el primer párrafo del artículo 586 del Código de Procedimiento Civil. De los párrafos mencionados se desprende claramente que una persona perturbada por la pérdida de sus bienes no puede interponer una demanda para que le sean devueltos o para recuperar el control de los mismos.



#### 2.2.6.4. Legitimación pasiva en el desalojo

Según Prieto-Castro y Ferrándiz (1983), en el contexto del desalojo, se ven afectados diversos individuos, como arrendatarios, colonos, otros arrendatarios, administradores, gerentes, porteros, guardias o cualquier otra persona que ocupe o posea un inmueble sin pagar alquiler, ya sea rural o urbano.

De acuerdo con la disposición explícita contenida en el segundo párrafo del artículo 586 del Código de Procedimiento Civil, es evidente que los particulares pueden asumir el papel de demandados en los procedimientos de desahucio, lo que implica su legitimación pasiva en este proceso judicial concreto:

- A) El arrendatario.
- B) El subarrendatario.
- C) El precario (que es quien ejerce la posesión sin título alguno o habiendo fenecido el que tenía: art. 911 del C.C.).
- D) Cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución (del bien objeto de desalojo).

Durante el proceso de desalojo, el individuo que posee la propiedad no posee legitimación pasiva. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 897 del Código Civil, un servidor de la posesión es un individuo que, en estado de dependencia, ejerce la posesión en nombre de otro individuo, llevando a cabo sus instrucciones y adhiriéndose a sus directivas. Sin embargo, en circunstancias excepcionales, el



individuo puede adquirir el atributo de ser considerado legítimo en su silencio, en particular cuando la persona que ejerce la autoridad, con la que mantiene un vínculo de subordinación, manifiesta su deseo de que se marche.

### *2.2.7. Los cuatro procesos de desalojo en el Perú*

#### **2.2.7.1. Proceso de desalojo ordinario al amparo del CPC**

El proceso de desalojo ordinario se despliega a lo largo de los artículos 585 al 596 del CPC (con excepción del artículo 594, que está destinado exclusivamente al denominado desalojo express).

Nuestro ya muy corroído proceso en comentario, en realidad, no ha perdido las causales primigenias que lo motivaban desde que se tipificó en la norma en 1993. Por consiguiente, tal como se plasmó en sus inicios, esta pretensión se postula para restituir la posesión por:

- a) Falta de pago de la renta o merced conductiva en el arrendamiento
- b) Vencimiento de contrato de arrendamiento
- c) Precarios

#### **a) Falta de pago de la renta o merced conductiva en el arrendamiento.**

Este supuesto guarda concordancia con el artículo 1697 del CC, inciso 1, que a la letra dispone: Artículo 1697. Causales de resolución



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 periodo y además quince días. Si el alquiler se conviene por periodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos.

En atención a lo estipulado, para postular un desalojo por causal de falta de pago de renta, el arrendador debe permanecer dos meses y 15 días a la espera si se hubiese pactado el pago mes a mes; un solo periodo más 15 días si se hubiesen pactado lapsos superiores a un mes; y tres periodos si se hubiesen pactado lapsos inferiores al mes; solo a partir de dichos plazos la demanda sustentada en esta causal podrá ser admitida a trámite.

Ahora bien, debido a que esta causal se sustenta en la falta de pago de renta, el legislador ha convenido facultar al accionante la acumulación de sus pretensiones, dígase restitución del bien y pago de merced conductiva respecto de los meses o periodos liquidados (artículo 585 CPC27).

En resumidas cuentas, el arrendador está en la obligación de remitirse a los lapsos estipulados por el artículo 1657 del CC a fin de ver amparada su pretensión, por lo que incluso puede acumular el pago de los meses o periodos liquidados.

Sin perjuicio de ello, en la actualidad, esta causal ha quedado casi en desuso por la presente vía, pues como ya es de su conocimiento en los últimos años nuestro legislador ha procurado caminos más céleres para el arrendador (desalojo express con cláusula de allanamiento, proceso único de desalojo y desalojo notarial), lo que finalmente ha producido esta inutilidad de la que hablamos, en atención, claro, al exceso de plazos que implica el proceso en general.



No obstante, si bien nos encontramos en un estatus de «casi en desuso», nuestra causal sigue perpetua en la práctica, y aunque ello pueda parecernos insólito, ya que poseemos vías mucho más eficientes a las cuales recurrir, la razón de este entender es el siguiente. Como sabrá, existe aún un gran sector de la población que no procura una debida diligencia en su actuar, por lo que aunque ello debería ser exterminado de la concepción social- aún se siguen celebrando contratos de arrendamiento sin formalidades, transacciones meramente verbales, contratos privados sin legalización de firmas y simples acuerdos de voluntades, entre otros.

Es justo para aquellos supuestos que se encuentra supérstite el proceso ordinario en vía sumarísima en la causal derivada de falta de pago. Por lo que, si bien coexisten nuevas y más céleres vías, si la parte demandante no cumple con los requisitos exigidos en cada una de ellas, simplemente se va a ver imposibilitada de acceder a modernas fórmulas de mejor tutela.

A manera de colofón, podemos afirmar que el desalojo por falta de pago en vía sumarísima apunta al accionante arrendador que carezca de los requisitos expresamente solicitados en los tres procesos de desalojo que en la actualidad se encuentran vigentes, por lo tanto, este tiene que tolerar la ineficiencia de un proceso ordinario sumarísimo.

#### **b) Vencimiento de contrato de arrendamiento.**

La causal de vencimiento dedica su práctica en aquellos supuestos en los cuales las partes hayan pactado previa y expresamente la fecha de vencimiento del arrendamiento; nos encontramos, por tanto, frente a los contratos de duración determinada.



Artículo 1699. Fin de arrendamiento de duración determinada

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

En atención literal a la norma, para dar por vencido un contrato solo es necesario que se cumpla el plazo establecido por las partes. Sin embargo y aquí hay que hacer una importante salvedad, para que proceda un desalojo por vencimiento de contrato no solo se requiere el vencimiento valga la redundancia, sino que le es obligatorio al arrendador requerir el bien expresamente; caso contrario-nos indica la norma se entenderá la continuación del arrendamiento bajo las mismas estipulaciones que el vencido contrato (artículo 1700 CC). Así lo concuerda también la jurisprudencia de la Corte Suprema:

Luego de haberse vencido el plazo de un contrato de arrendamiento, esto implica la continuación de dicho acto, bajo sus mismas estipulaciones, mas no el surgimiento de una nueva relación contractual, ya que ello requeriría el consentimiento de las partes contratantes, situación que se extenderá hasta la solicitud de devolución por parte del arrendado ya que la intención del legislador con dicha norma es evitar que el derecho del arrendador se vea desprotegido; siendo adecuado indicar que el requerimiento de devolución por parte del arrendador no importa un nuevo vencimiento, pues el contrato, conforme se indicó, ya venció, sino implica la conclusión del arrendamiento, tornándose en uno indeterminado debido a la permanencia del arrendatario en el inmueble según lo dispone [el artículo 1700 del CC] [...].



Por tanto, es evidente la exigencia normativa que tiene el arrendador de remitir aviso de término al arrendatario, pues solo así se manifiesta que, en efecto, no tiene la intención de continuar el arrendamiento y, por tal motivo, exhorta al arrendatario se retire del bien habiendo operado el vencimiento del contrato.

Como producto de este contexto surge la necesidad del desalojo, en aquel frecuente supuesto en que el arrendatario, habiendo sido requerido, se aferra al bien sin derecho alguno, dando paso así al proceso de desalojo por vencimiento de contrato.

Recapitulando, se muestra ante nosotros un proceso de desalojo por causal de vencimiento de contrato, en el que la norma ordena expresamente que, una vez vencido el contrato, el arrendador ha de cursar aviso de término al arrendatario; solo esta acción supondrá el fin del arrendamiento.

Con este concebir sobre la mesa, surgió en la comunidad jurídica una de las polémicas más increíbles que ha albergado nuestro derecho civil, esta puede resumirse en la siguiente interrogante: si dando aviso de término de arrendamiento el contrato fenece, ¿el propietario debe demandar desalojo por vencimiento de contrato o desalojo por ocupación precaria?

En resumidas cuentas, fue esta la controversia que mantuvo al juzgador en incesantes contradicciones, pues a raíz de ella se perfilaron dos criterios jurisdiccionales. Por una parte, algunos consideraban que, remitida la carta notarial, el contrato perdía su vigencia y el acto contenido fenecía; por lo tanto, al no existir un título que lo avale -ya que se dio fin a este con la carta cursada-, el arrendatario se constituía en precario y la única acción correspondiente era postular la demanda de desalojo por precario.



Frente a ello, creemos que, aunque el supuesto teóricamente se manifiesta como precario, ello no es óbice para que la única vía expedita sea el dilatado proceso sumarísimo por ocupación precaria, en tanto que una misma situación de hecho puede merecer diferentes tipos de pretensiones. En consecuencia, es plenamente factible demandar este supuesto, tanto por vencimiento de contrato como por ocupación precaria, siendo superflua tanta nebulosidad.

Sentando las bases de solución a esta -innecesaria polémica, el IV Pleno falló a favor del primer entendido, con lo cual derogó en la práctica toda causal de vencimiento de contrato que pretendía ser postulada.

Es con todos estos antecedentes como se despliega y desarrolla nuestro proceso de desalojo por vencimiento de contrato y, aunque en la actualidad (en la práctica) este simplemente dejó de existir en la vía sumarísima, no tardó mucho en expedirse la Ley 30201, que lo resucitó a partir de una nueva y diferente vía (desalojo express con cláusula de allanamiento a futuro). Dicho tópico será desarrollado más adelante, cuando dediquemos nuestra atención al desalojo express en estricto.

c) **Precarios.** Depositando ahora nuestra atención en el precario como último supuesto, debemos partir de una premisa muy aludida a lo largo de este desarrollo: en la actualidad el precario está casi reservado para el proceso sumarísimo, toda vez que los supuestos que giran en torno al arrendamiento, han sido ya acogidos por otras tres vías.

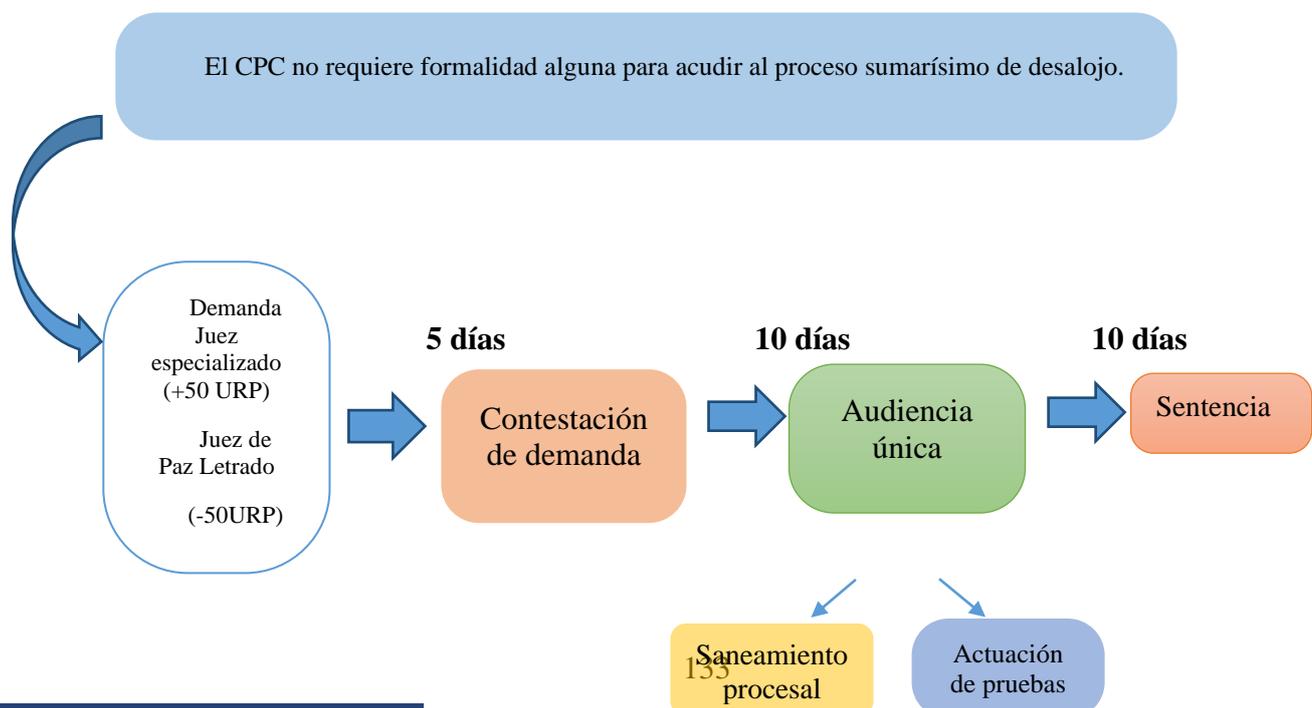
Así, nuestro precario, como causal típica y casi exclusiva del desalojo sumarísimo, desde sus inicios no se mostró completamente comprensible frente a la comunidad jurídica, pues existieron muchas incertidumbres. En este entender, el único



texto que hace mención del mismo como institución es el artículo 911 del CC, el cual refiere brevemente que «la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido». Con este panorama vago e impreciso no se tenía certeza de qué entender por título en la posesión precaria a fin de demandar desalojo. Por ello, luego de varias contradicciones de la Corte Suprema, se emite el IV Pleno destinado principalmente a desarrollar la figura de precariedad.

Gracias a esta emisión se establecen seis reglas que nos exponen distintos supuestos de posesión precaria, y aunque también se generaron muchas dudas e incertidumbres, lo fructuoso de esta praxis es que los juzgadores finalmente lograron unificar criterios y dotar de cierta predictibilidad a los justiciables.

Sin ánimos de suscribir todo un soliloquio en relación al precario como causal de desalojo (pues ello merecerá auge en un segundo capítulo), corresponde establecer la siguiente conclusión: en la actualidad, el proceso sumarísimo de desalojo está reservado casi exclusivamente al precario.





**Figura 2** Los plazos del Proceso Sumarísimo según la norma.

**i. Tratamiento procesal**

A fin de exponer de una manera más didáctica las etapas que otorga el CPC al proceso de desalojo en vía sumarísima, traemos a la vista el siguiente esquema:

1. Interposición de la demanda según lo estipulado por el CPC en la vía sumarísima (artículo 585 CPC), utilizando como guía lo recogido en los artículos 585 al 596 del CPC sobre desalojo, con excepción del 594 del CPC.

2. Admitida a trámite la demanda, el juez la notifica al demandado para que dentro del plazo de cinco días conteste la cursada.

3. Vencido el plazo establecido para que el demandado logre ejercer su derecho de defensa mediante la contestación, el juez ordenará la audiencia única dentro de los diez siguientes días hábiles, de conformidad con el artículo 554 del Código Procesal Civil. En este acto se ejecuta tanto el saneamiento procesal como la actuación de pruebas.

4. Efectuada la audiencia única, el juez puede expedir sentencia al momento o tomar el plazo excepcional de diez días. En caso el demandado se niegue a cumplir con lo dictaminado en la sentencia, se procede a la ejecución forzada mediante el lanzamiento (artículos 592 y 593 del CPC).



Tal como se nos muestra, el proceso de desalojo en vía sumarísima (artículo 585 CPC) se exhibe como un camino sumamente corto, al comprender tan solo una audiencia, con una carga probatoria reducida, pues solo resulta admisible el documento, la declaración de parte y la pericia (ver el artículo 591 CPC).

Sin embargo, si contrastamos ello con la realidad, podemos comprobar que dichos plazos procesales nunca llegan a cumplirse.

## **ii. Sujetos activo y pasivo**

La presente acción se emplea por parte del propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 585 del CC, considere tener derecho a la restitución de un bien (artículo 586 CPC). En comentario de Fort Ninamancco, este último precepto es una legitimación abierta y general, pues ¿quién es «todo aquel que considere tener derecho»? Su comento versa en lo siguiente:

Ciertamente la persona que se considere perturbada en su posesión no puede acudir al proceso desalojo, puesto que este, como ya vimos, sirve para restituir, y el perturbado en su posesión se entiende- aún conserva esta. El perturbado es todavía poseedor, por lo que mal puede decirse que requiere restituir.

La pregunta que surge no puede ser otra: ¿cuándo un despojado en su posesión debe acudir al desalojo y cuándo al interdicto? Ante esta interrogante, lo mejor es apearse al texto de la ley, de manera que el proceso de desalojo no debería ser empleado por quien ha sido víctima de un despojo".



En ese entender, todo aquel que considere tener derecho a la restitución no podrá ser, en ningún caso, el perturbado en la posesión, en el sentido de que perturbado y despojado contemplan distintas definiciones. En conclusión, «todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio» puede valerse del proceso de desalojo, a menos de que se trate de una víctima de despojo, la cual deberá valerse del interdicto (de recobrar) [mas no el desalojo].

Dicho ello, toca ahora referirnos al sujeto contra quien se postula la acción. Este nos dice el Código-puede ser el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución (artículo 586 CPC). Es la interpretación acogida por el profesor Ninamancco en el comentario precedente la que cae en la misma línea; por tanto, el sujeto pasivo de la presente será todo aquel a quien se le considere exigible la restitución, con la única exclusión de los sujetos implicados en un acto de despojo (como despojantes).

### **iii. Competencia**

Ahora, a fin de comentar la competencia, es necesario tener en cuenta varios referentes a la materia, la cuantía, el grado y el territorio. En primer lugar, la materia que se tutela es evidentemente de naturaleza civil. La cuantía, por su parte, determina la competencia por grado. Así, el CPC, en su artículo 547, a la letra sostiene:

#### **Artículo 547. Competencia**

En el caso del inciso 4) del artículo 546 (desalojo), cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son



competentes los Jueces de Paz Letrados. De ello podemos colegir que son las 50 URP las que finalmente fijan la competencia del accionante en grado. Si no se supera el monto, corresponde el caso a un juez de paz letrado, e incluso puede alcanzar como última instancia un juzgado especializado; pero si se supera dicho monto, corresponde la competencia de un juez especializado, proceso en potencia de alcanzar recurso extraordinario de casación. El territorio, finalmente, obedece a dos supuestos: si existe de por medio un contrato entre las partes que pueda vincularlas, es competente el juez del lugar donde se encuentra ubicado el bien; si, por el contrario, esta vinculación feneció o nunca existió, competente el juez del lugar del domicilio del demandado. Por supuesto, ninguno de los dos supuestos referidos menoscaba la prorrogabilidad del territorio. (Pozo, 2021, p. 39-42)

#### **iv. Conciliación extrajudicial**

Otro requisito esencial, que si bien no se suscribe en la regulación normativa del CPC, es la conciliación extrajudicial. Según la ley de conciliación, el proceso de desalojo ordinario regulado por el CPC tiene como requisito previo realizar la conciliación extrajudicial, ello en aras de alcanzar un interés para obrar como requisito de la acción en la causa. Puedo adelantar que, salvo el proceso único de ejecución de desalojo, en todos los demás la conciliación extrajudicial es obligatoria.

#### **2.2.7.2. Proceso de desalojo express: cláusula de allanamiento a futuro**

##### **1. Antecedentes**

El proceso de desalojo express se gestó luego de la emisión del IV Pleno y, a diferencia de este, la nueva iniciativa dedicó su amparo exclusivo a supuestos de arrendamiento.



La Ley 30201, conocida como la norma que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, formalizó dicho procedimiento. La finalidad primordial de la promulgación de la citada norma fue dotar al arrendador de un medio adicional para salvaguardar sus intereses. Además, pretendía establecer una base de datos centralizada en la que se divulgaran públicamente los casos de impago resultantes de sentencias judiciales concluyentes, conforme a lo dispuesto en los artículos 594 y 692-A del Código de Proceso Civil (CPC). El origen de la nomenclatura de la ley se remonta a este punto concreto. Además, es difícil comprender que el proyecto de ley no haga referencia alguna al acto de remoción dentro de su contenido textual.

La destitución expresa es un método distinto de eliminar a una persona, supeditado al compromiso de indemnizarla posteriormente. En términos alternativos, las partes contractuales implicadas en un acuerdo de arrendamiento tienen la posibilidad de incorporar una disposición que les permita agilizar futuros procesos de resolución de conflictos. En resumen, el objetivo es establecer la seguridad jurídica al inicio del arrendamiento mediante la incorporación de un entendimiento mutuo en el acuerdo contractual.

## **2. Requisitos para acogerse al proceso de desalojo express con cláusula de allanamiento a futuro**

Para que las partes puedan acogerse a un procedimiento acelerado de desahucio, es necesario que el inquilino y el propietario hayan celebrado un contrato al inicio del arrendamiento que se atenga a las formalidades subsiguientes:

- Contrato escrito de arrendamiento;
- Que el objeto del arrendamiento sea un inmueble;



- Que se haya pactado la «cláusula de allanamiento a futuro»;
- Que las firmas de dicho contrato hayan sido legalizadas ante notario público o, en su defecto, por juez de paz.

### **3. Cláusula de allanamiento a futuro**

La cláusula de allanamiento a futuro es un acuerdo escrito que se incluye como componente de un contrato de arrendamiento. El objetivo principal de esta disposición es facilitar la rescisión de un contrato de arrendamiento mediante un procedimiento legal específico descrito en el artículo 594 del Código de Procedimiento Civil (CPC). Este procedimiento es aplicable bien a la expiración del plazo de arrendamiento, bien cuando el arrendatario haya realizado alguna de las actividades enumeradas en el artículo 1697 del CPC.

El "aparente reconocimiento futuro del arrendatario" se refiere a una disposición que otorga al arrendador la facultad de optar por un procedimiento específico de desalojo en caso de que el arrendatario incurra en alguna de las acciones mencionadas. En resumen, el objetivo es proporcionar al arrendador protección jurídica desde el inicio de la asociación formal, como demuestra la inclusión de disposiciones mutuamente acordadas en el acuerdo contractual.

Frente a este singular allanamiento, Mejorada comenta:

A pesar de la indicación numérica que implica un "allanamiento", o aceptación anticipada, es incorrecto suponer que el arrendatario reconoce plenamente las afirmaciones del arrendador. Por el contrario, según la estipulación, corresponde al juez informar al arrendatario de la necesidad de justificar la prórroga del contrato o la liquidación de la deuda pendiente antes de



la extinción del contrato. Si el sospechoso no puede aportar pruebas que acrediten estos hechos, será expulsado. Sin embargo, en caso de que el inquilino pueda aportar pruebas que refuten las alegaciones, se le concederá permiso para permanecer. Dicho de otro modo, el concepto comúnmente denominado "aceptación" puede no ajustarse a su significado aparente. Una auténtica aceptación anticipada implicaría que el propietario carece de cualquier recurso legal ante una demanda de desahucio, puesto que ya ha dado su consentimiento. (Mejorada, 2014)

Del mismo entender se muestra Ninamancco Córdova al afirmar:

Sin embargo, ¿puede considerarse una aquiescencia genuina? Según lo dispuesto en los artículos 330 y 333 del Código de Procedimiento Civil (CPC), la aquiescencia se refiere a la situación en la que el autor de un delito expresa su acuerdo con la demanda presentada en su contra. Tras el pronunciamiento de la absolución por el juez, debe dictarse una resolución pronta y definitiva. La ocurrencia descrita no se manifiesta de ninguna manera con respecto a la "cláusula de aceptación futura del arrendatario". Esto se debe a la disposición prevista en el artículo 594 del Código de Proceso Civil (CPC), que estipula que en el caso de que el arrendador solicite la entrega del inmueble, el arrendatario con antecedentes penales podrá alegar que el contrato carece de validez legal o que no se han cumplido los pagos del alquiler. A diferencia de una aceptación auténtica, el juez no puede limitarse a declarar la aceptación y dictar una resolución inmediatamente. No, es necesario que se pronuncie sobre la demanda presentada por el arrendatario antes de seguir adelante. (Ninamancco, 2016, p. 571-572)



#### **4. Que se trate de un inmueble**

En la primera línea del texto de la norma sobre la remoción directa, dice: "(...) En los negocios de arrendamiento de inmuebles [...] Así, de su primer enunciado normativo, queda claro que sólo se aplica a los inmuebles y no a cualquier otro tipo de bienes. El artículo 596 del CPC dice que hay reglas diferentes para el proceso sumario, que protege todos los bienes por igual.

#### **5. Contrato escrito de arrendamiento**

No es necesario comentar este presupuesto más allá de una breve referencia, pues, ya que la cláusula de allanamiento a futuro es el requisito esencial de este proceso, es más que evidente la necesidad de consignarla en un contrato por escrito.

#### **6. Legalización de firmas ante notario o juez de paz**

Concluyendo, presentamos la legalización de firmas ante notario o, en su defecto, juez de paz. Este presupuesto se muestra como un requisito casi solemne, pues no basta la suscripción de un contrato privado más cláusula de allanamiento, sino que es imprescindible además contar con una certificación de autenticidad que garantice la suscripción de las partes, lo que comprende además la constitución del documento en fecha cierta.



## 7. ¿En qué supuestos se postula el desalojo express?

Siendo el desalojo express el primero de tres procesos sucesivos dedicados exclusivamente a causas de arrendamiento, los únicos supuestos amparables en atención al artículo 594 del CPC son los siguientes:

a) Por vencimiento de contrato de arrendamiento,

b) Por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del CC sobre resolución de contrato.

### **a) Vencimiento de contrato de arrendamiento,**

Este supuesto, muy analizado ya en el acápite precedente, se abre paso en el desalojo express como uno de los dos supuestos que admite la norma.

Como recordará el lector, al desarrollar el vencimiento de contrato en el proceso ordinario de desalojo, se arribó a la conclusión de que esta causal ya no existía (en la práctica), pues habría sido objeto de una derogación tácita con la emisión del IV Pleno.

Desde mi punto de vista, la incorporación de este concepto en el nuevo procedimiento abreviado significa un renacimiento del "proceso de desahucio por vencimiento de contrato." Esto es así porque ahora, en virtud del artículo 594 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pueden abordar



adecuadamente los casos en los que el arrendador resuelve el contrato y solicita el desahucio basándose en la caducidad y no en la precariedad.

Así las cosas, la emisión de esta nueva vía de desalojo provocó (en la práctica) el desuso de la alternativa de desalojo por ocupante precario en caso de vencimiento de contrato de arrendamiento (una vez cursado el aviso de conclusión). No obstante, ello no significa que el proceso ordinario sumarísimo primigenio sea inútil, pues es totalmente posible optar por esa vía cuando no se ostenten los presupuestos exigidos para hacer uso del presente proceso (contrato escrito, bien inmueble, cláusula de allanamiento a futuro, legalización de firmas).

En conclusión, ambas vías son significativas en la práctica, puesto que se acoplan a supuestos de hecho distintos; sin perjuicio de ello, la vía sumarísima no es la más recomendable, dado que, en la realidad, el proceso de desalojo por ocupante precario puede terminar dilucidándose a nivel de Corte Suprema en casación, lo que hace más largo el calvario hasta obtener la restitución, cuando los casos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento, dada la cuantía, suelen iniciarse ante juzgados de paz letrados. Ello a diferencia de la fórmula de procedimiento express que ofrece el nuevo marco legal con la inclusión de la cláusula de allanamiento futuro.

Por lo demás, todo lo concerniente al vencimiento de contrato aplicable al proceso sumarísimo es también aplicable para la presente.



**b. Falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del CC sobre resolución de contrato.**

La regulación del presente supuesto remite su contenido a la causal de falta de pago regulada en el proceso de arrendamiento sumarísimo. Siendo así, los periodos contabilizables (dos meses y 15 días y demás) se muestran también como requisitos imperativos ante un eventual proceso de desalojo express.

**8. Tratamiento procesal**

Nuestro proceso de desalojo express con cláusula de allanamiento a futuro supone las siguientes etapas:

1. Interposición de la demanda bajo la vía del proceso sumarísimo cumpliendo con todos los requisitos señalados en la norma especial (artículo 594 CPC) ante el juez del lugar donde se encuentra el bien inmueble materia del contrato.

2. Admitida a trámite, el juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, este acredite: a) la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado; o, en su defecto, b) no logre acreditar ni vigencia ni cancelación del alquiler adeudado.

3. Vencido el plazo establecido, si el arrendatario acredita la vigencia del contrato o la cancelación del alquiler adeudado, el juez inscribirá la deuda en el Registro de Deudores Judiciales Morosos; caso contrario, si no logra acreditar la vigencia o la cancelación, se ordena el lanzamiento dentro de los 15 días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.



Tal como se aprecia, este proceso no alberga audiencia alguna, pues se trata tan solo de la postulación de la demanda por parte del accionante (arrendador) y de la contradicción acreditada o no por parte del resistente (arrendatario), lo que concluye en un auto decisorio por parte del juez sobre la base de los medios probatorios de las partes.

### **9. Excepciones y defensas previas**

Con la emisión del Cuarto Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, realizado el 3 y 4 de noviembre de 2017, se buscó superar estas cuestiones que iban causando revuelo en la comunidad jurídica, el Pleno acordó por mayoría que:

No proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada en el proceso sobre desalojo con contratos de arrendamiento que contengan cláusulas de allanamiento; por ello, el Juez debe declarar de plano su improcedencia.

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. Asimismo, tampoco proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada, por lo que el Juez debe declarar de plano su improcedencia.

### **10. Competencia**

La norma expresa que la competencia por territorio se remitirá al juez del lugar donde se encuentra el bien inmueble materia de desalojo.



Para concluir este acápite, y como se ha venido tratando, creemos que el proceso de desalojo express procura una vía de tutela mucho más expeditiva que el precedente proceso ordinario.

### **2.2.7.3. Proceso Único de Ejecución de Desalojo al Amparo del D. L. 1177**

#### **1. Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda (D. L. 1177) y su reglamento: Modalidades y formularios**

El proceso único de ejecución de desalojo se encuentra regulado por el Decreto Legislativo 1177, Decreto que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda, y por el Decreto Supremo 017-2015-Vivienda, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Decreto Legislativo 1177. Con estos dos textos legales se configura nuestro proceso en comentario.

Tal como nos lo señala la norma, esta tiene por objeto la promoción del arrendamiento para vivienda a través de tres modalidades de arrendamiento:

- 1) arrendamiento de inmueble destinado a vivienda (comúnmente denominado arrendamiento tradicional);
- 2) arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra, y
- 3) arrendamiento financiero de inmueble destinado a vivienda, más conocido en el medio inmobiliario como leasing.

En efecto, parece complicado al entendimiento, pues no es una idea habitual en el sector inmobiliario, ni mucho menos en el tráfico comercial al que las entidades



financieras están acostumbradas. Por ello, pasaremos a detallar algunas cuestiones normativas que nos trajeron este nuevo régimen y su reglamento, comenzando con las tres modalidades.

## **2. Modalidades de arrendamiento que propone el D. L. 1177 y su reglamento**

### **a) Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda**

Esta modalidad supone al arrendador ceder temporalmente al arrendatario el uso de un inmueble de su propiedad, para destinarlo única y exclusivamente a vivienda, por el pago de una renta mensual convenida y por un plazo determinado (D. S. 017-2015-Vivienda). Asimismo, el contrato/formulario que corresponde a la presente es el Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda (FUA).

La definición no guarda discordancia con el arrendamiento ya conocido por todos nosotros y regulado por el artículo 166 y siguientes del CC. En atención a ello, a esta modalidad se la ha denominado «arrendamiento tradicional».

Los requisitos señalados por el artículo 15 del reglamento son los siguientes:

- El contrato se celebra por escrito, únicamente con el FUA;
- El contrato debe contar con la certificación de las firmas por notario o juez de paz letrado, de ser el caso;



- El contrato debe ser obligatoriamente inscrito en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (RAV) para acogerse a los mecanismos e incentivos contenidos en el decreto legislativo;
- queda a voluntad de las partes su inscripción en el Registro de Predios de la Sunarp.
- las prórrogas y modificaciones al FUA deben cumplir las formalidades establecidas en el presente artículo (artículo 15 del D. S. 017-2015-Vivienda).

#### **b) Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra**

Esta modalidad implica la obligación del arrendador de conceder el uso de un inmueble de su propiedad para fines residenciales, a cambio de una renta mensual predeterminada, por un plazo determinado. A la conclusión de este plazo, el arrendatario posee el derecho de ejercer la opción de adquirir el inmueble, resultando en la realización de la venta del inmueble (D. S. 017-2015-Vivienda).

El documento contractual que se alinea con el momento actual es el Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra (FUAO), diseñado específicamente para fines inmobiliarios residenciales.

Los requisitos señalados en el artículo 19 del reglamento son los siguientes:

- El contrato se formaliza exclusivamente por escrito, con el pleno entendimiento y acuerdo de las partes.
- La inclusión de la certificación de firmas del notario o del juez de paz es un requisito para el contrato, si se considera aplicable.



- Para que el contrato se acoja al régimen especial establecido por el decreto legislativo, es imprescindible su inscripción en el RAV.
- La inscripción del contrato en el registro de la propiedad correspondiente al inmueble concreto objeto del contrato es un requisito obligatorio. En caso de que el inmueble no sea autónomo, es necesario realizar una anotación preventiva en el inciso f de la partida primaria del Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp). Esto se hace para establecer la prelación sobre las cargas o gravámenes posteriores que puedan inscribirse con posterioridad a la inscripción de la Primera Propiedad Autónoma No Inscrita (FUAO).
- Las ampliaciones y modificaciones que se realicen al FUAO deberán cumplir con las formalidades señaladas en el presente artículo.

### **c) Arrendamiento financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda**

Esta modalidad supone la prestación de una ayuda financiera por parte del arrendador al arrendatario con el fin de acceder a una propiedad para uso residencial. Esta ayuda se presta mediante el pago de cuotas periódicas, que incluyen intereses, a lo largo de un período determinado. Al término de este período, se concede al arrendatario la opción de adquirir la propiedad del inmueble. Las partes tienen la opción de decidir de mutuo acuerdo que los pagos regulares incluyan los conceptos suplementarios especificados en el apartado 13.2 del artículo 13 del presente Reglamento. (D. S. 017-2015-Vivienda).

El contrato/formulario que corresponde a la presente es Formulario Único de Arrendamiento financiero (leasing) de inmueble destinado a vivienda (FUAL).



Las formalidades especialmente detalladas en el artículo 30 del reglamento son las siguientes:

- El contrato se celebra por escrito, únicamente con la suscripción del FUAL.
- El contrato debe contar con las firmas certificadas por notario o juez de paz.
- El contrato debe ser inscrito en el RAV, para sujetarse al régimen especial establecido con el decreto legislativo.
- El FUAL debe ser inscrito obligatoriamente en el Registro de Predios de la Sunarp o, en caso el inmueble no se encuentre independizado, anotado preventivamente en el rubro f de la partida matriz del Registro de Predios de la Sunarp.
- Las prórrogas y modificaciones al FUAL deben cumplir las formalidades establecidas en el presente artículo.

### **3. En qué supuestos se postula el proceso único de ejecución de desalojo del D. L. N° 1177**

La norma y su reglamento nos trazan una lista de supuestos específicos, que nos permitirán postular el desalojo en la presente vía. Estos son los siguientes:

- a) La resolución del contrato por finalización del plazo contractual, de acuerdo con las formalidades oportunas.



b) La resolución del contrato por mutuo acuerdo, que requerirá la formalización de documento notarial con firmas legitimadas.

c) La resolución del contrato por falta de pago de la renta o cuota periódica pactada durante dos meses consecutivos dentro del plazo contractual, se acredita mediante la presentación de una carta notarial junto con un extracto de la cuenta de pago.

d) El incumplimiento de las obligaciones de pago por los conceptos adicionales especificados en el apartado 7.1 del artículo 7 del presente decreto legislativo, por un período continuado de seis meses, durante la vigencia contractual, acompañado de la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial, que incluya el extracto de la cuenta de crédito o la liquidación del saldo pendiente emitido por la empresa correspondiente.

e) La utilización de la propiedad para fines no residenciales, justificada por la rescisión del contrato mediante carta notarial acompañada del correspondiente documento de confirmación política.

#### **4. Requisitos para acogerse al proceso único de desalojo**

Para el proceso único de desalojo se presentan los siguientes requisitos:

➤ El contrato/formulario debe ser celebrado por escrito, únicamente con la suscripción del FUA, FUAO y FUAL de ser el caso.



- El contrato debe contar con las firmas certificadas por notario o juez de paz en todas y cada una de las modalidades.
- El contrato debe ser inscrito en el RAV, para sujetarse al régimen especial establecido con el decreto legislativo, en todas y cada una de las modalidades.
- El FUAO y el FUAL deben ser inscritos obligatoriamente en el Registro de Predios de la Sunarp o, en caso el inmueble no se encuentre independizado, anotado preventivamente en el rubro f de la partida matriz del Registro de Predios de la Sunarp. Para el caso del FUA, este requisito queda a consideración de las partes, es decir, no es obligatorio.
- Las prórrogas y modificaciones al FUA, FUAO y FUAL deben cumplir las formalidades establecidas en el presente artículo.

Con estos requisitos y la suscripción del contrato/formulario correspondiente (cumpliendo todas las estipulaciones, obligaciones y derechos que exige el D. L. 1177 y su reglamento: consignación de cuenta bancaria, legalización de firmas, etc.), las demandas de la norma quedan satisfechas, siendo finalmente el juez de paz letrado o notario quien se encargará de registrar electrónicamente el contrato/formulario en el RAV (Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda).

## **5. Excepciones y defensas previas**

La norma señala que son admisibles las excepciones y defensas previas en la contestación, las cuales serán resueltas en la sentencia de primera instancia; asimismo,



son admisibles los medios probatorios que no requieran actuación, pues la presente vía se remite a formularios, los que, en el proceso, adquieren la calidad de título ejecutivo.

## **6. Competencia**

La competencia por grado es el juez de paz letrado o el juzgado que haga sus veces, sin distinción con referencia a los montos de renta, como sí sucede en el proceso de desalojo ordinario. Asimismo, con respecto a la competencia por territorio, esta se remite a la jurisdicción del lugar donde se ubique el inmueble arrendado.

## **7. Conciliación**

No se requiere conciliación en el proceso único de ejecución de desalojo, y, a diferencia del proceso de desalojo express donde surgieron muchas controversias, la presente se encuentra establecida en ley expresa. Esta normativa llegó con la modificatoria de la Ley de Conciliación, en la que se establece explícitamente lo siguiente:

[...] i) En los casos de desalojo previstos en el Decreto Legislativo 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y en la Ley 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización Inmobiliaria y sus modificatorias.



En atención a este extracto, la norma nos coloca las reglas sumamente claras, a diferencia de los procesos anteriores, en los cuales sí se requiere conciliación.

#### **2.2.7.4. Proceso de desalojo con intervención notarial**

##### **1) Requisitos para acogerse al desalojo con intervención notarial**

Los criterios para acceder a este cuarto procedimiento son propios de cada persona, pues de alguna manera recuerdan a sus predecesores en un esfuerzo, a nuestro juicio, por preservar ciertos aspectos encomiables. Para precisar estos requisitos, se hace referencia al artículo 4 de la Ley 30933, que señala explícitamente los siguientes requisitos previos:

- El inmueble objeto del desalojo notarial debe estar claramente identificado.
- El contrato de arrendamiento debe estar documentado en el Formulario Único de Arrendamiento de Vivienda (FUA) o en escritura pública.
- Cualquier modificación o adición al contrato de arrendamiento debe seguir las mismas formalidades que el contrato original.

Antes de profundizar en el análisis de cada componente, es esencial señalar que, a diferencia de su precursor, este procedimiento particular no se limita únicamente al alquiler de alojamientos residenciales, sino que abarca también inmuebles destinados a usos comerciales, industriales o alternativos.

**2) El inmueble materia de desalojo notarial debe encontrarse individualizado.** Este requisito exige una individualización clara y distinta de la



propiedad, concretamente mediante la delimitación de los límites físicos precisos que establecen la extensión de los derechos del propietario o arrendador. Esto incluye proporcionar información como la dirección, la superficie, las medidas perimétricas, los límites y otros datos relevantes que definan y diferencien estrictamente la propiedad en cuestión.

3) **El contrato de arrendamiento debe estar contenido en el FUA o en escritura pública.** La ley en cuestión incorpora dos métodos de formación del contrato, de acuerdo con el requisito especificado. El primer método es la utilización del Formulario Único de Arrendamiento (FUA), el cual fue establecido a través del D. L. 1177. La segunda opción consiste en el otorgamiento de escritura pública, la cual debe cumplir con todas las estipulaciones señaladas en la norma especial, Ley 30933.

La FUA, en cambio, exige que las partes involucradas se adhieran a todas las estipulaciones señaladas en el D. L. 1177, requiriendo la certificación de firmas por un notario o juez de paz como requisito previo obligatorio.

En cambio, el otorgamiento de una escritura pública conlleva un conjunto de requisitos previos, tal como se señala en el artículo 5 de la Ley 30933. En este contexto, para mayor impacto, haremos referencia a los requisitos legales previos de la escritura pública:

En primer lugar, es imprescindible incorporar una cláusula que garantice el cumplimiento futuro por parte del arrendatario de la obligación de devolver el inmueble al finalizar el plazo de arrendamiento o en caso de resolución del contrato por impago de la renta.



Además, es imperativo incluir una cláusula que reconozca explícitamente la adhesión a las estipulaciones señaladas en la legislación vigente. Esta disposición permite al notario determinar las causas de resolución del contrato de arrendamiento, como la expiración del plazo de arrendamiento o el impago del alquiler, otorgando así al juez de paz la autoridad para emitir y ejecutar una orden de desahucio. La disposición relativa al consentimiento explícito a la legislación vigente significa clara e inequívocamente el acuerdo de las partes de que, en caso de que concurra alguna de las causas de desahucio especificadas en la legislación vigente, aceptan la autoridad del notario para verificar dichas causas y facilitar el proceso de desahucio mediante la intervención del juez de paz.

Mediante la utilización de este presupuesto, las partes implicadas se someten a todas las disposiciones previstas en el desahucio notarial, incluidas las limitaciones y consideraciones asociadas. En consecuencia, la importancia de este presupuesto es crucial en el contexto de un procedimiento de desahucio, ya que sin él, el proceso actual sería inalcanzable.

Adicionalmente, es necesario considerar la cantidad, categoría y denominación monetaria de la cuenta de crédito establecida en una institución financiera o cooperativa de ahorro y crédito supervisada bajo la jurisdicción de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS). Esta cuenta está destinada a facilitar al arrendatario el pago del monto de alquiler predeterminado según lo estipulado en el contrato de arrendamiento. En caso de producirse cambios en la cuenta de pago, el arrendador lo notificará al arrendatario mediante comunicación fechada. Salvo notificación en contrario, se considerarán válidos los pagos efectuados en la cuenta original.



De acuerdo con esta estipulación, el pago del alquiler se ingresa en una cuenta bancaria, de forma similar al anterior procedimiento de desahucio que requería la colocación de fondos en una entidad bancaria. Este punto en particular puede considerarse trascendental por su capacidad para resolver eficazmente numerosas controversias mediante la simple comprobación del extracto de cuenta, eliminando así la necesidad de procedimientos adicionales o demoras.

4) **Las modificaciones o adendas al contrato de arrendamiento deben cumplir con la misma formalidad que el contrato primigenio.** La estipulación final también sirve de alusión a los procedimientos precedentes. Por lo tanto, es imperativo que cualquier modificación o adición se someta a los procedimientos necesarios de acuerdo con los requisitos formales del contrato original. Por ejemplo, si se ejecutó un Acto Unilateral de Formalidad (AUA), la adenda o modificación debe atenerse a las mismas formalidades. A la inversa, si el contrato original es una escritura pública, la modificación también debe ejecutarse como una escritura pública.

5) **¿En qué supuestos se postula el proceso de desalojo con intervención notarial?**

La Ley 30933, que regula el proceso de desalojo notarial, establece, en su artículo 7, los supuestos exclusivos en los que procede el desalojo, a saber: (a) la finalización del plazo de duración del contrato de arrendamiento; o (b) el incumplimiento de las obligaciones de pago de rentas pactadas en el contrato de arrendamiento. En ausencia de un plazo definido, se aplican las estipulaciones recogidas en el artículo 1697, apartado 1, del Código Civil.



a) **Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.** Una vez expirado el plazo, tal y como estipula el reglamento, es necesario enviar una carta de notificación notarial para solicitar formalmente la restitución de la propiedad. Esta es la única vía permitida en este asunto.

b) **Incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento.** Este aspecto en particular suscita gran atención debido a la percepción de que concede a las partes libertad para establecer sus propias condiciones, en lugar de atenerse a las estipulaciones recogidas en el Código de Consumo (CC). El CC establece un periodo de espera de dos meses y 15 días para la rescisión del contrato en caso de impago. El resultado obtenido es incorrecto, ya que contradice la disposición estipulada en el artículo 1697, apartado 1, del Código Civil, que también es aplicable en este contexto.

Para fundamentar esta estipulación ante el notario, la norma ordena que la demanda de desahucio presentada ante el notario debe ir acompañada de la acreditación de la transferencia o ingreso de los pagos realizados a través de la cuenta de pagos acordada por las partes hasta la fecha de recepción de la correspondencia notarial. A partir de ese momento, el contrato se considera perfeccionado.

Algunas de las personas que manifestaron su descontento con el citado reglamento afirmaron que su falta de realismo se debía a que no abordaba cuestiones como "¿Cuál sería el resultado si la remesa se presentara en moneda física en lugar de depositarse en una institución financiera?". O bien, ¿qué consecuencias tendría la introducción de cláusulas verbales adicionales o la ampliación de la duración del acuerdo? Basándonos en las consideraciones anteriores, hemos llegado a la siguiente



deducción: el carácter distintivo de estos procedimientos reside en las formalidades exigidas, ya que sirven para garantizar la seguridad. Modificar o eliminar estos protocolos establecidos implicaría inevitablemente alterar las medidas de seguridad generales, lo que no es viable. Por ello, dando respuesta a las interrogantes antes planteadas, si la parte arrendadora afirma haber abonado un pago en efectivo, la respuesta inmediata es «no queda nada que hacer, no debió pagar así». La norma es clara y precisa al exigir un pago bancarizado, y lo propio sucede con la ampliación del plazo del contrato.

## **6) Tratamiento procesal**

Como ya lo expresamos en una primera parte, la presente vía cuenta con dos fases, una notarial y otra judicial, tal como se muestra en el gráfico siguiente:

### **Fase notarial**

1. El primer paso en este proceso, en el que interviene un notario, es solicitarle que colabore en el desahucio.

2. Una vez hecha la solicitud, el agente se lo comunica al inquilino para que demuestre que no está incurso en ninguna de las causas (las únicas son que el contrato haya finalizado o que no se haya pagado el alquiler).

3. El quinto día, el agente comprueba si se dan las causas. Comprobará si el contrato ha finalizado y tomará nota de ello, o comprobará si el arrendatario ha ingresado en la cuenta bancaria como exige la FUA.



4. El agente también tomará nota si el arrendatario no puede demostrar ninguna de estas dos cosas.

5. Una vez comprobada la información, se redacta un acta no contenciosa (título ejecutivo) y se envía el expediente al Juzgado de Paz. (Pozo, 2021, p. 53-93)

### **Fase judicial**

6. Con el expediente en la vía judicial, el interesado tiene la facultad de formular solicitud de lanzamiento.

7. A los tres días, el juez emite la primera resolución judicial, no sin antes verificar los presupuestos procesales. En la resolución se ordena el lanzamiento y orden de descerraje y se comunica, además, a la PNP para que brinde asistencia, no sin antes verificar los presupuestos procesales.

8. A los dos días de convocada la fuerza pública, se procede con el desalojo. El demandante puede solicitar costos y costas del proceso.

9. Es factible la apelación ante la resolución del juez, la cual se concede sin efecto suspensivo. (Pozo, 2021, p. 53-93)

### ***2.2.8. Nuevo proyecto de reforma del Código Procesal Civil***

Recientemente se ha publicado el Proyecto del Nuevo Código Procesal Civil, una modificación que, a propósito de los grandes cambios que trae para el proceso de desalojo, merece ser comentada en el presente acápite. La modificación en cuanto refiere al proceso de desalojo, tal como lo señala Cavani, miembro del Grupo de Trabajo del Proyecto del Nuevo



Código Procesal Civil, se resume en dos cuestiones trascendentales. Primero, modifica el proceso de desalojo (artículo 585 del CPC) renombrándolo en adelante “proceso de restitución de bienes”, el cual tendrá como vía procedimental la sumarísima y en casos excepcionales la ordinaria, cuando el asunto en estricto revista cuestiones complejas.

Segundo, implementa un proceso denominado proceso monitorio especial, que se caracteriza por una celeridad aún mayor. Esta nueva vía permite, también, tramitar el proceso de restitución (proceso de desalojo) en tanto el demandante cuente con un documento de fecha cierta que señale expresamente el vencimiento del plazo para restituir el bien o que dé por resuelto el contrato encontrándose expedita la restitución del bien.

Respecto al primer punto, la modificatoria reúne en un solo proceso al desalojo y a la reivindicación, señalando como fundamento para interponerlos el título que corresponda. Esto es sumamente fructífero en la práctica, pues elimina supuestos de acción bastante parecidos, que lo único que representaban era más trabas y complejidades al justiciable ya desprotegido. (Cavani, 2021)

Otro aspecto de importante resalto es la adecuación al proceso ordinario; es decir, esta modificatoria permite convertir un proceso de restitución en vía sumarísima en uno de vía ordinaria si así el caso en particular lo requiere. Este aspecto constituye uno de los puntos resaltantes, pues prevé que situaciones dudosas no terminen en sentencias inhibitorias por parte de los juzgadores, panorama del cual fuimos testigos, antes de la emisión del IV Pleno Casatorio Civil. En el ámbito práctico, la modificación se torna aún más provechosa, pues elimina procesos y dilataciones innecesarias, permitiendo al justiciable obtener respuesta en un único proceso, sin necesidad de iniciar alguno otro, aminorando no solamente tiempo, sino sobre todo gastos.



Y, finalmente, detallo el aspecto que más ha llamado mi atención por la total justicia que le hace a la que siempre fue la parte débil del binomio (el demandante). En el artículo 490 del anteproyecto, que hace referencia a los requisitos de la contestación de la demanda en un proceso de restitución, se establece que, para dar pie al proceso de desalojo, se requiere, previamente, que el demandado abone la suma adeudada, según lo señale el demandante, claro, en aquellos casos de restitución que tengan de por medio un monto debido, dígame, desalojo por falta de pago en el arrendamiento, a raíz de cuotas, u otro análogo. Este punto invoca un precepto que había podido advertir en la legislación colombiana, y que para ese momento me pareció sumamente idóneo. En este sentido, sabemos que el demandante, haciendo especial incidencia en el arrendamiento, es quien otorga la posesión de su bien y quien finalmente nunca se ve restituido en él, por lo que debe seguir para ello un proceso judicial. Está, por demás, sumamente claro que si no hay pago, no se tiene el derecho y opera el desalojo, es simple; sin embargo, esa interpretación no le fue conferida. Con esta modificación de pago previo, el anteproyecto reforma una cuestión sumamente justa, pues debemos advertir que el daño al demandante arrendador se traduce no solo en la no restitución, sino también en los gastos propios del proceso y, sobre todo, en la renta mensual dejada de percibir, antes y durante el proceso; por lo tanto, permitirle recuperar previamente aquello que por derecho le corresponde protege en gran medida sus intereses ya lesionados, instigando aquella tutela oportuna y necesaria.

Con relación al segundo aspecto, la modificatoria que crea el nuevo proceso monitorio especial, presentándolo como uno más célere, guarda estrecha relación con el proceso de desalojo express con cláusula de allanamiento a futuro que veíamos con anterioridad para los casos de arrendamiento. Se recordará que en él se establecía como condición la existencia previa de un contrato escrito de fecha cierta, que contenga en su composición una cláusula de allanamiento a futuro a partir del cual se logre desalojar de manera express al inquilino que no



pague la renta o que tenga un contrato de arrendamiento vencido. Este nuevo proceso, a diferencia de su precedente, elimina de plano la cláusula de allanamiento a futuro y exige para su tramitación el documento de fecha cierta, mera formalidad que representa no más que una mínima diligencia, justa y necesaria en cuanto a mi opinión.

En este sentido, se establece que se tramitará el proceso monitorio especial para: a) casos en los que el contrato se encuentre vencido y b) casos en los que el contrato se encuentre resuelto.

Frente a esto, la única defensa que el demandado puede argüir es que su contrato está vigente porque no venció o no se resolvió, aspecto que ya vimos con anterioridad y que resulta sumamente útil. Otra cuestión que va en la misma línea de similitud tiene que

ver con la última instancia, pues este proceso no admite el recurso extraordinario de casación, por lo que la apelación, además de ser con efecto suspensivo, haciendo posible la restitución inmediata, se agota en segunda instancia, minimizando una vez más tiempo y recursos económicos.

Con lo analizado, queda claro que este nuevo proceso recoge de manera concisa lo mejor del proceso de desalojo express, deshaciéndose de aquellas complejidades, realmente innecesarias.

Saludamos el anteproyecto y al equipo que lo hizo posible. Creemos que representa un gran paso para la labor de los que participamos activamente en esta práctica jurídica desde diferentes ámbitos, pues traduce una respuesta simple y clara a aquellas cuestiones que en el actuar cotidiano generan un sin fin de complejidades y problemas para quien personifica el fin de toda nuestra labor, el justiciable. (Pozo, 2021, p. 53-93)



### 2.2.8.1 Desalojo por posesión precaria a la luz del IV Pleno Casatorio

A la fecha han merecido atención diez Plenos Casatorios, de los cuales alrededor del 50 % destinaron amparo a los derechos reales; entre ellos, qué duda cabe, el IV Pleno Casatorio Civil, la referencia conceptual del Pleno Casatorio se encuentra detallada en nuestro texto adjetivo (Código Procesal Civil) de la siguiente manera:

#### *Artículo 400. Precedente judicial*

*La Sala Suprema Civil puede convocar al pleno de los magistrados supremos civiles a efectos de emitir sentencia que constituya o varíe un precedente judicial.*

*La decisión que se tome en mayoría absoluta de los asistentes al pleno casatorio constituye precedente judicial y vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, hasta que sea modificada por otro precedente (...).*

Nos referimos por tanto a doctrina jurisprudencial que adquiere, en adelante, la calidad de precedente judicial. Lo que se establezca en un Pleno vincula a los órganos jurisdiccionales de la República, los cuales, a partir de su publicación, tienen la obligación de interpretar y fallar con sujeción a él.



### *2.2.9. Desalojo por posesión precaria a la luz del IV Pleno Casatorio.*

#### **2.2.9.1. Los casos conflictivos resueltos por el IV Pleno Casatorio**

La corte ha establecido que en los siguientes casos estaremos ante un poseedor precario:

##### **A) Enajenación de inmueble arrendado: nuevo propietario vs arrendatario**

"La enajenación del bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto por el artículo 1708 del Código Civil". (Corte 5.4 del IV Pleno Casatorio).

##### **B) Propietario vs. poseedor quien invoca prescripción adquisitiva**

"La mera alegación del demandado, en el sentido de haber adquirido el bien por usucapión, no basta para desestimar la pretensión de desalojo ni declarar la improcedencia de la demanda, correspondiendo al Juez del desalojo valorar las pruebas en las cuales sustenta el demandado su derecho invocado, sin que ello implique que está decidir sobre la usucapión. Siendo así, se limitará a facultado para establecer si ha surgido en él la convicción de declarar el derecho de poseer a favor del demandante. De declararse fundada la demanda de desalojo por precario, en nada afecta lo que se vaya a decidir en otro proceso donde se tramite la pretensión de usucapión, puesto que el usucapiente tendrá expedito su derecho para solicitar la



inejecución del mandato de desalojo o en todo caso para solicitar la devolución del inmueble". (Precedente 5.6 del IV Pleno Casatorio).

**C) Resolución extrajudicial de contrato y obligación de restitución de la posesión**

"Se consideran como supuestos de posesión precaria los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429° y 1430° del Código Civil. En estos casos, se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble.

Para ello, bastará que el Juez que conoce del proceso de desalojo, verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el Juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia". (Precedente 5.1 del IV Pleno Casatorio).

**D) Propietario del suelo vs poseedor que realizó edificaciones**

"Cuando el demandado afirme haber realizado edificaciones o modificaciones sobre el predio materia de desalojo sea de buena o mala fe, no justifica que se declare la improcedencia de la demanda, bajo el sustento de que previamente deben ser discutidos dichos derechos en otro proceso. Por el contrario, lo único que debe verificar el juez es si el demandante tiene derecho o no a disfrutar de la posesión que invoca, dejándose a salvo el derecho del demandado a reclamar en otro proceso lo que considere pertinente". (Precedente 5.5 del IV Pleno Casatorio).



**E) Arrendador vs. arrendatario con plazo vencido**

"Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato.

No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título". (Precedente 5.2 del IV Pleno Casatorio).

**F) Propietario vs. poseedor con título manifiestamente nulo**

En el caso de que el Juez aprecie en un procedimiento de desahucio la clara e innegable falta de validez del título posesorio, tal y como se recoge en el artículo 220 del Código Civil, el Juez únicamente abordará esta cuestión en la parte dispositiva de la sentencia relativa a la nulidad manifiesta del negocio jurídico. Posteriormente, el Juez determinará la procedencia de la demanda de desahucio sobre la base de los títulos presentados, declarándola fundada o infundada, dependiendo de cuál de los títulos aportados por las partes resulte poseedor de nulidad manifiesta. (Precedente 5.3 del IV Pleno Casatorio). (Meza, 2021, p. 421-449)



### 2.3. Hipótesis de Trabajo

La aplicación de una tutela sumaria a procesos de desalojo por vencimiento de contrato, posibilitará salvaguardar oportunamente los intereses del arrendador del bien inmueble.

### 2.4. Categorías de estudio

La investigación fue dogmática analítica, por tanto, las categorías de estudio quedaron definidas de la siguiente manera:

#### 2.4.1. Categorización

**Tabla 1** Categorización

| Categorías de estudio  | Subcategorías   |
|--|---|
| <p><b>Categoría 1°:</b></p> <p>La Tutela Sumaria</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concepto</li> <li>- Naturaleza jurídica</li> <li>- Fundamentos de la Tutela sumaria</li> <li>- Características de la tutela sumaria</li> <li>- Contenido y alcances</li> <li>- Exigencias que satisface la tutela sumaria</li> <li>- Justificaciones de orden social</li> <li>- Justificaciones de orden jurídico</li> <li>- Proceso sumario y proceso plenario</li> <li>- La Tutela Sumaria en el Derecho comparado</li> <li>- La Tutela Sumaria en la Jurisprudencia</li> <li>- La ausencia de aplicación de tutela sumaria</li> </ul> |
| <p><b>Categoría 2°:</b></p> <p>El proceso de desalojo por vencimiento de contrato</p>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Definición</li> <li>- Naturaleza jurídica</li> <li>- Características</li> <li>- Procedimiento</li> <li>- Actividad probatoria</li> <li>- La regulación procesal actual de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato</li> </ul>  |
| <p><b>Categoría 3°:</b></p> <p>La salvaguarda oportuna de los intereses del Arrendador del bien inmueble</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los derechos del arrendador en procesos de desalojo por vencimiento de contrato.</li> <li>- La vulneración de los derechos del arrendador en procesos de desalojo por vencimiento de contrato.</li> <li>- Los mecanismos procesales que posibilitan la aplicación de una tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato.</li> </ul>  |



## 2.5 Definición de términos

### **Arrendamiento**

De acuerdo con el artículo 1666 del Código Civil, “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”. (Ministerio de Justicia, Código Civil, 2015, p 531)

### **Arrendador del bien inmueble**

Según Bermúdez (2021), es:

El propietario de un bien inmueble, que a través de un contrato de arrendamiento o alquiler, promete dar el derecho a uso de la totalidad o una porción de la propiedad a otra persona; generalmente, por un plazo determinado y a cambio de un monto de dinero acordado. (párr. 4)

### **Derecho de acción**

El concepto de derecho de acción implica la capacidad de un individuo para recurrir a un órgano judicial con el fin de obtener una resolución para una ambigüedad legal relativa a un asunto específico, o alternativamente, para buscar una resolución para un conflicto de intereses con otro individuo. (Pérez, 2017, p.139)



### **Proceso Judicial**

El proceso judicial se refiere a una secuencia estructurada de acciones que se llevan a cabo de conformidad con las normas y reglamentos establecidos durante el ejercicio de la función jurisdiccional del Estado. Este proceso involucra a varios individuos que pueden tener intereses similares, divergentes o conflictivos, pero que están intrínsecamente conectados por objetivos tanto privados como públicos. (Monroy, 2007, p.229)

### **Proceso sumarísimo**

Según Castillo y Sánchez (2014):

El proceso sumarísimo reservado para asuntos de naturaleza sencilla o no compleja o cuya cuantía es ínfima o en caso de asuntos urgentes equivale al llamado trámite incidental o de oposición pues así lo establece el inciso 4 de la Tercera Disposición Final del Código Procesal Civil. Es el proceso de más corta duración de nuestro ordenamiento jurídico procesal caracterizándose por la brevedad de los plazos y por la concentración de audiencias en una sola denominada audiencia pública. (p.533)

### **Tutela anticipada**

Según Ruiz (2012), la denominada tutela anticipada es un tipo de medida urgente que busca satisfacer de manera anticipada la pretensión de una persona en un proceso judicial. Se fundamenta en una evaluación rápida y superficial de los requisitos necesarios para su aplicación, con el objetivo de otorgar a la parte



involucrada una ventaja o beneficio que posiblemente se obtendría en la sentencia final del caso. Esto se logra mediante la emisión de una orden judicial dentro del proceso principal.

### **Sentencia**

Fairén, (1990), citado por Abad (2014), la sentencia puede definirse como una decisión jurídica que pone fin al proceso judicial o a una fase específica del mismo (p. 87). De acuerdo con el artículo 121 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el juez, mediante la emisión de una sentencia, concluye el procedimiento judicial en curso o el caso mediante la emisión de una decisión final que es explícita, precisa y fundamentada. Esta decisión se refiere al asunto en litigio, ya sea afirmando los derechos de las partes involucradas o, en circunstancias excepcionales, determinando la validez de la relación procesal.

### **Salvaguarda de intereses**

Sobre el término salvaguarda, el Diccionario de la Lengua Española (2022), establece que se refiere a custodia, amparo, garantía; en relación a la salvaguarda de interés nos referimos a las medidas para garantizar el respeto de los derechos de la persona que solicita tutela jurisdiccional y prevenir el abuso del derecho procesal.



## CAPITULO III: MÉTODO

### 3.1 Diseño metodológico

El diseño metodológico comprende el enfoque y el tipo de investigación:

#### 3.1.1 *Enfoque de investigación*

Cualitativo, debido a que, que utilizó datos sin medición numérica, se concentró en una situación o fenómeno jurídico en particular referido a la aplicación de una tutela sumaria a procesos de desalojo por vencimiento de contrato para salvaguardar de manera oportuna los intereses del arrendador del bien inmueble y estrategias para la sistematización de la información. (Fernández, et. al, 2015, p.18-19).

En efecto, el estudio se basó en el análisis y la interpretación del objeto de estudio y no en mediciones estadísticas probabilísticas.

Según Castro – Cuba (2019), “la investigación jurídica en la mayoría de los casos debe seguir el enfoque cualitativo dada la naturaleza argumentativa del Derecho” (p. 44).

Por su parte Aranzamendi y Humpiri (2021), señalan como características más resaltantes de las investigaciones en Derecho con diseño cualitativo a las siguientes:

Es particularista, pues estos estudios se centran en hechos, normas, fenómenos y teorías particulares del sistema jurídico. Esta particularidad permite analizar problemas prácticos o teóricos, cuestiones jurisprudenciales, sociales, económicos o políticos de relevancia jurídica. Prioriza lo descriptivo y analítico, el producto final de la investigación parte de una descripción de lo histórico como del presente, es



analítica y crítica del hecho o situación jurídica materia de estudio. Plantea innovaciones, crea y desarrolla teorías, conceptos y significaciones normativas; amplía o confirma los conocimientos del sistema jurídico ya existente. Es flexible en cuanto al método: en ciertos casos prevalece lo deductivo en el tipo de razonamiento, empero, en otros se hace uso de la inducción. Los estudios cualitativos no crean principios que se universalizan o generalicen en los resultados, incluso no aspiran a que ellos se repliquen. Lo cualitativo en Derecho tiene un carácter esencialmente fenomenológico: trata de entender la realidad social desde la experiencia vivida (subjetividad fenomenológica) con un sentido descriptivo e interpretativo, coherente y riguroso acerca de lo cotidiano. (pp. 43 - 44)

### **3.1.2 Tipo de investigación**

Dogmática analítica, pues, se estudió en profundidad el contenido y aplicación de normas nacionales e internacionales referidas a las categorías de estudio. (Castro Cuba, 2019, p. 38)

Al respecto Witker (1995), sostiene que, “en el caso jurídico a través de este alcance se da pasos preliminares frente a un determinado problema jurídico, resaltando sus principales facetas”. (p. 11)

La investigación dogmática analítica es una metodología de investigación en derecho que se centra en analizar y entender el derecho desde una perspectiva lógica y racional. Su principal objetivo es analizar y explicar el contenido y la estructura de las normas jurídicas, así como su interrelación, para proporcionar una mejor comprensión del sistema jurídico en su conjunto.



Este tipo de investigación se basa en una serie de herramientas analíticas que se utilizan para descomponer y examinar el derecho. Estas herramientas pueden incluir el análisis lógico, el razonamiento deductivo, la semántica y la hermenéutica, entre otras.

A diferencia de la investigación dogmática tradicional, que a menudo se limita a describir e interpretar las leyes tal como existen, la investigación dogmática analítica va un paso más allá y busca entender el derecho desde un punto de vista más teórico y abstracto. En este sentido, se podría decir que la investigación dogmática analítica se asemeja más a la filosofía del derecho que a la jurisprudencia tradicional.

Uno de los aspectos clave de la investigación dogmática analítica es que se esfuerza por entender la lógica subyacente del sistema legal. Esto puede ser especialmente útil para entender los principios fundamentales que guían la creación de leyes, así como para identificar inconsistencias, contradicciones y lagunas en el sistema legal.

Al igual que otros tipos de investigación en derecho, la investigación dogmática analítica tiene sus ventajas y desventajas. Por un lado, proporciona una visión profunda y detallada del sistema legal y ayuda a entender la lógica subyacente de las leyes. Por otro lado, su enfoque altamente teórico y abstracto puede ser difícil de aplicar en la práctica y puede alejarse de los problemas concretos y prácticos del derecho.



### *3.1.2 Diseño de investigación*

## **3.2 Diseño contextual**

### *3.2.1 Escenario espacio temporal*

El ámbito espacial donde se realizó el estudio está circunscrito al contexto del territorio peruano y tiempo de vigencia de las normas objeto de análisis.

### *3.2.2 Unidad de análisis temático*

La aplicación de una tutela sumaría a procesos de desalojo por vencimiento de contrato para salvaguardar de manera oportuna los intereses del arrendador del bien inmueble.

## **3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de información**

### **a. Técnicas**

1) **Documental:** Utiliza la información cualitativa de documentos escritos, recopilada en normas, libros, artículos, cartillas, programas, leyes, dictámenes, informes, quejas registradas, juicios; discursos, declaraciones, mensajes, recortes periodísticos, folletos, etc.

### **b. Instrumentos**

1) **Fichas de análisis documental:** Elaborada por el autor para llevar adelante el análisis documental requerido; con respecto al valor y confiabilidad de esta ficha



adjuntamos el instrumento de validación suscrito por dos Abogados con grado de Maestros, que constituye la prueba de su validez y objetividad.

### **3.4 Plan de tratamiento de la información**

El análisis de los datos se realizó en las siguientes etapas: Obtención, selección y análisis documental. La información teórica obtenida del análisis documental relacionado con las categorías de estudio nos permitió cumplir los objetivos de investigación y validar la hipótesis.

### **3.5 Aspectos éticos**

En el presente trabajo se consideraron los principios éticos del respeto por las personas y la propensión al beneficio de la sociedad, por lo manifestado, consideramos que todo el proceso de investigación desde el diseño, la recolección de información y el análisis de los resultados fue manejado de manera impecable y respetando los principios éticos correspondientes, así como los derechos de autor, pues respetaremos las fuentes a utilizar, mediante la aplicación del sistema de citas y referencia en APA.



## CAPÍTULO IV: RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LOS HALLAZGOS

Corresponde en este capítulo sustentar el cumplimiento de los objetivos y la verificación de la hipótesis de investigación, lo cual se realizó en base al análisis documental, considerando el enfoque cualitativo y el tipo investigación jurídica.

### -1 Demanda desalojo por ocupante precario

**Tabla 2** EXPEDIENTE N° 00117-2015-0-1010-JM-CI-01

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>EXPEDIENTE N°</b>     | 00117-2015-0-1010-JM-CI-01   |
| <b>JUZGADO</b>           | JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA   |
| <b>DISTRITO JUDICIAL</b> | CUSCO  |
| <b>JUEZ</b>              | ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA   |
| <b>ESPECIALISTA</b>      | YVONNE TUPIÑO MERMA  |
| <b>FECHA DE INICIO</b>   | 22/05/2015   |
| <b>PROCESO</b>           | Sumarísimo   |
| <b>DEMANDANTE</b>        | Servicios Mineros Metalúrgicos Espinar SRL<br>Apoderado Raul Rojas Hermoza |
| <b>DEMANDADO</b>         | Santiago Torres Huamán   |



### **Resumen del proceso:**

La demanda de desalojo por ocupación precaria fue presentada el 22 de mayo de 2015. Mediante resolución N° 01, de fecha 10 de junio de 2015, fue declarada inadmisibile. No obstante, mediante resolución N° 02, de fecha 16 de junio de 2015, fue admitida a trámite. El demandado contestó la demanda. En el curso del proceso, mediante resolución N° 08, de fecha 19 de mayo de 2016, se integró al proceso en calidad de litisconsorte necesario pasivo a la Asociación de Padres de Familia del Colegio Mariscal Castilla, representada por su presidente, Santiago Huamán Torres. Esta resolución fue apelada por la parte demandante. Mediante resolución N° 15, de fecha 22 de diciembre de 2017, se señaló fecha y hora para la audiencia de juicio, la cual se llevó a cabo el 10 de enero de 2018. Mediante resolución N° 16, de fecha 16 de enero de 2018, la audiencia se suspendió a pedido de la parte demandante y la acrecencia de la parte demandada para el 7 de marzo de 2018. La audiencia continuó en dicha fecha y, mediante resolución N° 17, de fecha 12 de marzo de 2018, se declaró fundada la demanda y se ordenó el desalojo del demandado, 1. se declara nulo la resolución N° 16 emitida en audiencia de fecha 10 de enero del 2018, 2. Declarar Improcedente la delegación de facultades al amparo del Art 80 del CPC., solicitada mediante escrito de fecha 10 de enero del 2018, 3. Conceder el plazo de 05 días hábiles a la parte actora o su apoderado para que presente el documento que contenga la delegación de facultades conforme lo establece el Art 72 del Código Procesal Civil. 4. Suspender la presente audiencia para ser continuada ya sea por el titular del proceso o el apoderado que designe conforme a la presente resolución debiendo continuar esta audiencia en fecha 19 de marzo del 2018, en fecha antes señalada se lleva a cabo; saneamiento procesal, etapa de conciliación, saneamiento probatorio, admisión y actuación de medios probatorios, la que se suspende para resolver las excepciones y para una posible conciliación entre las partes para el día 11 de abril del año, en la fecha señalada no se arribó a conciliación alguna, se fijaron puntos controvertidos, admisión y actuación de medios



probatorios, los medios probatorios ofrecidos por las dos partes son observados por ser copias simples, concediéndoseles 03 días para que subsanen, con lo que concluye la audiencia. en fecha 20 de noviembre del 2018, se tiene la Sentencia (resolución N° 30) Declarando infundada la demanda conteniendo la pretensión de Desalojo por Ocupante Precario, interpuesta por Servicios Mineros Metalúrgicos Espinar SRL, representado por su gerente María Elizabeth Huaracha Cupa contra Santiago torres Huamán. 2. En consecuencia, archívese el proceso una vez consentida o ejecutoriada sea la presente resolución, mediante resolución N° 39, se resuelve: declarar consentida la sentencia contenida en la resolución n°30.

#### **OBSERVACIONES DEL TESISISTA:**

De la revisión del Expediente N° 00117-2015-0-1010-JM-CI-01, sobre proceso de desalojo por ocupante precario se observa:

a) “la lentitud en la calificación de la demanda (20 días calendarios), escritos (los cuales demoran en muchos casos meses) lo que contraviene a la Ley Orgánica del Poder Judicial y el Código Procesal Civil que establecen que deben ser calificados en el término de cuarenta y ocho horas”;

b) A la emisión de una resolución y su consiguiente notificación dejan transcurrir un tiempo significativo (05 a 07 días calendarios en promedio), aun cuando se trate, de un proceso sumarísimo de desalojo”;

c) El Proceso Desalojo de la fecha de la interposición de la demanda (22/05/2015) a la fecha 25/05/2023, fecha del último actuado Ampliación de Apelación, tiene una duración de 8



años sin concluir, siendo este llevado en vía Sumarísimo, convirtiéndose en procesos de nunca acabar.

d) En varias oportunidades de manera injustificadamente se reprogramaron las audiencias programadas, sin razones, uno de los pretextos fueron la “recargadas diligencias” del magistrado;

**-2 Demanda desalojo por ocupante precario**

**Tabla 3** EXPEDIENTE N° 00325-2015-0-1010-JP-CI-01

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>EXPEDIENTE N°</b>     | 00325-2015-0-1010-JP-CI-01   |
| <b>JUZGADO</b>           | JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA   |
| <b>DISTRITO JUDICIAL</b> | CUSCO  |
| <b>JUEZ</b>              | ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA   |
| <b>ESPECIALISTA</b>      | YVONNE TUPIÑO MERMA  |
| <b>FECHA DE INICIO</b>   | 03/08/2015   |
| <b>PROCESO</b>           | Sumarísimo   |
| <b>DEMANDANTE</b>        | Municipalidad Provincial de La Convención  |
| <b>DEMANDADO</b>         | Yelsin Lui Choque Perez<br>Yoanne Kattifer Choque Perez<br>Kenyi Shakira Choque Perez<br>Cristina Meléndrez Perez<br>Anastacia Perez Huanayque<br>Mercedes Perez Huanauque |



|  |                           |
|--|---------------------------|
|  | Estanislao Perez Trujillo |
|--|---------------------------|

**Resumen del proceso:**

La demanda de Desalojo por ocupación precario es interpuesta el 03 de agosto del año 2015, por razón de incompetencia es elevada luego de ser calificada, fue admitida mediante resolución N° 01 de fecha 10 de setiembre del 2018.

Mediante resolución N° 02 de fecha 22 de abril del año 2019, los demandados son declarados rebeldes, asimismo se señala fecha y hora para Audiencia Única para el 22 de mayo de 2019, debido a la devolución extemporánea de las cédulas de notificación las mismas que fueron notificadas después de la fecha programada para audiencia, se señala nueva fecha y hora para la audiencia única para el día jueves 29 de agosto del año 2019. Se reprograma de Oficio la audiencia única para el día viernes 06 de septiembre del año 2019 a horas nueve y treinta de la mañana en el despacho judicial, por haberse fijado la diligencia de audiencia única en día feriado.

El proceso queda archivado mediante la Resolución N° 08-AUTO FINAL, de fecha 06 de setiembre del 2019, debido a la incomparecencia de las dos partes, pese a haber sido notificados válidamente, es así que el Juzgado resuelve tener por concluido el proceso y se archive definitivamente, quedando consentida mediante resolución N° 10 del 14 de enero del 2020.



### **OBSERVACIONES DEL TESISISTA:**

De la revisión del Expediente N° 00325-2015-0-1010-JM-CI-01, sobre proceso de desalojo por ocupante precario se observa:

a) “la lentitud en la calificación de la demanda (37 días calendarios), escritos (los cuales demoran meses) lo que contraviene a la Ley Orgánica del Poder Judicial y el Código Procesal Civil que establecen que deben ser calificados en el término de cuarenta y ocho horas”;

b) A la emisión de una resolución y su consiguiente notificación dejan transcurrir un tiempo significativo (05 a 07 días calendarios en promedio), aun cuando se trate, de un proceso sumarísimo de desalojo”;

c) El Proceso Desalojo de la fecha de la interposición de la demanda (03/08/2015) a la fecha 03/07/2023, fecha del último actuado Reprogramación de Diligencia de Inspección Judicial, tiene una duración de casi 8 años sin concluir con su ejecución, siendo este llevado en vía Sumarísimo, convirtiéndose en procesos de nunca acabar.

d) En varias oportunidades de manera injustificadamente se reprogramaron las audiencias programadas y diligencias, sin justificación del magistrado;

### **-3 Demanda desalojo por ocupante precario**



**Tabla 4** EXPEDIENTE N° 00132-2018-0-1010-JM-CI-01

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>EXPEDIENTE N°</b>     | 00132-2018-0-1010-JM-CI-01                        |
| <b>JUZGADO</b>           | JUZGADO CIVIL - SEDE Quillabamba                  |
| <b>DISTRITO JUDICIAL</b> | CUSCO   |
| <b>JUEZ</b>              | ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA                      |
| <b>ESPECIALISTA</b>      | YVONNE TUPIÑO MERMA                               |
| <b>FECHA DE INICIO</b>   | 28/05/2018  |
| <b>PROCESO</b>           | Sumarísimo  |
| <b>DEMANDANTE</b>        | Valentín Roque Arteaga<br>Tadea Vivanco Prudencio |
| <b>DEMANDADO</b>         | Aurelia Ibarra Challco                            |

**Resumen del proceso:**



La demanda de Desalojo por ocupación precario es interpuesta el 28 de mayo del año 2018, fue declarado inadmisibile mediante resolución N° 01 de fecha 02 de julio del 2018, las misma que una vez levantada las observaciones fue admitida mediante resolución N° 02 de fecha 03 de setiembre del año 2018, la demandada es declarada rebelde por no contestar la demanda pese a haber sido notificada válidamente mediante resolución N° 03 de fecha 10 de octubre del año 2018, en esta misma resolución se señala fecha y hora para audiencia única el día 06 de noviembre del año 2018, las misma que mediante resolución N° 04 se reprograma para el 19 de diciembre del año 2018. En la fecha y hora indicada se lleva a cabo la audiencia única en el que se lleva las diligencias de; saneamiento procesal, etapa de conciliación (la que se frustró debido a la inasistencia de la demandada), saneamiento probatorio, admisión y actuación de medios probatorios, la que se suspende para ser continuada en el predio sub litis, en fecha 23 de enero de año 2019, en la fecha y hora señalada se realiza la continuación de la audiencia en el predio, finalmente se tiene la Sentencia (resolución N° 08, de fecha 30 de abril de 2019) fundada la demanda conteniendo la pretensión de Desalojo por Ocupante Precario, interpuesta por Valentín Roque Arteaga y Tadea Vivanco Prudencio, en el que se Ordena que la demandada Aurelia Ibarra Challco desocupe y entregue a los demandantes la habitación que viene ocupando dentro de quinto día de consentida o ejecutoriada sea la presente resolución. Sin embargo, la demandada no cumplió con desocupar la habitación materia de litis, mediante resolución N° 11 de fecha 29 de agosto del 2019 se programa la diligencia para el lanzamiento, con quebrantamiento de cerraduras en caso de ser necesario para cuyo acto procesal se señala el día 16 de setiembre del 2019, la misma que se llevó a cabo.

#### **OBSERVACIONES DEL TESISISTA:**

De la revisión del Expediente N° 00132-2018-0-1010-JM-CI-01, sobre proceso de desalojo por ocupante precario se observa:



a) “la lentitud en la calificación de la demanda (35 días calendarios), escritos (los cuales demoran meses) lo que contraviene a la Ley Orgánica del Poder Judicial y el Código Procesal Civil que establecen que deben ser calificados en el término de cuarenta y ocho horas”;

b) A la emisión de una resolución y su consiguiente notificación dejan transcurrir un tiempo significativo (05 a 07 días calendarios en promedio), aun cuando se trate, de un proceso sumarísimo de desalojo”;

c) El Proceso Desalojo de la fecha de la interposición de la demanda (28/05/2018) a la fecha 29/03/2021, fecha del último actuado – Archivo Definitivo, donde se apreció una duración de 3 meses sin concluir con su ejecución, siendo este llevado en vía Sumarísimo.

#### **-4 Demanda desalojo por ocupante precario**

**Tabla 5** EXPEDIENTE N° 00094-2018-0-1010-JM-CI-01

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| <b>EXPEDIENTE N°</b>     | 00094-2018-0-1010-JM-CI-01     |
| <b>JUZGADO</b>           | JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA |
| <b>DISTRITO JUDICIAL</b> | CUSCO                          |
| <b>JUEZ</b>              | ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA   |
| <b>ESPECIALISTA</b>      | MÓNICA MACCAPA ASTO            |
| <b>FECHA DE INICIO</b>   | 19/04/2018                     |
| <b>PROCESO</b>           | Sumarísimo                     |



|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| <b>DEMANDANTE</b> | José Edwin Ugarte Escalante       |
| <b>DEMANDADO</b>  | Aquilina Merma Cereceda de Tupiño |

**Resumen del proceso:**

La demanda de Desalojo por ocupación precario es interpuesta el 19 de abril del año 2018, fue admitido mediante resolución N° 01 de fecha 02 de mayo del 2018, mediante resolución N° 03 de fecha 13 de agosto del 2018, se le tiene por apersonada a la demandada, y mediante resolución N° 04 de fecha 03 de octubre del 2018, señálese fecha para el verificativo de la audiencia única para el día 12 de noviembre del año 2018, y mediante resolución N° 08 de fecha 04 de enero del 2019, se llevó a cabo las diligencias de; saneamiento procesal, saneamiento probatorio, actuación probatoria, habiendo concluido con la actuación de los medios probatorios se comunica a los abogados de las partes que podrán hacer sus Alegatos de Ley, en fecha 05 de abril del 2019, se emite la Sentencia mediante resolución N° 09, que declara Fundada la demanda conteniendo la pretensión de Desalojo por Ocupante Precario En consecuencia, Ordenó que la demandada Aquilina Merma Cereceda de Tupiño desocupe y entregue al demandante, el inmueble materia de litis.

**OBSERVACIONES DEL TESISISTA:**

De la revisión del Expediente N° 0094-2018-0-1010-JM-CI-01, sobre proceso de desalojo por ocupante precario se observa:



a) “la lentitud en la calificación de la demanda (14 días calendarios), escritos (los cuales demoran meses en ser atendidos) lo que contraviene a la Ley Orgánica del Poder Judicial y el Código Procesal Civil que establecen que deben ser calificados en el término de cuarenta y ocho horas”;

b) A la emisión de una resolución y su consiguiente notificación dejan transcurrir un tiempo significativo (05 a 07 días calendarios en promedio), aun cuando se trate, de un proceso sumarísimo de desalojo”;

c) El Proceso Desalojo de la fecha de la interposición de la demanda (19/04/2018) a la fecha 23/01/2022, fecha del último actuado Archivo Definitivo, tuvo una duración de casi 4 años, siendo este llevado en vía Sumarísimo, convirtiéndose en procesos de nunca acabar.

d) En varias oportunidades de manera injustificadamente se reprogramaron las audiencias programadas y diligencias, sin justificación del magistrado;

#### **-5 Demanda desalojo por ocupante precario**

**Tabla 6** EXPEDIENTE N° 00187-2018-0-1010-JM-CI-01

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>EXPEDIENTE N°</b>     | 00187-2018-0-1010-JM-CI-01       |
| <b>JUZGADO</b>           | JUZGADO MIXTO - Sede Quillabamba |
| <b>DISTRITO JUDICIAL</b> | CUSCO                            |
| <b>JUEZ</b>              | ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA     |
| <b>FECHA DE INICIO</b>   | 31/07/2018                       |
| <b>ESPECIALISTA</b>      | OLGA VILLANUEVA VALLE            |
| <b>PROCESO</b>           | Sumarísimo                       |



|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>DEMANDANTE</b> | Cooperativa de Ahorro y Crédito Quillabamba Quillacoop |
| <b>DEMANDADO</b>  | Francisco Ccahua Salon<br>Augusta Quispe Armoto        |
|                   |  |

**Resumen del proceso:**

La demanda de Desalojo por ocupación precario es interpuesta el 31 de julio del año 2018, luego de ser calificada, fue admitida mediante resolución N° 01 de fecha 10 de setiembre del 2018.

Mediante resolución N° 02 de fecha 22 de abril del año 2019, los demandados son declarados rebeldes, asimismo se señala fecha y hora para Audiencia Única para el 22 de mayo de 2019, debido a la devolución extemporánea de las cédulas de notificación las mismas que fueron notificadas después de la fecha programada para audiencia, se señala nueva fecha y hora para la audiencia única para el día jueves 29 de agosto del año 2019. Se reprograma de Oficio la audiencia única para el día viernes 06 de setiembre del año 2019 a horas nueve y treinta de la mañana en el despacho judicial, por haberse fijado la diligencia de audiencia única en día feriado.

El proceso queda archivado mediante la Resolución N° 08-AUTO FINAL, de fecha 06 de setiembre del 2019, debido a la incomparecencia de las dos partes, pese a haber sido notificados válidamente, es así que el Juzgado resuelve tener por concluido el proceso y se archive definitivamente, quedando consentida mediante resolución N° 10 del 14 de enero del 2020.



### **OBSERVACIONES DEL TESISISTA:**

De la revisión del Expediente N° 00187-2018-0-1010-JM-CI-01, sobre proceso de desalojo por ocupante precario se observa:

a) “la lentitud en la calificación de la demanda (37 días calendarios), escritos (los cuales demoran meses) lo que contraviene a la Ley Orgánica del Poder Judicial y el Código Procesal Civil que establecen que deben ser calificados en el término de cuarenta y ocho horas”;

b) A la emisión de una resolución y su consiguiente notificación dejan transcurrir un tiempo significativo (05 a 07 días calendarios en promedio), aun cuando se trate, de un proceso sumarísimo de desalojo”;

c) El Proceso Desalojo de la fecha de la interposición de la demanda (31/07/2018) a la fecha 16/12/2020, fecha del último actuado – Archivo Definitivo, tuvo una duración de casi 2 años 5 meses, sin concluir con su ejecución, siendo este llevado en vía Sumarísimo, convirtiéndose en procesos de nunca acabar.

d) En varias oportunidades de manera injustificadamente se reprogramaron las audiencias programadas y diligencias, sin justificación del magistrado;



**-6 Demanda desalojo por ocupante precario**

**Tabla 7** EXPEDIENTE N° 00252-2019-0-1010-JM-CI-01

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| <b>EXPEDIENTE N°</b>         | 00252-2019-0-1010-JM-CI-01       |
| <b>JUZGADO</b>               | JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA   |
| <b>DISTRITO JUDICIAL</b>     | CUSCO                            |
| <b>JUEZ</b>                  | ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA     |
| <b>ESPECIALISTA JUDICIAL</b> | OLGA VILLANUEVA VALLE            |
| <b>FECHA DE INICIO</b>       | 03/12/2019                       |
| <b>PROCESO</b>               | Sumarísimo                       |
| <b>DEMANDANTE</b>            | María del Pilar Berdejo Montalvo |
| <b>DEMANDADO</b>             | Dorotea Negrón Ramos             |
|                              |                                  |

**Resumen del proceso:**



La demanda de Desalojo por ocupación precario es interpuesta el 03 de diciembre del año 2019, luego de ser calificada, fue admitida mediante resolución N° 01 de fecha 17 de diciembre del 2019.

Mediante resolución N° 02 de fecha 19 de agosto del año 2020, a la demandada se le tiene por apersonada al proceso. Mediante resolución 03, de fecha 07 de octubre del año 2020, se señala fecha y hora para audiencia única el día 13 de noviembre del año 2020, de forma virtual, el mismo que en la fecha y hora señalada se lleva a cabo; saneamiento procesal, saneamiento probatorio, admisión y actuación de medios probatorios, la que se suspende “para ser continuada en fecha a designarse una vez se tenga la prueba pericial presentada con lo cual se señalará fecha para la continuación de la audiencia en el predio materia de litis y con la presencia obligatoria de los peritos”, en ese contexto, al no pago de los honorario de los profesionales peritos por parte de la demandada en el plazo concedido para ser ofrecido el medio probatorio de Inspección Pericial, según resolución N° 16 de fecha 04 de julio de año 2023 se prescinde de la prueba pericial ofrecida por la demandante y se señala fecha y hora para la continuación de la audiencia única virtual, para el día lunes diecisiete de julio del año 2023.

#### **OBSERVACIONES DEL TESISISTA:**

De la revisión del Expediente N° 00252-2019-0-1010-JM-CI-01, sobre proceso de desalojo por ocupante precario se observa:

a) “la lentitud en la calificación de la demanda (14 días calendarios), escritos (los cuales demoran meses) lo que contraviene a la Ley Orgánica del Poder Judicial y el Código Procesal Civil que establecen que deben ser calificados en el término de cuarenta y ocho horas”;



b) A la emisión de una resolución y su consiguiente notificación dejan transcurrir un tiempo significativo (05 a 07 días calendarios en promedio), aun cuando se trate, de un proceso sumarísimo de desalojo”;

c) El Proceso Desalojo de la fecha de la interposición de la demanda (03/12/2019) a la fecha 05/07/2023, fecha del último actuado – hora y fecha para Audiencia Única, tiene una duración de casi 4 años sin concluir el proceso, siendo este llevado en vía Sumarísimo, convirtiéndose en procesos de nunca acabar.

d) En varias oportunidades de manera injustificadamente se reprogramaron las audiencias programadas y diligencias, sin justificación del magistrado;

**-7 Demanda desalojo por vencimiento de contrato**

**Tabla 8** EXPEDIENTE N° 00158-2023-0-1010-JP-CI-01

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>EXPEDIENTE N°</b>     | 00158-2023-0-1010-JP-CI-01                      |
| <b>JUZGADO</b>           | 1° JUZGADO DE PAZ LETRADO - Sede Quillabamba    |
| <b>DISTRITO JUDICIAL</b> | CUSCO   |
| <b>JUEZ</b>              | CHÁVEZ ZEVALLOS NADHIM NICOLE<br>JOSSELYNE-1JPL |
| <b>ESPECIALISTA</b>      | ANABEL TATIANA TTUPA CARBAJAL                   |
| <b>FECHA DE INICIO</b>   | 29/05/2023                                      |



|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| <b>PROCESO</b>    | Civil                   |
| <b>DEMANDANTE</b> | Leónidas Valer Infantas |
| <b>DEMANDADO</b>  | Marleny Ttito Escalante |
|                   |                         |

**Resumen del proceso:**

La demanda de Desalojo por vencimiento de contrato es interpuesta el 29 de mayo del año 2023, luego de ser calificada, fue declarada improcedente mediante resolución N° 01 de fecha 02 de junio del 2023, debido a que *“En el caso de autos se tiene que si bien en el petitorio se hace alusión a la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato; de los fundamentos de hecho y de los documentos acompañados se tiene que se trataría en realidad de un desalojo por ocupación precaria, toda vez que se ha acompañado la carta notarial del 04 de marzo del 2023, mediante la cual, quien sería la propietaria del inmueble materia de desalojo puso de manifiesto su voluntad de dar por concluido el contrato de arrendamiento que pudiese haber celebrado la parte demandada al indicarse que se le otorgaba un plazo para la desocupación del inmueble; siendo que ello coloca al caso frente al supuesto de ocupación precaria recogido en el literal b), numeral 5.2 de la parte resolutive del Cuarto Plenario Casatorio Civil,”*, por falta de conexión entre los hechos y el petitorio.

En fecha 19 de junio de 2023, el demandante interpone Apelación contra el Auto de Improcedencia, recurso que fue observado mediante resolución N° 02 de fecha 16 de junio del año 2023, en el que se le pide precisar la naturaleza del agravio y se sustente la pretensión impugnatoria, resolviendo INADMISIBLE el recurso de apelación y concediéndole tres días para que subsane las omisiones advertidas.



### **OBSERVACIONES DEL TESISISTA:**

De la revisión del Expediente N° 00158-2023-0-1010-JP-CI-01, sobre proceso de desalojo por Vencimiento del Contrato se observa:

a) “la lentitud en la calificación de la demanda (5 días calendarios), escritos (los cuales demoran meses) lo que contraviene a la Ley Orgánica del Poder Judicial y el Código Procesal Civil que establecen que deben ser calificados en el término de cuarenta y ocho horas”;

b) A criterio del juez, refiere declarar improcedente la demanda a razón que no se remitió al Juzgado competente por razón de función toda vez que, aun cuando de los hechos y documentos se ha determinado que se estaría frente a una ocupación precaria, en el petitorio no está contenido el desalojo por ocupación precaria.

c) El Proceso Desalojo de la fecha de la interposición de la demanda (29/05/2023) a la fecha 05/07/2023, fecha del último –Recurso Apelación, tiene una duración de casi 2 meses, siendo este llevado en vía Sumarísimo, convirtiéndose en procesos de nunca acabar.



**-8 Demanda desalojo por vencimiento de contrato**

**Tabla 9** EXPEDIENTE N° 00049-2019-0-1010-JM-CI-01

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>EXPEDIENTE N°</b>     | 00049-2019-0-1010-JM-CI-01       |
| <b>JUZGADO</b>           | JUZGADO MIXTO - Sede Quillabamba |
| <b>DISTRITO JUDICIAL</b> | CUSCO                            |
| <b>JUEZ</b>              | ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA     |
| <b>FECHA DE INICIO</b>   | 09/04/2019                       |
| <b>ESPECIALISTA</b>      | YVONNE TUPIÑO MERMA              |
| <b>PROCESO</b>           | Sumarísimo                       |
| <b>DEMANDANTE</b>        | Ronald Bashualdo Mendoza         |
| <b>DEMANDADO</b>         | Tito Bashualdo Mendoza           |

**Resumen del proceso:**



La demanda de Desalojo por ocupación precario es interpuesta el 09 de abril del año 2019, luego de ser calificada, fue admitida mediante resolución N° 01 de fecha 16 de abril del 2019.

Mediante resolución N° 03 de fecha 17 de junio del año 2019, se señala fecha y hora para Audiencia Única para el 10 de julio de 2019, en la fecha y hora señalada se lleva a cabo la audiencia única, resolución N° 04, con las siguiente diligencias; saneamiento procesal, conciliación: Resolución N° 05.- Estando a lo expuesto por las partes, de conformidad con lo establecido por el artículo 324 del Código Procesal Civil y teniendo en cuenta que alcanza a todas las pretensiones propuestas: Aprueba la conciliación arribada por los justiciables, exhortándoles a su fiel cumplimiento. Sin embargo el demandado no cumplió con desocupar el bien inmueble materia de litis, por lo que se programó la diligencia de lanzamiento para el día 25 de febrero del 2021, la que se llevó a cabo el mismo día.

#### **OBSERVACIONES DEL TESISISTA:**

De la revisión del Expediente N° 0049-2019-0-1010-JM-CI-01, sobre proceso de desalojo por ocupante precario se observa:

a) “la lentitud en la calificación de la demanda (7 días calendarios), escritos (los cuales demoran meses) lo que contraviene a la Ley Orgánica del Poder Judicial y el Código Procesal Civil que establecen que deben ser calificados en el término de cuarenta y ocho horas”;



b) A la emisión de una resolución y su consiguiente notificación dejan transcurrir un tiempo significativo (05 días calendarios en promedio), aun cuando se trate, de un proceso sumarísimo de desalojo”;

c) El Proceso Desalojo de la fecha de la interposición de la demanda (09/04/2019) a la fecha 29/03/2021, fecha del último actuado – Archivo Definitivo, tiene una duración de casi 2 años, siendo este llevado en vía Sumarísimo, convirtiéndose en procesos muy latos.

#### **4.2. Resultados respecto a los objetivos específicos**

##### **Sobre el primer objetivo específico**

Con respecto al primer objetivo específico formulado *“Determinar si la regulación procesal actual de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato permite salvaguardar de manera oportuna los intereses del Arrendador del bien inmueble”*

A partir del análisis de la prueba documental, es importante señalar que en el Perú, la legislación civil ha establecido tres tipos distintos de procesos de desalojo. En primer lugar, se encuentra el proceso ordinario de desalojo, que se rige por los artículos 546° inciso 4°, y los artículos 585° a 593° del Código Procesal Civil vigente. En segundo lugar, está el proceso de desalojo express, que se inicia invocando la disposición de la cláusula de aceptación futura del contrato de arrendamiento. Este proceso se activa con base en dos causales específicas: 1) el vencimiento del plazo predeterminado del contrato, y 2) la falta de pago de la renta por un periodo de dos (2) meses y 15 días, según lo estipulado por el Código Procesal Civil y la Ley N° 30201. Por último, se encuentra el Proceso Único de Ejecución de Desalojo, el cual se encuentra regulado en los artículos 14° y 15° del Decreto Legislativo N° 1177. Este proceso regula el Régimen de Promoción de Arrendamiento de Vivienda y se encuentra más detallado



en el Decreto Supremo N° 017-2015-Vivienda. Igualmente, relacionado a los modos de desalojo expuestos líneas arriba, tenemos a la acción de reivindicación. Esta figura jurídica, es también un mecanismo adicional que permite la restitución de la posesión de bienes inmuebles por parte de quien no cuenta con título posesorio legal alguno y que permite dilucidar la concurrencia de títulos de propiedad o mejor derecho de propiedad.

La amplitud de procesos de desalojos permisibles, a decir de Soto (2019), refleja dos hechos específicos:

a) la preocupación del ente legislador por afrontar la problemática subsistente de la tediosa recuperación de bienes inmuebles cedidos de buena fe mediante contratos de arrendamiento o, sin mediar acuerdo alguno con el propietario; y,

b) el caótico y complicado procedimiento para solucionar el problema por la diversidad de acciones procesales, la falta de uniformización de la ley y la ausencia de coherencia y criterios por parte de los administradores de justicia.

Según el Pleno de la Jurisdicción Nacional Civil y Procesal Civil (2017), se ha establecido que una vez que el arrendador envía una carta al arrendatario con una invitación a entablar negociaciones, el ocupante asume una situación de "precario". En consecuencia, el ocupante ya no es susceptible de una acción judicial de desahucio, al haberse extinguido el contrato de arrendamiento o quedar impagada la renta. En su lugar, se dará prioridad al objeto de la asociación, norma que es aceptada por la Justicia. Dada la evidente complejidad de la situación actual, es imperativo establecer un conjunto uniforme de criterios relativos a la competencia. Por ejemplo, es imperativo establecer un procedimiento legal unificado que dé prioridad a la restitución de la propiedad inmobiliaria, independientemente de factores como el valor monetario implicado o la presencia o ausencia de documentación obligatoria.



Teniendo en cuenta estos factores, resulta factible alcanzar una seguridad jurídica integral al tiempo que se utiliza una tutela judicial eficaz (Soto, 2019). En similar sentido, Gonzales (2018) afirma que existen deficiencias e insuficiencias en la redacción del artículo 594° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 5° de la Ley 30201. Esta disposición no facilita la recuperación expedita de los bienes de un arrendador (es decir, del propietario, arrendatario o administrador del bien inmueble). Ello a pesar de que la norma vinculante inicial de la IV Sala Plena Casatoria reconoce como ocupante precario al ocupante que ocupa un inmueble ajeno sin pagar renta y careciendo de título legal alguno, es decir, al arrendatario. Del mismo modo, el citado título no proporciona ningún tipo de protección al arrendatario frente al demandante, ya que supone la extinción de todas las obligaciones jurídicamente vinculantes entre las partes implicadas.

El examen de las deficiencias y limitaciones de la modificación del artículo 594° del Código Procesal Civil, así como la falta de coherencia en su aplicación, argumentada por el IV Pleno Casatorio antes mencionado, demuestra que el enunciado normativo señalado no facilita de manera efectiva la recuperación expedita de los bienes por parte del arrendador. Por lo tanto, sería aconsejable proporcionar varias aclaraciones para garantizar que la mencionada norma logre el objetivo previsto. De ahí que se argumente que los procedimientos de recuperación de bienes inmuebles deben dar prioridad a la ejecución en lugar de a la cognición. En este contexto, se pasa de debatir sobre la validez de los derechos a limitarse a ejecutar lo que está legalmente reconocido.

Además, a todos los obstáculos expuestos líneas arriba, existen otros factores que inciden en los procesos de desalojo dentro los plazos razonables tales, por ejemplo, el incumplimiento de los plazos establecidos, la notificación tardía y la apelación con efecto suspensivo de la sentencia que determinan e influyen en la ineficacia del proceso de desalojo



express (Rafaelo, 2018). Tanto la notificación tardía como la apelación con efecto suspensivo de las sentencias en este tipo de procesos, principalmente, tienen una relación significativa y decisiva en la ineficacia en el desalojo express.

El factor que incide para que los procesos de terminación de contratos de arrendamiento no sean resueltos con rapidez, según el parecer de Santa María (2015), es la inexistencia de una clara tipificación en la ley, donde conste el tiempo adecuado para que se proceda con la desocupación o lanzamiento. Esta situación afectaría evidentemente el derecho de dominio del arrendador, al afectar su patrimonio personal, al derecho a contar con un ingreso económico, porque esa es la razón de alquilar un bien inmueble. En consecuencia, se hace imperiosa la necesidad de crear mentalidad en los operadores del Derecho (jueces) y la existencia una normativa legal, como el caso de la Ley de Inquilinato, para evitar se vulneren los derechos del arrendador al verse afectado el derecho de posesión y dominio de un bien inmueble.

Siendo así, se puede señalar que:

La regulación procesal actual de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato no permite salvaguardar de manera oportuna los intereses del Arrendador del bien inmueble.

De esta manera cumplimos con el primer objetivo específico formulado “*Determinar si la regulación procesal actual de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato permite salvaguardar de manera oportuna los intereses del Arrendador del bien inmueble*”

### **Sobre el segundo objetivo específico**



Con respecto al segundo objetivo específico: “*Identificar los derechos de los demandantes en procesos de desalojo por vencimiento de contrato que son vulnerados por la ausencia de aplicación de tutela sumaria*”.

De los datos recabados de las fichas de análisis documental se tiene que, el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional se halla estrechamente asociada al poder público y a los particulares. De este modo, se impone al legislador el diseñar los procedimientos legales, y a la configuración legal para viabilizar los derechos materiales. Igualmente imponer a los magistrados el deber de respetar y cumplir de forma efectiva al momento de resolver los casos a su cargo. Este derecho fundamental influye de manera objetiva sobre el comportamiento de los magistrados quienes aplican la norma y la técnica procesal idónea para su efectiva concreción y máxima efectividad.

Así como, el artículo 139°, inciso 3° señala con precisión que son principios y derechos de la función jurisdiccional: la observancia del *debido proceso* y la *tutela jurisdiccional*, por tanto, ninguna persona puede ser privada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación. Y, al ser considerado como derecho fundamental, ostenta su instrumento de protección mediante el amparo constitucional sancionado en el artículo 200°, inciso 2° la misma Constitución. El derecho a la tutela jurisdiccional *durante el proceso* tiene su expresión en el derecho que tiene toda persona de acceder a un proceso, a un juicio previo, con las garantías mínimas que garanticen un juzgamiento imparcial y justo. Al respecto, Monroy (1994) refrenda que el derecho a la tutela jurisdiccional durante el proceso se divide de acuerdo a su contenido y el momento de su exigibilidad, en *derecho al proceso* y *derecho en el proceso*. El primero caso, es el derecho a juicio previo y, el segundo, es el derecho al



*debido proceso legal o due process of law* o proceso justo, propiamente dicho. De acuerdo con la doctrina y dogmática jurídica, el derecho a la tutela jurisdiccional tiene su expresión en tres momentos: el acceso a la jurisdicción y el proceso; una vez en el proceso, el debido proceso; y, finalmente la efectividad de las resoluciones judiciales.

En los supuestos que un juez de forma *a priori*, arbitraria e ilegal rechazara liminarmente una pretensión (demanda), evidentemente lo que hace es vulnerar el derecho a la tutela jurisdiccional, en la modalidad de derecho al proceso. En cambio, cuando el juez, sin motivo razonable, niega la oportunidad probatoria o cualquiera de las partes, evidentemente está lesionando el derecho a la tutela jurisdiccional, en su modalidad de derecho en el proceso, el Tribunal Constitucional nos recuerda que el derecho al debido proceso “es un derecho cuyo ámbito de irradiación no abarca exclusivamente el campo judicial, sino que se proyecta, con las exigencias de su respeto y protección, sobre todo órgano, público o privado, que ejerza funciones formal o materialmente jurisdiccionales” (STC Exp. N° 0090-2004-AA/TC, f.j. 35); en otros términos, la prevalencia del derecho al debido proceso “deben observarse en todos los procesos o procedimientos en los que se diluciden los derechos e intereses de las personas, sean estas personas jurídicas de derecho privado, órgano y tribunales administrativos, Tribunal Constitucional, Jurado Nacional de Elecciones, Consejo Nacional de la Magistratura, Congreso de la República (en materia de juicio político y antejuicio constitucional), y también ante tribunales arbitrales, entre otros” (STC Exp. N°06149-2006-AA/TC. f.j. 36).

Según el parecer del Tribunal Constitucional, el debido proceso constituye “un derecho de estructura compleja”, “un derecho constitucional de naturaleza omnicompreensiva” (STC Exp. N° 00917-2007-PA/TC, f.j. 14); “un derecho continente” (STC Exp. N° 10490-2006-PA/TC, f.j. 2); “que constituye un derecho, por decirlo de algún modo, ‘genérico’ que se



descompone en un conjunto de derechos específicos enumerados, principalmente, en el mencionado (art. 139 de la CP)” (STC Exp. N° 0004-2006-PI/TC, f.j. 22).

El plazo razonable, es entendida como un derecho y garantía en la solución de controversias en el fuero jurisdiccional sin dilaciones indebidas, es decir, que los litigios sean resueltos en plazos más breves posible, sin que ello signifique vulnerar la ley, atentar las etapas procesales y el derecho de defensa de las partes. Este concepto jurídico de contenido procesal tiene aplicación tanto en la solución de conflictos asumidos en casi todos los fueros jurisdiccionales —que exige haya razonabilidad en la duración del tiempo y la conclusión del proceso, previo cumplimiento de las etapas del procedimiento expuestos en la sentencia definitiva—, así como en el diligenciamiento oportuno y forma debida de la ejecución de los fallos.

En esa línea, respecto a la celeridad procesal El Título Preliminar del Código Procesal Civil, donde se halla prescrito:

“(…) El presidente del tribunal supervisa el procedimiento con el fin de reducir al mínimo el número de actuaciones procesales, velando al mismo tiempo porque no se comprometan las actuaciones esenciales que lo requieren (....). La actividad procesal se lleva a cabo con diligencia y respetando los plazos establecidos. El juez, con la asistencia de sus subordinados, es responsable de aplicar las medidas necesarias para resolver con prontitud y eficacia los conflictos de intereses o las incertidumbres jurídicas.”

Asociado a este tópico, en el artículo I del Título Preliminar del mismo Código está establecido 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”. Aun teniendo lo prescrito líneas arriba respecto al derecho de tutela jurisdiccional, el derecho al debido



proceso y el derecho a la propiedad y la posesión. No obstante, en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, estos derechos son vulnerados porque no es aplicado la tutela sumaria. Y que es, la tutela sumarísima: Constituye un derecho fundamental y es la expresión concreta de la tutela jurisdiccional efectiva que debe existir en el sistema de justicia en nuestro país. Bien afirma Mayena (2019), la razón de ser del proceso civil es “la adecuada salvaguarda de los derechos materiales requiere la aplicación de mecanismos apropiados adaptados a derechos específicos, como la protección sumarial. Esto es crucial para la completa realización del derecho fundamental a la tutela judicial integral.”

En ese sentido, podemos concluir que, “Los derechos de los demandantes en procesos de desalojo por vencimiento de contrato que son vulnerados por la ausencia de aplicación de tutela sumaria”, son:

- El derecho a la tutela jurisdiccional
  
- El derecho al debido proceso
  
- El derecho a la tutela sumaria
  
- El derecho a la propiedad y la posesión.

### **Sobre el tercer objetivo específico**

Respecto al tercer objetivo específico “Fundamentar de qué manera la ausencia de aplicación de una tutela sumaria vulnera los derechos del demandante en procesos de desalojo por vencimiento de contrato”.



Es importante señalar que en la presente investigación nos referimos, en específico, a la justicia civil acelerada, sumaria o sumarísima y en cualesquiera de las manifestaciones siempre relacionado al anhelo de hacer posible un expeditivo procedimiento simplificado o proceso judicial aminorado en el marco de la tutela jurisdiccional adecuada a la efectiva protección de los derechos. En la justicia civil está en cuestión dos elementos sustantivos de este problema: la eficacia y la seguridad jurídica. Ambos elementos constituyen la base del derecho fundamental procesal en la consecución de una justa y oportuna solución y culminación del proceso, por un lado; y, por el otro, el acceso a una justicia distinguida por su eficaz y eficiencia que hagan posible la seguridad jurídica como fundamento ontológico de la misma.

Como opina Pérez (2017), existe la necesidad de ir modelando distintas formas de tutela jurisdiccional que permita diversificar el procedimiento y adecuarlo a las urgencias de la tutela requerida mediante decisiones provisorias sin niveles de exhaustividad o exigencias de una tramitación modelo y general. El cómo acceder a esos modelos varían según la creatividad de los jueces y a las partes sin vulnerar el espíritu de la ley. Se considera, asimismo, que es conveniente avanzar en la diversidad y la flexibilidad procesal para adecuarla a las particularidades de las controversias y a las decisiones a adoptarse, como la mejor forma de hacer más cortos los procesos latos.

Por otro lado, a nuestro criterio, la tutela sumarísima constituye un derecho fundamental y es la expresión concreta de la tutela jurisdiccional efectiva que debe existir en el sistema de justicia en nuestro país. Bien afirma Mayena (2019), la razón de ser del proceso civil:



Es la protección adecuada de los derechos materiales, la misma que puede ser otorgada a través de mecanismos idóneos para un determinado derecho en concreto, como la tutela sumaria, con la finalidad de lograr la realización del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva a cabalidad. (p.39).

A ese respecto, la característica básica de la especie de la tutela sumaria según Proto (2011), lo expresa de la siguiente manera:

A diferencia del proceso de cognición plena, los procesos sumarios son procesos típicos: procesos a los cuales se puede recurrir no sobre la base de la mera afirmación de la titularidad del derecho, sino más bien, sobre la base de cumplir específicos presupuestos especiales de admisibilidad previstos para cada uno de ellos. De allí, la consecuencia que, de modo diverso a aquello que ocurre para el proceso de cognición plena, muy a menudo los nuevos derechos surgidos de la Constitución pueden encontrar tutela a través de los procesos sumarios en cuanto el legislador ordinario haya tenido la previsión de prever para ellos, de modo expreso, esta especie de tutela. (p.424)

La protección sumaria se refiere a un mecanismo que permite la resolución oportuna de una disputa legal minimizando los actos procesales y los plazos. También implica la simplificación del proceso de obtención de pruebas y conocimiento de los hechos del caso para llegar a una solución concreta. En este sentido, el artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial establece que los principios procesales que rigen la administración de justicia exigen que todas las actuaciones judiciales se ajusten a los principios de legalidad, inmediación, concentración, celeridad, preclusión, igualdad de las partes, oralidad y economía procesal, dentro de los límites establecidos por las disposiciones



legales aplicables a cada caso concreto. Los principios antes mencionados, que deberían servir como principios rectores dentro del sistema de justicia, con frecuencia no se aplican en su totalidad o sólo se cumplen parcialmente en la práctica.

Esta cruda realidad, pareciera que en nuestra sistemática procesal tuvieran igual trato los procesos ordinarios, abreviados y los sumarísimos prescritos en el Código de Procedimientos Civiles respecto a la tutela jurisdiccional y sus claras diferenciaciones en lo que concierne a los procesos sumarísimos, caso de los procesos de desalojo. Al respecto, Pellegrini (citado por Pérez, 2017), hace una clara distinción acerca del significado de la tutela sumaria cuando dice:

En este contexto, se puede inferir que la falta de implementación de la tutela sumarial vulnera los derechos del demandante en los procesos de desahucio derivados de la extinción contractual. Ello se debe a la imposibilidad de obtener prontamente una resolución a la controversia jurídica dentro de la duración del proceso, lo que restringe las actuaciones y plazos procesales, además de agilizar el entendimiento y los requisitos probatorios necesarios para lograr una resolución propia del caso. Según el artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la Administración de Justicia se rige por determinados principios procesales. Entre estos principios se encuentran los de legalidad, intermediación, concentración, celeridad, preclusión, igualdad de las partes, oralidad y economía procesal.

**Por último, sobre el cuarto objetivo específico:**

Respecto al cuarto objetivo específico “Proponer mecanismos procesales que posibiliten la aplicación de una tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato”. En base al análisis de los antecedentes de investigación y las bases teóricas, realizado mediante las fichas correspondientes, tenemos lo siguiente:



Según Gonzales (2018), una propuesta de modificación al Capítulo I de las Disposiciones Generales, Título V del Código Procesal Civil sugiere que los contratos de arrendamiento con firmas legalizadas sean reconocidos como títulos ejecutivos. El autor sugiere que esta modificación podría potencialmente conducir a la ejecución del desalojo a través del proceso ejecutivo en el futuro. Estamos parcialmente de acuerdo con esta proposición, ya que tiene el potencial de facilitar la aceleración del procedimiento de desahucio, aunque con ciertas reservas que deben ser consideradas. Asimismo, una de sus conclusiones señala: “Tras un examen minucioso de las cuestiones que rodean la modificación del artículo 594 del Código de Procedimiento Civil y de las incoherencias observadas en su aplicación, tal como afirmó el IV Pleno del Tribunal de Casación, se hace evidente que la disposición normativa mencionada no facilita la recuperación rápida de la propiedad para el arrendador. Para alcanzar efectivamente su objetivo, el enunciado normativo necesitaría exhibir un alto grado de especificidad. Se postula que el procedimiento para reclamar una propiedad debería priorizar la "ejecución" en lugar del "conocimiento", con lo que el foco de atención pasaría de debatir la legitimidad de un derecho a limitarse a hacer valer el derecho reconocido por los estatutos jurídicos. A la luz de las circunstancias mencionadas, se desea modificar el Capítulo I del Título V de las normas generales del Código de Procedimiento Civil. La modificación propuesta pretende calificar como títulos ejecutivos tanto el contrato de arrendamiento con firmas legalizadas como el contrato de arrendamiento con firmas legalizadas resuelto. Posteriormente, el desahucio podría ejecutarse por la vía ejecutiva. Las ramificaciones jurídicas de este último se rigen por la ley, más concretamente por el artículo 1372 del Código Civil, en lugar de estar determinadas por las obligaciones estipuladas en el contrato de arrendamiento”.

Las siguientes propuestas posibilitarán la aplicación de una tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato:



-La creación de Juzgados Especializados para conocer casos de desalojos.

-Una reforma legal para la aplicación de medidas cautelares

-Tener establecido en los contratos de arrendamiento, la cláusula de allanamiento y sometimiento expreso a la ley 30933.

-Aplicación de la figura procesal de ejecución inmediata de sentencia.

En ese sentido, podemos concluir que, *los mecanismos procesales que posibiliten la aplicación de una tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato*, serían los siguientes:

-La creación de Juzgados Especializados para conocer casos de desalojo

-Una reforma legal para la aplicación de medidas cautelares

-Tener establecida en los contratos de arrendamiento la cláusula de allanamiento y sometimiento expreso a la ley 30933.

-Aplicación de la figura procesal de ejecución inmediata de sentencia.

### **4.3. Resultados respecto al objetivo general**

#### **Sobre el objetivo general**

Concerniente al objetivo general: *“Demostrar que la aplicación de una tutela sumaria a procesos de desalojo por vencimiento de contrato, posibilitará salvaguardar de manera oportuna los intereses del Arrendador del bien inmueble”*



Los procesos sumarios son definidos como aquellos procesos que por su forma y estructura normados por la ley de la materia son considerados como breves y acelerados, pudiendo ser orales, escritos o mixtos. En estos procesos se suele prescindir de algunas formalidades en los trámites procedimentales como los que contienen los procesos ordinarios (en nuestro caso los de conocimiento) y son muy corrientes para proteger derechos preferentemente de carácter patrimonial, desahucios o desalojos y contratos, entre otros. De acuerdo a la doctrina, entre sus principales características distintivas tenemos:

- a) Prevalece la oralidad, aunque se da inicio con la presentación de la demanda de forma escrita.
- b) Los medios probatorios que puedan proponer y diligenciar las partes se hallan limitados por cuanto sus fines es obtener una solución judicial con mayor celeridad respecto al tratamiento del objeto procesal.
- c) Existe concentración de actos mediante la institucionalización de las audiencias únicas.
- d) Existe limitación en cuanto se refiere a la prueba testimonial.
- e) Se suprimen los actos no esenciales.
- f) No están permitidos que la parte demandada pueda formular reconvencciones.



La decisión final (sentencia), no tiene efecto de cosa juzga, es decir, culminado el proceso sumario pueden surgir otros procesos sobre el mismo asunto sobre hechos que no hayan sido tratados en el proceso sumario.

En el contexto de este discurso, es imperativo dilucidar los atributos distintivos que demarcan la categoría de procedimientos judiciales conocidos como sumarios de otras formas de litigio regidas por el Código de Procedimiento Civil. La determinación de una solución aproximada puede encontrarse en el marco de su estructura, que incluye factores como la compresión de los plazos y la deliberación constreñida sobre las pruebas, en contraste con los procedimientos concisos o abreviados. Además, cabe señalar que se produce una consolidación de los procedimientos en un acto singular denominado audiencia, en el que tienen lugar varios tipos de audiencias, como la audiencia de reorganización, la audiencia probatoria y la audiencia de sentencia. El objetivo procesal es agilizar y garantizar respuestas eficientes ante la imperiosa necesidad de asegurar una tutela jurisdiccional efectiva. En el marco de los procedimientos sumarios, se ventilan casos que no son intrincados y que requieren una protección jurisdiccional inmediata. Además, estos casos implican la evaluación de bienes o pertenecen a asuntos de valor monetario mínimo.

En la presente tesis, nos referimos en específico, a la *justicia civil acelerada, sumaria o sumarísima* y en cualesquiera de las manifestaciones siempre relacionado al anhelo de hacer posible un expeditivo *procedimiento simplificado o proceso judicial aminorado* en el marco de la tutela jurisdiccional adecuada a la efectiva protección de los derechos. En la justicia civil está en cuestión dos elementos sustantivos de este problema: la eficacia y la seguridad jurídica. Ambos elementos constituyen la base del derecho fundamental procesal en la consecución de una justa y oportuna solución y culminación del proceso, por un lado; y, por



el otro, el acceso a una justicia distinguida por su eficaz y eficiencia que hagan posible la seguridad jurídica como fundamento ontológico de la misma.

En ese contexto Pérez (2017), precisa que, existe la necesidad de ir modelando distintas formas de tutela jurisdiccional que permita diversificar el procedimiento y adecuarlo a las urgencias de la tutela requerida mediante decisiones provisorias sin niveles de exhaustividad o exigencias de una tramitación modelo y general. Tomando las palabras de Mayena (2019), la razón de ser del proceso civil es “la salvaguardia esencial de los derechos materiales requiere la aplicación de mecanismos apropiados adaptados a derechos específicos, como la protección sumaria, para garantizar la plena realización del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva” (p.39).

En esa línea, cuando hacemos referencia al término *sumarísimo* en materia procesal civil, estamos reconociendo la existencia de un procedimiento que, con mucha más celeridad resuelven las controversias muchas veces excesivamente formalizados como, por ejemplo, los procesos ordinarios donde los plazos tienen plazos indeterminados, sea por la complejidad de los casos, la cuantía en disputa, de la ley o responsabilidad atribuida a los magistrados. Como nos ilustra Mayena (2019): Más aun teniendo lo prescrito en el artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial que son principios procesales de la administración de justicia de que todo proceso judicial debe estar sustanciado bajo los principios procesales de *legalidad, inmediación, concentración, celeridad, preclusión, igualdad de las partes, oralidad y economía procesal*, dentro de los límites de la norma aplicada para cada caso.

En consideración a lo sostenido por los distinguidos autores antes mencionados, compartimos también el criterio de que la tutela sumaria o sumarísima tienen su fundamento



en la forma célere, oportuna, adecuada y eficaz de resolver los litigios para garantizar la protección de determinados derechos materiales y, además, es un nuevo paradigma de la administración de justicia en los Estados Constitucionales que el nuestro debe hacer suyo y de esa manera poder salvaguardar de manera oportuna los intereses del Arrendador del bien inmueble.

En esa línea, podemos concluir y demostrar que, *que la aplicación de una tutela sumaría a procesos de desalojo por vencimiento de contrato, posibilitará salvaguardar de manera oportuna los intereses del Arrendador del bien inmueble.*

## CAPÍTULO V: DISCUSIÓN

### 5.1. Descripción de los hallazgos más relevantes y significativos

Conforme a lo expuesto en los resultados obtenidos en la presente investigación, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva como derecho humano: El artículo 139°, inciso 3° de la Constitución Política del estado, señala con precisión que son principios y derechos de la función jurisdiccional: la observancia del *debido proceso* y la *tutela jurisdiccional*, por tanto, ninguna persona puede ser privada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de excepción ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera sea su denominación. Y, al ser considerado como derecho fundamental, ostenta su instrumento de protección mediante el amparo constitucional sancionado en el artículo 200°, inciso 2° la misma Constitución, el ejercicio y acceso a este derecho debe ser pleno y efectivo, y tiene



como *sujeto activo* a toda persona, sea natural o jurídica, capaz o incapaz, persona jurídica pública o privada, nacional o extranjera; cualquiera que sea el género, religión o ideología; no se discrimina la condición social, económica o cultural. Por otro lado, la tutela jurisdiccional y el plazo razonable; es entendida como un derecho y garantía en la solución de controversias en el fuero jurisdiccional sin dilaciones indebidas, es decir, que los litigios sean resueltos en plazos más breves posible, sin que ello signifique vulnerar la ley, atentar las etapas procesales y el derecho de defensa de las partes, concepto que tiene aplicación tanto en la solución de conflictos asumidos en casi todos los fueros. Corigliano (2008) La razonabilidad del plazo al que se refiere ese precepto se debe apreciar en relación con la duración total del proceso desde el primer acto procesal hasta que se dicte sentencia definitiva. (...) (p. 2). La celeridad procesal en el sistema judicial; decía el filósofo y escritor romano Lucio Anneo Séneca (h. 4 a. C.-65 d. C.): “Nada se parece tanto a la injusticia como la justicia tardía”. El aforismo que expresa: “justicia que no es rápida, no es justicia. En ese contexto, la celeridad procesal en el sistema jurídico peruano; en nuestro país se atenta sin escrúpulos a lo expuesto en el artículo 139° inciso 2° de la Constitución que prescribe: “Son principios y derechos de la función jurisdiccional. Inciso 2°: La independencia de la función jurisdiccional...”. Esta norma es reafirmada con el artículo 2° del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial que dice: “El Poder Judicial en su ejercicio funcional es autónomo en lo político, administrativo, económico, disciplinario e independiente en lo jurisdiccional, con sujeción a la Constitución y la Ley”. Respecto de los procesos sumarios, se tiene el artículo 5° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, prescribe: “Los magistrados, independientemente de su cargo, experiencia o afiliación, son responsables de supervisar los procedimientos dentro de su jurisdicción y están obligados a iniciarlos de oficio, a menos que exista una excepción procesal específica. (...)”. El proceso de desahucio Dentro de nuestro marco legislativo, se han establecido tres procesos de desahucio diferenciados. El primero es conocido como el



desalojo ordinario, que se rige por los artículos 546° inciso 4°, y los artículos 585° a 593° del Código Procesal Civil vigente. El segundo tipo se denomina desalojo express, el cual se inicia mediante la invocación de la cláusula de aceptación futura previamente estipulada en el contrato de arrendamiento. Este proceso en particular se activa ante la ocurrencia de dos circunstancias específicas 1) el vencimiento del plazo predeterminado del contrato, y 2) la falta de pago de la renta por un periodo de dos (2) meses y 15 días, según lo estipulado por el Código Procesal Civil y la Ley N° 30201. Finalmente, el tercer tipo es conocido como Proceso de Ejecución de Desalojo Único, el cual se encuentra regulado en los artículos 14° y 15° del Decreto Legislativo N° 1177. Este proceso corresponde específicamente al Régimen de Promoción de Arrendamiento de Vivienda y se rige además por su correspondiente Reglamento, el Decreto Supremo N° 017-2015-Vivienda.

## 5.2. Limitaciones del estudio

En el presente trabajo de investigación, no hubo limitaciones, es preciso señalar que la investigación se desarrolló con normalidad.

## 5.3. Comparación crítica con la literatura existente

Según los antecedentes internacional y antecedentes nacionales citados en la presente investigación, se tiene las siguientes comparaciones presentadas en la siguiente tabla.

**Tabla 10** Comparación crítica con la literatura

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Literatura existente | Comparación crítica del autor |
|----------------------|-------------------------------|



**Chile.** Pérez, en su artículo científico titulado *Tutela sumaria de derechos en el proceso civil: Misión y visión en Latinoamérica*. Este artículo trata una dimensión (la procesal y procedimental) por lo que es acotada y parte por reconocer la necesidad de examen de otros elementos que no serán acá desarrollados. Concluyó:

“La consideración de la equidad requiere la incorporación de estrategias de gestión y asignación del tiempo. La gestión eficaz del tiempo y el reparto adecuado del mismo entre las partes y el juez facilitan una mejor planificación y una mayor previsibilidad. La aplicación de una justicia civil expeditiva, ya sea mediante procedimientos sumarios o requisitos judiciales reducidos, desempeña un papel crucial en la salvaguardia de los derechos de las personas. En materia de justicia penal, la mayoría de los ordenamientos contemplan las alternativas procesales simplificadas, además de un espacio para que ciertos intervinientes, dadas determinadas circunstancias puedan acordar una tramitación con mayor simplificación. La juridicidad va de la mano de la tempestividad y esa convivencia como equilibrio parece ser curiosamente mucho más compleja en materia civil que en el ámbito penal o, incluso, avances en tutela cautelar como la innovativa en materia ambiental o cautelares mucho más efectivas en tutela de derechos colectivos”.

“En la justicia civil es necesario superar el falso dilema entre eficacia o seguridad. El contraste con los avances en la justicia penal lo demuestran siendo diferentes los intereses en resguardo y casi por un argumento *a fortiori* imponen rever los paradigmas en el

Las conclusiones del autor chileno, guardan relación con los hallazgos de nuestra investigación, pues en nuestro ordenamiento jurídico; los procesos sumarios son definidos como aquellos procesos que por su forma y estructura normados por la ley de la materia son considerados como breves y acelerados, pudiendo ser orales, escritos o mixtos. En estos procesos se suele prescindir de algunas formalidades en los trámites procedimentales como los que contienen los procesos ordinarios (en nuestro caso los de conocimiento) y son muy corrientes para proteger derechos preferentemente de carácter patrimonial, desahucios o desalojos y contratos, entre otros.

En la presente investigación, nos referimos en específico, a la *justicia civil acelerada, sumaria o sumarísima* y en cualesquiera de las manifestaciones siempre relacionado al anhelo de hacer posible un expeditivo *procedimiento simplificado* o *proceso judicial aminorado* en el marco de la tutela jurisdiccional adecuada a la efectiva protección de los derechos. En la justicia civil está en cuestión dos elementos sustantivos de este problema: la eficacia y la seguridad jurídica. Ambos elementos constituyen la base del derecho fundamental procesal en la consecución de una justa y oportuna solución y culminación del proceso, por un lado; y, por el otro, el acceso a una justicia distinguida por su eficaz y eficiencia que hagan posible la seguridad jurídica como fundamento ontológico de la misma.



proceso civil. Ambos componentes integran un derecho fundamental procesal, que es el justo proceso, por un lado. Por el otro, hay otros componentes que se suman a ellos, excediendo, por consiguiente, el planteamiento del dilema inicial: el acceso, la eficacia, la eficiencia, la seguridad y otros criterios que deben ser observados. El criterio y el examen de la proporcionalidad imponen una nueva visión, pues no hay una única forma de impartir justicia con seguridad, eficacia y eficiencia”.

“La transformación del modelo único del proceso ordinario para adaptarlo a los distintos tipos de controversias tiene una especial relación con el principio de proporcionalidad en la distribución de los escasos recursos de la administración de justicia”.

“La diversificación de la tutela procesal trasunta en la adaptabilidad, la plasticidad o la adecuación de un proceso único a las características singulares de la controversia que a él se somete. Viendo las distintas aplicaciones que tiene, es posible a lo menos inferir una preocupación común por diversificar el procedimiento y adecuarlo a la urgencia o evidencia de la tutela requerida: sea mediante una decisión provisoria sin niveles de exhaustividad, sea mediante vías alternas a una tramitación modelo y general. El cómo acceder a esos mecanismos varía según se admitan papeles al juez y a las partes en esa decisión. Es conveniente avanzar en la diversidad y la flexibilidad procesal para adecuarla a la controversia a decidirse. Adecuarla no solo por la legalidad, sino que confiando en el papel conductor del juez y por qué no en el acuerdo y colaboración de las partes”.



|  |   |
|--|---|
| <p><b>Ecuador.</b> Santa María, en su tesis <i>“El proceso de desocupación o lanzamiento y el derecho de dominio del arrendador”</i> concluyó:</p> <p>El factor que se ha considerado para que los procesos de terminación de contratos de arrendamiento no sean resueltos con rapidez, es la inexistencia de una clara tipificación en la ley de Inquilinato, en la que conste el tiempo adecuado para que se proceda con la desocupación o lanzamiento, como lo refleja la pregunta 7 con un porcentaje de 87%”.</p> <p>Se determinó que se ve afectado claramente el derecho de dominio del arrendador, por cuanto esto afecta a su patrimonio personal, a su ingreso económico, demostrándose así la problemática planteada como consta en las preguntas 6 y 9 con un porcentaje de 62 y 87% respectivamente. Es imperiosa la necesidad de determinar y fijar textualmente en una normativa legal, como es el caso de la presente Ley de Inquilinato, el medio para evitar se vulneren los derechos del arrendador, como en este caso la afectación a al derecho de dominio como se lo ha demostrado en la pregunta 8 con un porcentaje del 78%.</p> | <p>Las conclusiones del autor ecuatoriano, guardan relación con los hallazgos de nuestra investigación; a decir de Soto (2019), refleja dos hechos específicos y uno de ellos es: b) el caótico y complicado procedimiento para solucionar el problema por la diversidad de acciones procesales, la falta de uniformización de la ley y la ausencia de coherencia y criterios por parte de los administradores de justicia. Asimismo, Santa María (2015) señala; es la inexistencia de una clara tipificación en la ley, donde conste el tiempo adecuado para que se proceda con la desocupación o lanzamiento. Esta situación afectaría evidentemente el derecho de dominio del arrendador, al afectar su patrimonio personal, al derecho a contar con un ingreso económico, porque esa es la razón de alquilar un bien inmueble. En ese mismo contexto: Gonzales (2018), revela que existen deficiencias e insuficiencias en la redacción del artículo 594° del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 5° de la Ley 30201. Estas deficiencias se refieren a la ausencia de disposiciones que permitan la recuperación expedita de los bienes de un arrendador, abarcando al propietario, arrendador o administrador de bienes inmuebles.</p> |
| <p><b>Piura.</b> Soto, en su trabajo de investigación titulado <i>“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”</i> concluyó:</p>   | <p>Las conclusiones a las que arribó el autor piurano, guardan relación con lo obtenido en los hallazgos de nuestra investigación: El derecho a la tutela jurisdiccional <i>durante el proceso</i> tiene su expresión en el derecho que tiene toda persona de acceder a un proceso, a un juicio previo, con las garantías mínimas que garanticen un juzgamiento</p>   |



La cuestión de la jurisdicción sigue siendo pertinente de conformidad con las obligaciones constitucionales que obligan al Estado a defender los derechos fundamentales, incluido el derecho a un recurso judicial efectivo, específicamente en términos de acceso a la justicia. Este derecho se ve comprometido por la falta de claridad en cuanto al juez apropiado para presidir casos como la investigación en curso sobre el desahucio. Esta investigación representa uno de los primeros esfuerzos encaminados a poner de relieve la urgente necesidad de contemplar los mecanismos empleados para recuperar la posesión de la propiedad. Ello se debe al hecho de que tales mecanismos se sustentan en un derecho fundamental, a saber, el derecho a la tutela judicial que garantice la eficacia.

“El marco legislativo en Perú abarca tres categorías distintas de procedimientos de desalojo: 1) El "desalojo ordinario", estipulado en los artículos 546 inciso 4 y 585 a 593 del Código Procesal Civil, corresponde al proceso legal de desalojo. 2) El "desahucio express" se inicia mediante la invocación de la estipulación previa de la cláusula de futura aceptación en el contrato de arrendamiento. Este tipo de desahucio se activa por la invocación de dos causas concretas. La terminación del plazo contractual especificado, así como la falta de pago de la renta por un periodo de dos meses y quince días, son causales de desalojo previstas en el Código Procesal Civil y la Ley N° 30201. Adicionalmente, el "Proceso Único de Ejecución de Desalojo" regulado en los artículos 14 y 15 del Decreto Legislativo N° 1177, que establece el Régimen de Promoción de Arrendamiento de Vivienda, y el artículo 13.5 del Decreto Supremo N° 017-2015-VIVIENDA, que aprueba el

imparcial y justo. Al respecto, Monroy (1994) refrenda que el derecho a la tutela jurisdiccional durante el proceso se divide de acuerdo a su contenido y el momento de su exigibilidad, en *derecho al proceso* y *derecho en el proceso*. El primero caso, es el derecho a juicio previo y, el segundo, es el derecho al *debido proceso legal* o *due process of law* o proceso justo, propiamente dicho. Así como; la célere recuperación del predio de un arrendador (propietario, arrendador o administrador del bien inmueble).

Conforme al ordenamiento jurídico, en la legislación civil, se prescriben tres tipos de desalojo: a) el *desalojo ordinario*, b) el *desalojo express* y c) el *Proceso Único de Ejecución de Desalojo*.



Reglamento del Decreto Legislativo N° 1177, sustentan aún más el proceso de desalojo por promoción de arrendamiento de vivienda. Del mismo modo, la demanda sirve como un mecanismo adicional destinado a restituir la posesión del inmueble a las personas que carecen de cualquier título posesorio. Ello ha ampliado los alcances del discurso en este proceso, como en la clarificación de la concurrencia de títulos de propiedad, específicamente el derecho propietario superior”.

“La amplia gama de procedimientos de desahucio puede atribuirse a dos factores distintos. En primer lugar, los legisladores tienen una preocupación legítima por abordar el problema del retraso en la recuperación de bienes que han sido arrendados u ocupados sin un acuerdo formal con el propietario. En segundo lugar, las soluciones propuestas a este problema se han considerado ineficaces y desorganizadas debido a los diversos mecanismos procesales y a los criterios incoherentes para determinar la jurisdicción empleados por los jueces. Por ejemplo, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2017 estableció que una vez notificado el arrendatario, incluyendo una invitación a conciliar, el ocupante pasa a ser precario y ya no está sujeto a juicios de desalojo por vencimiento de contrato o falta de pago. En su lugar, la competencia se determina en función de la cuantía en litigio. Este criterio es aceptado por los Jueces de Paz pero rechazado por los Jueces Civiles o Mixtos. Dadas las circunstancias mencionadas, es necesario establecer criterios uniformes en materia de competencia para garantizar un proceso jurídico coherente para la recuperación de la posesión de bienes inmuebles. Esta estandarización debería aplicarse con independencia de factores como la cuantía en



|  |  |
|--|--|
| <p>litigio, la presencia o ausencia de una fuente obligatoria y otras consideraciones pertinentes. El objetivo primordial es proporcionar a los particulares una completa seguridad jurídica a la hora de buscar una protección efectiva a través del sistema judicial”.</p>   |  |
| <p><b>Huaraz.</b> Gonzales, en su tesis titulado <i>“El desalojo express como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el bien en la legislación civil peruana”</i> concluyó que:</p> <p>“El presente análisis revela deficiencias e insuficiencias en el enunciado normativo bajo examen (específicamente, el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo quinto de la ley 30201). Estas deficiencias obstaculizan la recuperación expedita del bien por parte del arrendador, particularmente a la luz de la norma primaria vinculante establecida por el IV Pleno Casatorio. Esta norma define al ocupante precario como aquella persona que ocupa un inmueble ajeno sin pagar renta ni poseer título legal, definición que corresponde esencialmente al arrendatario. Del mismo modo, el título en cuestión carece de cualquier efecto protector para su titular frente al reclamante, ya que ha quedado sin efecto, tal y como se recoge en cada una de sus normas subordinadas. Mantenemos un punto de vista divergente sobre esta cuestión, ya que la noción de precario abarca a los arrendatarios que han suscrito un contrato de arrendamiento vinculante. Desde una perspectiva sustantiva, la</p> | <p>Las conclusiones a las que arribó Gonzales, guardan relación con lo obtenido en los hallazgos de nuestra investigación: en esa línea nos suscribimos a los señalado por Santa María (2015), es la inexistencia de una clara tipificación en la ley, donde conste el tiempo adecuado para que se proceda con la desocupación o lanzamiento. El parecer de Santa María (2015), es la inexistencia de una clara tipificación en la ley, donde conste el tiempo adecuado para que se proceda con la desocupación o lanzamiento.</p> |



utilización del artículo 911 como disposición universal para todos los supuestos en los que el contrato de arrendamiento y sus consecuencias jurídicas ya están regulados es inútil. Además, desde el punto de vista procesal, esta práctica vulnera todo el marco procesal previsto en nuestro Código Procesal Civil en materia de desahucio. En consecuencia, complica la tarea del juez en materia probatoria, otorga mayores posibilidades de defensa al inquilino e incluso le confiere la condición de propietario originario”.

“Tras un examen cuidadoso de las deficiencias asociadas con la modificación del artículo 594 del Código de Procedimiento Civil, junto con las incoherencias observadas en su aplicación según lo determinado por el IV Pleno del Tribunal de Casación, se hace evidente que la disposición normativa prescrita en cuestión no dará lugar a la restitución expedita de la propiedad por el arrendador. Para cumplir eficazmente su finalidad, un enunciado normativo debe incorporar numerosos detalles específicos. Del mismo modo, se argumenta que el proceso de recuperación de la propiedad debe priorizar la ejecución sobre la cognición, centrándose únicamente en hacer cumplir los derechos legalmente reconocidos en lugar de entrar en debates sobre la existencia de tales derechos. De ahí que se sugiera modificar el Capítulo I de las disposiciones generales del Título V del Código Procesal Civil para incluir el reconocimiento del contrato de arrendamiento con firmas legalizadas y del contrato de arrendamiento con firmas legalizadas resuelto como títulos ejecutivos válidos. En consecuencia, en el futuro podrá contemplarse la posibilidad de ejecutar procesos de desahucio por la vía ejecutiva. Las



|  |  |
|--|--|
| <p>consecuencias jurídicas de este último se determinan por lo dispuesto en la ley, concretamente en el artículo 1372 del Código Civil, y no por las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento”.</p>   |  |
| <p><b>Chiclayo.</b> Cajusol, en su tesis <i>“Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento”</i>, concluyó:</p> <p>"Desde un punto de vista teórico, el proceso de desahucio facilita la resolución de una categoría específica de pleitos en un plazo relativamente breve, al tiempo que carece de una complejidad significativa. Sin embargo, en la práctica, resulta evidente que este proceso no salvaguarda adecuadamente los derechos de las personas que tienen derecho a la restitución de su propiedad. Esta insuficiencia puede atribuirse a diversos factores, como la regulación del propio proceso de desahucio, la tramitación sustantiva de los contratos de arrendamiento, la excesiva carga procesal que soportan las instituciones judiciales del país y el comportamiento de los inquilinos, que puede implicar temeridad o mala fe”.</p> <p>“El proyecto legislativo propuesto tiene por objeto utilizar la acción posesoria extrajudicial, ejercida por el propietario, el arrendador o su representante, en los casos de conclusión o rescisión del contrato de arrendamiento. Esta iniciativa busca aliviar la carga del Poder Judicial y agilizar la resolución de tales casos, en particular los que involucran la restitución de inmuebles arrendados”.</p> | <p>El autor Cajusol arribó a las conclusiones con la que la presente investigación guarda relación, pues: existen factores que inciden en los procesos de desalojo dentro los plazos razonables tales, por ejemplo, el incumplimiento de los plazos establecidos, la notificación tardía y la apelación con efecto suspensivo de la sentencia que determinan e influyen en la ineficacia del proceso de desalojo express (Rafaelo, 2018). Tanto la notificación tardía como la apelación con efecto suspensivo de las sentencias en este tipo de procesos, principalmente, tienen una relación significativa y decisiva en la ineficacia en el desalojo express.</p> <p>Sin embargo, refutamos la segunda conclusión en el sentido que de los hallazgos en la presente investigación tenemos a Gonzales que indica: Tras un examen cuidadoso de las deficiencias asociadas con la modificación del artículo 594 del Código de Procedimiento Civil, junto con las incoherencias observadas en su aplicación según lo determinado por el IV Pleno del Tribunal de Casación, se hace evidente que la disposición normativa prescrita en cuestión no dará lugar a la restitución expedita de la propiedad por el arrendador. Para cumplir eficazmente su finalidad, el enunciado normativo debe incorporar numerosos detalles específicos. Del mismo modo, se argumenta que el proceso de recuperación de la propiedad debe centrarse en la ejecución más que en la cognición, donde el énfasis recae en la aplicación del derecho legalmente reconocido en lugar de enzarzarse en debates sobre la existencia de dicho derecho. Por ello, proponemos una modificación del Capítulo I de las</p> |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>disposiciones generales del Título V de la Ley de Enjuiciamiento Civil, concretamente en lo relativo al reconocimiento de determinados documentos como títulos ejecutivos. En concreto, sugerimos que se incluyan como títulos ejecutivos válidos tanto el contrato de arrendamiento con firmas legalizadas como el contrato de arrendamiento con firmas legalizadas resuelto. Esta modificación habilitaría la posibilidad de ejecutar en el futuro procedimientos de desahucio por la vía ejecutiva.</p>   |
| <p><b>Huánuco</b>, Rafaelo es su tesis “<i>Factores que influyen en la ineficacia del desalojo express en la ciudad de Huánuco, 2016</i>” para obtener el título de Abogado en la Universidad Huánuco, concluyó que:</p> <p>“La ineficacia del proceso de Desalojo Exprés en el 2º Juzgado Mixto de Paz Letrado de Huánuco (ubicado en la ciudad de Huánuco) durante el año 2016 está influenciada por varios factores, entre ellos, el incumplimiento de los plazos establecidos, la notificación extemporánea y las apelaciones con efecto suspensivo de la sentencia”.</p> <p>“El estudio encontró que existe una correlación significativa entre el incumplimiento de los plazos establecidos y la ineficacia del proceso de Desalojo Exprés en el 2º Juzgado Mixto de Paz Letrado de Huánuco (ubicado en la ciudad de Huánuco) durante el año 2016”.</p> <p>“El estudio encontró que la variable de demora en la notificación se asocia significativamente con el impacto de la ineficacia en el proceso de Desalojo Exprés dentro del 2º Juzgado Mixto de Paz Letrado de Huánuco</p> | <p>Las conclusiones a las que arribó Rafaelo, guardan relación con lo obtenido en los hallazgos de nuestra investigación: parte de los factores mencionados en la investigación, existen otros factores que inciden en los procesos de desalojo dentro los plazos razonables tales, por ejemplo, el incumplimiento de los plazos establecidos, la notificación tardía y la apelación con efecto suspensivo de la sentencia que determinan e influyen en la ineficacia del proceso de desalojo express, Así como Gonzales, propone la modificatoria del Capítulo I de las Disposiciones Generales, del Título V del Código Procesal Civil respecto a ser considerados como título ejecutivo el contrato de arrendamiento con firmas legalizadas, según el autor citado, podría plantearse a futuro la ejecución del desalojo a través del proceso ejecutivo. Coincidimos en parte con esta proposición que permitiría hacer más expeditiva el proceso de desalojo, desde luego, con las reservas del caso.</p> |



(ubicado en la ciudad de Huánuco) en el año 2016”.

“El estudio encontró que el factor apelación con efecto suspensivo de la sentencia tiene relación estadísticamente significativa con la influencia de la ineficacia en el proceso de Desalojo Exprés en el 2° Juzgado Mixto de Paz Letrado de Huánuco, ubicado en la ciudad de Huánuco, durante el año 2016.”.

“En situaciones en las que el plazo del contrato de arrendamiento llega a su fin y existe una disposición para un acuerdo futuro con firmas notariales, el arrendador tiene la opción de iniciar el Proceso de Desalojo por ocupación precaria. Este proceso se rige por las normas señaladas en el Código Procesal Civil, específicamente de acuerdo con la 94 regla 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio Civil o el recién establecido Proceso de Desalojo Express”.

#### **5.4. Implicancias del estudio**

En la presente investigación en cuanto a los resultados logrados, podrán ser de utilidad para el tratamiento adecuado aplicando la tutela sumaria real y efectiva en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, así salvaguardar oportunamente los intereses del propietario y evitar vulnerar los derechos del arrendador.



## CONCLUSIONES

### PRIMERA

El artículo 566 del Código Procesal Civil regula la ejecución anticipada de sentencia en procesos de alimentos, incluso cuando exista apelación. Esto implica la aplicación de tutela sumaria, lo cual garantiza la eficacia de la sentencia final. En el contexto de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, la aplicación de esta norma procesal proporcionaría una vía rápida y eficiente para resolver la disputa y asegurar los intereses del arrendador. El numeral 1 del artículo 50 del Código Procesal Civil establece que es deber del juez en el proceso dirigirlo, velar por su pronta solución, adoptar las medidas convenientes para impedir



su paralización y procurar la economía procesal. Al combinar estas normas, se concederá tutela sumaria al arrendador, brindándole una herramienta legal efectiva para proteger sus intereses de manera oportuna. La tutela sumaria permite acelerar el proceso judicial, evitando dilaciones innecesarias y garantizando una resolución más rápida. Asimismo, la posibilidad de solicitar el desalojo y la entrega inmediata del bien inmueble agiliza el procedimiento, evitando que el arrendador sufra perjuicios adicionales por la ocupación indebida del inmueble. La aplicación de una tutela sumaria real y efectiva a los procesos de desalojo por vencimiento de contrato logra un equilibrio entre los derechos del arrendador y del arrendatario. El arrendador tiene la oportunidad de salvaguardar sus intereses legítimos, mientras que el arrendatario también puede ejercer su derecho a una defensa adecuada.

## **SEGUNDA**

El artículo 566 del Código Procesal Civil regula la ejecución anticipada de sentencia en procesos de alimentos, incluso cuando exista apelación. Esto implica la aplicación de tutela sumaria, lo cual garantiza la eficacia de la sentencia final. En el contexto de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, la aplicación de esta norma procesal proporcionaría una vía rápida y eficiente para resolver la disputa y asegurar los intereses del arrendador. El numeral 1 del artículo 50 del Código Procesal Civil establece que es deber del juez en el proceso dirigirlo, velar por su pronta solución, adoptar las medidas convenientes para impedir su paralización y procurar la economía procesal. Al combinar estas normas, se concederá tutela sumaria al arrendador, brindándole una herramienta legal efectiva para proteger sus intereses de manera oportuna. La tutela sumaria permite acelerar el proceso judicial, evitando dilaciones innecesarias y garantizando una resolución más rápida. Asimismo, la posibilidad de solicitar el desalojo y la entrega inmediata del bien inmueble agiliza el procedimiento, evitando que el arrendador sufra perjuicios adicionales por la ocupación indebida del



inmueble. La aplicación de una tutela sumaria real y efectiva a los procesos de desalojo por vencimiento de contrato logra un equilibrio entre los derechos del arrendador y del arrendatario. El arrendador tiene la oportunidad de salvaguardar sus intereses legítimos, mientras que el arrendatario también puede ejercer su derecho a una defensa adecuada..

### **TERCERA**

La no implementación de la tutela sumaria en los litigios de desalojo por expiración del contrato implica la infracción de varios derechos fundamentales de los demandantes. En primer lugar, se ve comprometido el derecho a la tutela jurisdiccional, que asegura a todas las personas el acceso a los tribunales para obtener una resolución justa y equitativa de sus disputas legales. La falta de una tutela sumaria efectiva limita la capacidad de los demandantes de obtener una protección judicial pronta y adecuada en estos casos. Además, se infringe el derecho al debido proceso, que incluye una serie de garantías fundamentales, como el derecho a ser escuchado, el derecho a la defensa, el derecho a presentar pruebas y el derecho a una decisión judicial fundamentada. La ausencia de tutela sumaria dificulta la garantía de estos derechos, ya que prolonga innecesariamente el proceso, lo que resulta en que los demandantes sufran daños económicos y sean privados de su propiedad o posesión de manera injusta. Asimismo, el derecho a la tutela sumaria en sí mismo es infringido por la falta de aplicación de esta figura procesal. La tutela sumaria está diseñada para proporcionar una protección rápida y efectiva a los derechos e intereses legítimos de los demandantes, logrando una pronta intervención judicial en casos donde existe un peligro inminente o es necesario asegurar la efectividad de la sentencia final. La omisión de la tutela sumaria impide que los demandantes puedan ejercer plenamente este derecho y obtener una solución oportuna a sus



conflictos. Adicionalmente, la ausencia de tutela sumaria afecta el derecho a la propiedad y el derecho a la posesión de los demandantes. El arrendador, como propietario del bien inmueble, tiene derecho a recuperar su propiedad una vez que ha expirado el contrato de arrendamiento. Sin embargo, la demora en el proceso de desalojo puede prolongar la ocupación indebida del inmueble por parte del arrendatario, lo cual constituye una violación de los derechos de propiedad y posesión del arrendador.

#### **CUARTA**

La falta de aplicación de una tutela sumaria en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato genera una serie de consecuencias que vulneran los derechos de los demandantes, especialmente los arrendadores. Uno de los principales problemas es la prolongación excesiva del proceso de desalojo, que puede llevar un promedio de tres a cuatro años. Durante este tiempo, el arrendatario continúa ocupando el inmueble sin cumplir con el pago de la renta, lo que representa una injusticia para el arrendador. Esta demora en el proceso de desalojo tiene un impacto significativo en los derechos del arrendador. En primer lugar, se ve afectado su derecho a la posesión y al disfrute de su propiedad. Al finalizar el contrato de arrendamiento, el arrendador tiene el legítimo derecho de recuperar la posesión del inmueble para poder disponer de él o realizar nuevos arrendamientos en condiciones más favorables. Sin embargo, la falta de una tutela sumaria efectiva impide que el arrendador pueda ejercer este derecho en un tiempo razonable, lo cual constituye una violación de sus derechos de propiedad. Además, la prolongación del proceso de desalojo también tiene implicaciones económicas para el arrendador. Durante este período, el arrendatario continúa habitando el inmueble sin pagar la renta, lo que significa que el arrendador deja de percibir ingresos que son fundamentales para su sustento o para cubrir los gastos asociados al inmueble. Esta situación puede generar un perjuicio financiero significativo para el



arrendador, especialmente si depende de los ingresos del arrendamiento para cumplir con sus propias obligaciones financieras. Por otro lado, la demora en el proceso de desalojo también puede ocasionar que el arrendador pierda oportunidades de arrendar en mejores condiciones. Durante el tiempo en que el arrendatario sigue ocupando el inmueble, el arrendador se ve impedido de ofrecerlo a otros posibles arrendatarios que podrían estar dispuestos a pagar una renta más elevada o a cumplir con condiciones más favorables. Esto limita la capacidad del arrendador para maximizar sus ganancias y aprovechar las oportunidades que podrían beneficiarse económicamente.

## QUINTA

En los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, es factible emplear mecanismos procesales que permitan una tutela sumaria eficaz. Uno de estos mecanismos es la ejecución inmediata de la sentencia, tal como se contempla en el artículo 566 del Código Procesal Civil. A pesar de que dicho artículo se refiere a la ejecución inmediata en procesos relacionados con alimentos, es crucial resaltar que, desde una perspectiva judicial, este mecanismo puede aplicarse igualmente a otros contextos, como los procesos de desalojo. La implementación de la ejecución inmediata de la sentencia en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato agiliza el procedimiento y asegura una protección más eficaz de los intereses del arrendador. Esta figura procesal permite que, una vez emitida la sentencia que confirma el vencimiento del contrato y ordena el desalojo, se proceda de inmediato a su ejecución, sin demoras innecesarias ni obstáculos adicionales. La ejecución inmediata de la sentencia es particularmente relevante en los procesos de desalojo, en los cuales el arrendador se enfrenta a la ocupación indebida del inmueble y a la pérdida de ingresos por parte del arrendatario. Al aplicar este mecanismo, se garantiza que la decisión judicial se lleve a cabo de manera rápida, permitiendo al arrendador recuperar la posesión del inmueble y proteger



sus intereses de manera oportuna. Aunque la ejecución inmediata de la sentencia está inicialmente diseñada para procesos relacionados con alimentos, en la práctica jurídica, puede extenderse a otros casos, incluyendo los procesos de desalojo. Los jueces tienen la facultad de interpretar y aplicar las normas de forma flexible, adaptándolas a las circunstancias específicas del caso y teniendo en cuenta los derechos e intereses de las partes involucradas.

## **SUGERENCIAS**

### **PRIMERA**

Considerando que la aplicación de una tutela sumaria real y efectiva en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato brinda una vía rápida y eficiente para proteger los intereses del arrendador, se sugiere que los arrendadores que se enfrenten a situaciones de incumplimiento contractual por parte de los arrendatarios utilizarán estos mecanismos legales.



En primer lugar, se recomienda a la defensa de los arrendadores soliciten la aplicación del artículo 566 del Código Procesal Civil a sus procesos de desalojo, esto les permitirá obtener el resultado en forma más ágil y efectiva.

Además, es importante que los arrendadores se informen sobre el numeral 1 del artículo 50 del Código Procesal Civil, que establece los deberes de los jueces en el proceso.

Es recomendable que los arrendadores busquen asesoramiento legal adecuado para asegurarse de cumplir con todos los requisitos y procedimientos necesarios al solicitar la tutela sumaria y el desalojo. Un abogado especializado en derecho inmobiliario podrá brindarles orientación precisa y ayudarlos a preparar una solicitud sólida y fundamental.

## **SEGUNDA**

Teniendo en cuenta que la regulación procesal actual de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato presenta limitaciones en cuanto a la salvaguardia oportuna de los intereses del arrendador, se recomienda que los arrendadores tomen medidas proactivas para proteger sus derechos.

En primer lugar, se sugiere que los arrendadores mantengan una comunicación clara y efectiva con los arrendatarios desde el inicio del contrato. Es importante establecer cláusulas claras y precisas que indiquen las consecuencias del incumplimiento del contrato, incluyendo el vencimiento y el desalojo. Esto ayudará a sentar bases sólidas para futuros procesos legales, en caso de ser necesario.

Además, se aconseja que los arrendadores estén preparados y cuenten con documentación adecuada que respalde su posición en caso de un proceso de desalojo. Esto incluye registros



detallados de los pagos de renta, comunicaciones por escrito y cualquier otra evidencia relevante que pueda ser presentada ante el tribunal.

Asimismo, se sugiere que los arrendadores monitoreen de cerca el progreso del proceso de desalojo y estén atentos a los plazos y requisitos establecidos por la legislación y los tribunales. En caso de demoras o dilataciones injustificadas, es importante que se comuniquen con su abogado y tomen las medidas adecuadas para agilizar el proceso.

Por último, se aconseja a los arrendadores mantener una actitud colaborativa y buscar soluciones amistosas siempre que sea posible. La negociación y el diálogo con los arrendatarios pueden conducir a acuerdos beneficiosos y evitar la necesidad de un proceso judicial prolongado.

### **TERCERA**

En vista que la ausencia de aplicación de la tutela sumaria en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato vulnera derechos fundamentales de los demandantes, se recomienda que se realicen esfuerzos para promover y fortalecer la implementación efectiva de la tutela sumaria en estos casos.

En primer lugar, es importante que se realicen reformas legales y procesales para establecer de manera clara y precisa la figura de la tutela sumaria en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato. Esto permitirá brindar una protección más efectiva de los derechos de los demandantes y agilizar los procedimientos judiciales.

Además, se sugiere que se realicen capacitaciones y entrenamientos para los jueces y personal judicial encargados de estos procesos. Es fundamental que se conozcan con los principios y procedimientos de la tutela sumaria, así como con la importancia de su aplicación inmediata y



efectiva en los casos de desalojo. Esto contribuirá a una mayor conciencia y compromiso por parte de los jueces para garantizar una protección adecuada de los derechos de los demandantes.

Asimismo, se recomienda fomentar la conciliación y la mediación como mecanismos alternativos de resolución de conflictos en los procesos de desalojo. Estos métodos pueden ayudar a agilizar la solución de las controversias y evitar la prolongación necesaria de los procedimientos judiciales. Promover la adopción de estos enfoques puede contribuir a la protección más efectiva de los derechos de los demandantes ya una resolución más rápida y equitativa de los conflictos.

#### **CUARTA**

Dado que la ausencia de aplicación de una tutela sumaria en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato genera consecuencias negativas para los demandantes, especialmente los arrendadores, se recomienda tomar medidas para agilizar y proteger los intereses del arrendador en estos casos.

En primer lugar, se sugiere que se promueva la implementación de reformas legales y procesales que establezcan plazos más razonables y procedimientos más ágiles para los procesos de desalojo por vencimiento de contrato. Esto permitirá reducir la prolongación excesiva del proceso y garantizar una resolución más rápida y efectiva.

#### **QUINTA**

En atención a que la aplicación de la ejecución inmediata de sentencia en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato puede agilizar el trámite y garantizar una protección más



efectiva de los intereses del arrendador, se recomienda que los arrendadores consideren utilizar este mecanismo procesal cuando sea aplicable.

Es importante tener en cuenta que la decisión de aplicar la ejecución inmediata de sentencia en un proceso de desalojo debe tomarse de manera informada y considerando los derechos de todas las partes involucradas. Por lo tanto, se sugiere que los arrendadores busquen asesoramiento legal para asegurarse de que su solicitud se ajuste a las disposiciones legales y se respeten los derechos del arrendatario.

### **REFERENCIA BIBLIOGRÁFICAS**

Aranzamendi, L. y Humpiri, J. (2021). *Ruta para hacer la tesis en Derecho*. GRIJLEY.



- Ávila, E. (2020). *La Tutela Sumaria en el Perú. Características y reflexiones en torno a este proceso*. IUS 360. IUS ET VERITAS. <https://ius360.com/la-tutela-sumaria-en-el-peru-eduardo-avila/>
- Alvazzi del Frate, P. (2016). *Garantismo y Proceso Justo* (Primera Edición ed.). Cusco: Huella Siete.
- Bermúdez, G. (2021). *Diccionario de palabras y frases comunes del trato entre arrendador y arrendatario*. <https://www.abogado.com/recursos/ley-del-propietario-y-del-arrendatario/diccionario-de-arrendador-arrendatario.html>
- Berizonce, R. (2009). Técnicas orgánico-funcionales y procesales de las tutelas diferenciadas. *Revista de Derecho Procesal*.
- Berizonce, R. (2010). *Fundamentos y confines de las tutelas procesales diferenciadas*.
- Berizonce, R. (s.f. ). Regulación procesal de las tutelas diferenciadas de las Constitución . *Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales-Universidad Nacional de la Plata* .
- Caballero, C. T. (2022). Análisis de las vías de desalojo de un arrendatario moroso. Universidad de Piura. <https://pirhua.udep.edu.pe/handle/11042/5618>
- Cajusol, N. (2018). *Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento*. Tesis para obtener el título de Abogado en la Universidad Católica Santo Toribio De Mogrovejo. [https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL\\_CajusolGarciaNestorJose.pdf](https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf)
- Castillo, M. y Sánchez, E. (2014). *Manual de Derecho Procesal Civil*. Jurista Editores.



Castro - Cuba, Y.E. (2019). *Investigar en Derecho*. Texto de apoyo a la docencia. Universidad Andina del Cusco.

Cavani, R. (2021). *Proyecto del Nuevo Código Procesal Civil*. Obtenido de La Ley: <https://bit.ly/37dbnhh>

Cappelletti, M. (2010). *La Jurisdicción Constitucional de la libertad. Con referencia a los ordenamientos alemán, suizo y austriaco*. Lima: Palestra.

Chávez, J. (2008). *Proceso de desalojo por vencimiento de contrato*. Tesis para obtener el grado de Magíster en la Universidad Mayor de San Marcos, Lima. <https://core.ac.uk/download/pdf/323347033.pdf>

Díaz, J. (2021). *Derecho de Justicia*. Lima: Palestra Editores S.A.C.

Eisner, I. (1971). *Problemática actual del Derecho Procesal*. La Plata.

Fernández, M., Urteaga P., y Verona, A., (2015). *Guía de Investigación en Derecho*. Pontificia Universidad Católica del Perú.

Gonzales, N. (2005). *Teoría del Proceso Civil* (Primera Edición ed.). Cusco: Gaceta Jurídica.

Gonzales, G. (2013). *Tratado de derechos reales* (Tercera Edición ed., Vol. Tomo I). Lima: Juristas Editores.

Gonzales, R. (2014). *Constitución, Ley y Proceso* (Primera Edición ed.). Cusco: ARA Editores.

Gonzales, G. (2016). *Proceso de Desalojo y posesión precaria*. Jurista Editores.

Gonzales, G. H. (2018). *El desalojo express como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el bien en la legislación civil peruana*. Tesis para obtener



- el título de Abogado en la Universidad Nacional Santiago Antúnez De Mayolo.  
<http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/2243>
- Gonzales, R. (2014). *Constitucionalismo y proceso tendencias contemporáneas* (Primera Edición ed.). (A. Editores, Ed.) Cusco, Perú: ARA EDITORES.
- Huanco, H. (2019). *La ley 30933, Ley del Desalojo Notarial Express*. <https://polemos.pe/la-ley-30933-ley-del-desalojo-notarial-express/>
- Kamada, L. (2013). Las tutelas diferenciadas y su tensión con el debido proceso . *Sistema Argentino de Información Jurídica de Chile*. Santiago, Chile.
- Ledesma, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Tomo II. Gaceta Jurídica.
- Ledesma , M. (2019). *Guía Total de Procesos Civiles de Consulta Rápida para el Abogado Litigante*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Ledesma, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil* (Vol. Tomo II). Lima: Gaceta Jurídica.
- Lorca, A. (2000). *Tratado de Derecho Procesal civil*. Madrid: Dykinson.
- Lorca, A. M. (2013). *Constitución, Ley y Proceso*. Cusco: ARA Editores E.I.R.L.
- Lp.derecho, (2021). Tutela anticipada. [file:///C:/Users/Admin/Downloads/18430-Texto%20del%20art%C3%ADculo-73036-1-10-20170525%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Admin/Downloads/18430-Texto%20del%20art%C3%ADculo-73036-1-10-20170525%20(2).pdf)
- Mayena, R. (2019). *Actividad probatoria en la restitución de la posesión en el proceso de desalojo por ocupación precaria*. Tesis para obtener el grado académico de Maestro en Derecho Civil y Procesal Civil en la Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco. <http://hdl.handle.net/20.500.12918/4965>
- Marinoni, L. G. (2015). *Introducción al Derecho Procesal Civil*. Lima: Palestra.
- Marinoni, L. G. (2017). *Derecho a la tutela judicial de los derechos*. Lima: Palestra.



- Marinoni, L. G. (2019). Técnica Processual e Tutela dos Direitos . *Revista dos Tribunais*. Sao Paulo.
- Mejorada, M. (2014). *¿Cómo desalojar al ocupante ilegítimo?* Gestión. <https://gestion.pe/blog/prediolegal/2014/04/como-desalojar-al-ocupante-ilegitimo.html/>
- Mejorada, M. (2014). *El allanamiento del arrendatario*. Obtenido de <https://bit.ly/37emkiV>
- Meza, Y. (2021). *Los plenos casatorios civiles*. Lima: Juristas Editores E.I.R.L.
- Monroy, J. (1994). "Introducción al proceso civil". Lima.
- Monroy Gálvez, J., & Monroy Palacios, J. (s.f.). Del mito del proceso ordinario.
- Murillo, F. (2021). Ejecución inmediata de sentencia y digitalización de expedientes para Sede Casatoria. Cátedra Judicial. <http://catedrajudicial.blogspot.com/>
- Ministerio de Justicia, Código Civil. (2015). Arrendamiento. <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>
- Ninamancco, F. (2018). *El desalojo «express» ilusorio. A propósito del reciente proyecto de ley sobre el desalojo notarial*. <https://lpderecho.pe/desalojo-express-desalojo-notarial/> (27/04/2018)
- Ninamancco, F. (2016). *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Comentario al artículo 585 del Código Procesal Civil (Vol. Tomo IV)*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Ninamancco, F. (2017). *La nulidad de actos jurídicos en los procesos de desalojo*. Obtenido de <https://bit.ly/3ii3flG>



- Pérez, A. (2017), *Tutela sumaria de derechos en el proceso civil: Misión y visión en Latinoamérica*. En Revista Chilena de Derecho Privado. Santiago, N° 28, pp. 139.  
<https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/n28/0718-8072-rchdp-28-0137.pdf>
- Pérez, Á. (2001). Concepto estructural y funcional de la tutela anticipatoria. *Revista peruana de Derecho Procesal*.
- Peyrano, J. (2008). ¿Que es y que no es tutela diferenciada en Argentina? *Revista de Derecho Procesal*.
- Peyrano, J. (2009). Precisiones sobre el concepto de tutela diferenciada. *Revista de Derecho Procesal*.
- Pozo, J. (2021). *El Proceso de desalojo por ocupante precaria*. Lima: CLIC Derecho S.A.C.
- Proto, A. (2011). *La tutela sumaria en general*. En Proceso y Constitución. Ara Editores.
- Priori, G. (2019). El proceso y la tutela de los derechos. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Proto, A. (1979). Sulla Tutela Giurizionale Differenziata. *Rivista di Diritto Processuale* N° 129-3.
- Proto, A. (2006). Daj riti speciali alla differenziazione del rito ordinario. *Foro Italiano* N° 129-3.
- Proto, A. (2014). Necesidad de deshacer los nudos y los equívocos de la expresión Tutela Jurisdiccional Diferenciada. *Revista de la Maestría en Derecho Procesal. Facultad de Derecho (Pontificia Universidad Católica del Perú)*. Lima.
- Proto, A. (2014). *Tutela Jurisdiccional*. Lima.
- Proto, A. (2018). *Lecciones de Derecho Procesal Civil*. Palestra.



- Rafaelo, B. (2018). *Factores que influyen en la ineficacia del desalojo express en la ciudad de Huánuco, 2016*. Tesis para obtener el título de Abogado en la Universidad Huánuco. <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/1391>
- Romero, A. (2015). *Curso de Derecho Procesal Civil*. Santiago, Chile.
- Ruiz, G. (2012). *El derecho fundamental a la tutela judicial efectiva en el ordenamiento constitucional español. Una perspectiva desde la jurisprudencia del Tribunal Constitucional*. En *Tutela de Derechos en Sede Jurisdiccional*. Fondo Editorial del Poder Judicial.
- Santa María, G. D. (2015). *El proceso de desocupación o lanzamiento y el derecho de dominio del arrendador*. Tesis para obtener el título de Abogado en la Universidad Técnica de Ambato, Ecuador. <https://repositorio.uta.edu.ec/jspui/handle/123456789/16161>
- Soto, E. (2019). *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*. Trabajo de investigación de Maestría en Derecho de la Empresa con Mención en Derecho Corporativo. Universidad de Piura. <https://hdl.handle.net/11042/4015>
- Torres Vásquez, A. (2021). *Posesión Precaria*. Obtenido de Estudio Anibal Torres Abogados en Línea: <https://bit.ly/37uwbkx>
- Universidad de Valparaíso. (2021). *Tutela Procesal Diferenciada: orígenes, indeterminaciones y el rescate de sus notas esenciales*. *Revista de Ciencias Sociales* Número 78. Valparaíso.
- Yarshell, F. L. (1999). *Tutela Jurisdiccional*. Atlas Sao Paulo.
- Witker, J. (1995). *Metodología de la Investigación Jurídica*. Ed Mc Graw Hill.



## Normas

-Convención Americana sobre Derechos Humanos

-Código Procesal Civil

-Corte Suprema de Justicia del Perú. Sala Civil Transitoria . (2015). *Casación 1009-2014*.

Lima.

-Corte Suprema de Justicia del Perú. Sala Civil Transitoria. (2015). *Casación 1389-2014*.

Lima.



## ANEXOS

### A. Matriz de consistencia

| TÍTULO: “TUTELA SUMARIA EN PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO Y SALVAGUARDA OPORTUNA DE LOS INTERESES DEL ARRENDADOR DEL BIEN INMUEBLE”                                 |   |  |  |
|---|---|--|--|
| PROBLEMA GENERAL  | OBJETIVO GENERAL  | HIPÓTESIS DE TRABAJO   | MÉTODO   |
| ¿La aplicación de una tutela sumaria a procesos de desalojo por vencimiento de contrato, posibilitará salvaguardar de manera oportuna los intereses del arrendador del bien inmueble? | - Demostrar que la aplicación de una tutela sumaria a procesos de desalojo por vencimiento de contrato, posibilitará salvaguardar de manera oportuna los intereses del Arrendador del bien inmueble.  | La aplicación de una tutela sumaria a procesos de desalojo por vencimiento de contrato, posibilitará salvaguardar oportunamente los intereses del arrendador del bien inmueble.  | Enfoque de Investigación:<br>Cualitativo.<br><br>Tipo de investigación jurídica:<br>Dogmática analítica.   |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Determinar si la regulación procesal actual de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato permite salvaguardar de manera oportuna los intereses del Arrendador del bien inmueble.</li> <li>- Identificar los derechos de los demandantes en procesos de desalojo por vencimiento de contrato que son vulnerados por la ausencia de aplicación de tutela sumaria.</li> <li>- Fundamentar de qué manera la ausencia de aplicación de una tutela sumaria vulnera los derechos del demandante en procesos de desalojo por vencimiento de contrato.</li> <li>- Proponer mecanismos procesales que posibiliten la aplicación de una tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato.</li> </ul> | <p>CATEGORÍAS DE ESTUDIO</p> <p>1º. (Categoría Temática)</p> <p>La Tutela Sumaria</p> <p>2º (Categoría Temática)</p> <p>El proceso de desalojo por vencimiento de contrato</p> <p>3º (Categoría temática)</p> <p>La salvaguarda oportuna de los intereses del Arrendador del bien inmueble</p> | <p>UNIDAD DE ANÁLISIS</p> <p>La aplicación de una tutela sumaria a procesos de desalojo por vencimiento de contrato para salvaguardar de manera oportuna los intereses del Arrendador del bien inmueble.</p> |



## B. Instrumentos de recolección de datos

### Ficha de análisis documental de textos

|   |
|---|
| <p>N°.....<br/>Tipo de documento: .....<br/>Autor: .....<br/>Año de publicación.....<br/>Editorial:.....<br/>Enlace virtual:.....<br/>Número de página o párrafo.....<br/>Categoría y subcategoría en análisis:.....<br/>Lugar y fecha de análisis: .....</p> |
| <p>-Ideas principales:<br/>.....<br/>.....<br/>.....</p> <p>-Ideas secundarias:<br/>.....<br/>.....<br/>.....<br/>.....<br/>.....</p>   |
| <p>- Conclusiones:<br/>.....<br/>.....<br/>.....<br/>.....<br/>.....<br/>.....<br/>.....</p>  |



## C Proyecto de Ley

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 592° y 593° DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 768 “CÓDIGO PROCESAL CIVIL”

El Congresista de la República XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, miembro del Grupo Parlamentario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú; y conforme lo establecen los artículos 74°, 75° y el numeral 2) del artículo 760 del Reglamento del Congreso de la República, propone el siguiente Proyecto de Ley:

### FÓRMULA LEGAL

“LEY QUE MODIFICA LOS ARTÍCULOS 592° y 593° DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 768 “CÓDIGO PROCESAL CIVIL”.

### ARTÍCULO 1°: Objeto:

La presente ley tiene como objeto modificar los artículos 592° y 593° del Decreto Legislativo N° 768 que aprueba el Código Procesal Civil.

ARTÍCULO 2°: Modificación del artículo 592° y 593° del Decreto Legislativo N° 768,

### Código Procesal Civil:

Se modifica los artículos 592° y 593° del Decreto Legislativo N° 768, del Código Procesal Civil, con el siguiente texto:

### Artículo 592°.- Requerimiento

El lanzamiento se ordenará, a pedido de parte, luego de seis días de notificado y se ejecuta, aunque haya apelación. En este caso, se formulará cuaderno separado. Si la sentencia de vista modifica lo dispuesto en la sentencia, se dispondrá la paralización de su ejecución o en su defecto ordenar regresar al estado anterior de su lanzamiento, con el pago de indemnización de la parte solicitante.



Artículo 593.- Lanzamiento

Obtenida la sentencia o consentida y ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación.

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

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

Lima, 16 de julio del 2023.



## D. Expedientes revisados

01

5/7/23, 19:59

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, País Respetable



Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.17

Cortes Superiores de Justicia



### REPORTE DE EXPEDIENTE

|                               |   |                            |                     |
|-------------------------------|---|----------------------------|---------------------|
| <b>Expediente N°:</b>         | 00049-2019-0-1010-JM-CI-01  |                            |                     |
| <b>Órgano Jurisdiccional:</b> | JUZGADO MDXTO - Sede Quillabamba  | <b>Distrito Judicial:</b>  | CUSCO               |
| <b>Juez:</b>                  | ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA  | <b>Especialista Legal:</b> | TUPIÑO MERMA YVONNE |
| <b>Fecha de Inicio:</b>       | 09/04/2019  | <b>Proceso:</b>            | SUMARISIMO          |
| <b>Observación:</b>           | ADJUNTA COP DNI+COP TESTIMONIO+ INSCRIPCION DE PROPIEDAD +CARTA NOTARIAL+ACTA DE CONCILIACION +COPIAS | <b>Especialidad:</b>       | CIVIL               |
| <b>Materia(s):</b>            | DESALOJO  | <b>Estado:</b>             | ARCHIVO DEFINITIVO  |
| <b>Etapas Procesales:</b>     | GENERAL   | <b>Fecha Conclusión:</b>   |                     |
| <b>Ubicación:</b>             | ARCHIVO GENERAL   | <b>Motivo Conclusión:</b>  | ----                |
| <b>Sumilla:</b>               | DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO   |                            |                     |

### PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social | Apellido Materno | Nombres |
|---------------------------------|------------------|---------|
| BASHUALDO                       | MENDOZA          | TITO    |
| BASHUALDO                       | MENDOZA          | RONALD  |

### SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

Principal 1 > >>

|  |   |                  |            |   |
|--|---|------------------|------------|---|
| <b>Fecha de Ingreso:</b>                             | 29/03/2021 12:13  | <b>Acto:</b>     | NOTA       | 1 |
| <b>Resolución:</b>                                   |   | <b>Folios:</b>   |            |   |
| <b>Tipo de Notificación:</b>                         |   | <b>Proveído:</b> | 29/03/2021 |   |
| <b>Sumilla:</b>                                      | SE REMITE AL ARCHIVO DEFINITIVO / EL EXPEDIENTE SE ENVIÓ FUERA DE LA SEDE A ARCHIVO (ENVIADO) [G] |                  |            |   |
| <b>Descripción de Usuario:</b>                       | INGRESADO POR:BEJAR CRUZ ZHELY LUCIA  |                  |            |   |
| Los escritos no se pueden visualizar por este medio. |   |                  |            |   |
| <b>Fecha de Resolución:</b>                          | 04/03/2021  | <b>Acto:</b>     | AUTO       | 2 |
| <b>Resolución:</b>                                   | OCHO  | <b>Fojas:</b>    | 2          |   |
| <b>Tipo de Notificación:</b>                         | Pts. Cédula Not.  | <b>Proveído:</b> | 04/03/2021 |   |

<https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/detalleform.html>

1/3



2.

5/7/23, 20:07

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, Más Responsable



Consulta de Expedientes  
Judiciales  
Versión 2.3.17  
Cortes Superiores de Justicia



| REPORTE DE EXPEDIENTE         |  |                            |                     |
|-------------------------------|--|----------------------------|---------------------|
| <b>Expediente N°:</b>         | 00094-2018-0-1010-JM-CI-01   |                            |                     |
| <b>Órgano Jurisdiccional:</b> | JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA   | <b>Distrito Judicial:</b>  | CUSCO               |
| <b>Juez:</b>                  | ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA   | <b>Especialista Legal:</b> | TUPIÑO MERMA YVONNE |
| <b>Fecha de Inicio:</b>       | 19/04/2018   | <b>Proceso:</b>            | SUMARISIMO          |
| <b>Observación:</b>           | ADJUNTA COPIA SIMPLE DNI+COPIA LEGALIZADA TESTIMONIO FS.5-6+PARIDA N°11014271 EN FS.1+COPIA SIMPLE CARTA NOTARIAL+COPIA DE DEMANDA | <b>Especialidad:</b>       | CIVIL               |
| <b>Materia(s):</b>            | DESALOJO   | <b>Estado:</b>             | ARCHIVO DEFINITIVO  |
| <b>Etapas Procesales:</b>     | GENERAL  | <b>Fecha Conclusión:</b>   |                     |
| <b>Ubicación:</b>             | ARCHIVO GENERAL  | <b>Motivo Conclusión:</b>  | ---                 |
| <b>Sumilla:</b>               | DEMANDA DE DESALOJO  |                            |                     |

| PARTES PROCESALES               |                    |            |
|---------------------------------|--------------------|------------|
| Apellido Paterno / Razón Social | Apellido Materno   | Nombres    |
| MERMA                           | CERECEDA DE TUPIÑO | AQUILINA   |
| UGARTE                          | ESCALANTE          | JOSE EDWIN |

| SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE                           |   |                  |   |
|--|---|------------------|---|
| <span>Principal</span>   1   2   3   4   >   >>      |   |                  |   |
| <b>Fecha de Ingreso:</b>                             | 03/01/2022 12:44  | <b>Acto:</b>     | NOTA <span style="float: right;">1</span>                       |
| <b>Resolución:</b>                                   |   | <b>Folios:</b>   |   |
| <b>Tipo de Notificación:</b>                         |   | <b>Proveído:</b> | 03/01/2022  |
| <b>Sumilla:</b>                                      | SE REMITE AL ARCHIVO CENTRAL PARA SU ARCHIVO DEFINITIVO / EL EXPEDIENTE SE ENVIÓ FUERA DE LA SEDE A ARCHIVO (ENVIADO) [G] |                  |   |
| <b>Descripción de Usuario:</b>                       | INGRESADO POR:TUPIÑO MERMA YVONNE   |                  |   |
| Los escritos no se pueden visualizar por este medio. |   |                  |   |
| <b>Fecha de Resolución:</b>                          | 29/12/2021  | <b>Acto:</b>     | AUTO DE ARCHEVO DEFINITIVO <span style="float: right;">2</span> |
| <b>Resolución:</b>                                   | DIECIOCHO   | <b>Fojas:</b>    | 2   |
| <b>Tipo de Notificación:</b>                         |   | <b>Proveído:</b> | 29/12/2021  |

<https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/detalleform.html>

1/3



3.

5/7/23, 20:35

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, País Responsable



Consulta de Expedientes  
Judiciales  
Versión 2.3.17  
Cortes Superiores de Justicia



| REPORTE DE EXPEDIENTE         |  |                            |                     |
|-------------------------------|--|----------------------------|---------------------|
| <b>Expediente N°:</b>         | 00094-2018-0-1010-JM-CI-01   |                            |                     |
| <b>Órgano Jurisdiccional:</b> | JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA   | <b>Distrito Judicial:</b>  | CUSCO               |
| <b>Juez:</b>                  | ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA   | <b>Especialista Legal:</b> | TUPIÑO MERMA YVONNE |
| <b>Fecha de Inicio:</b>       | 19/04/2018   | <b>Proceso:</b>            | SUMARISIMO          |
| <b>Observación:</b>           | ADJUNTA COPIA SIMPLE DNI+COPIA LEGALIZADA TESTIMONIO PS.5-6+PARIDA N°11014271 EN PS.1+COPIA SIMPLE CARTA NOTARIAL+COPIA DE DEMANDA | <b>Especialidad:</b>       | CIVIL               |
| <b>Materia(s):</b>            | DESALOJO   | <b>Estado:</b>             | ARCHIVO DEFINITIVO  |
| <b>Etapas Procesal:</b>       | GENERAL  | <b>Fecha Conclusión:</b>   |                     |
| <b>Ubicación:</b>             | ARCHIVO GENERAL  | <b>Motivo Conclusión:</b>  | ---                 |
| <b>Sumilla:</b>               | DEMANDA DE DESALOJO  |                            |                     |

| PARTES PROCESALES               |                    |            |
|---------------------------------|--------------------|------------|
| Apellido Paterno / Razón Social | Apellido Materno   | Nombres    |
| MERMA                           | CERECEDA DE TUPIÑO | AQUILINA   |
| UGARTE                          | ESCALANTE          | JOSE EDWIN |

| SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE   |  |                  |            |
|--|--|------------------|------------|
| << < Principal 1 2 3 4 > >>  |  |                  |            |
| <b>Fecha de Ingreso:</b>   | 09/05/2019 12:33                         | <b>Acto:</b>     | ESCRITO 16 |
| <b>Resolución:</b>   | DOCE                                     | <b>Folios:</b>   | 1          |
| <b>Tipo de Notificación:</b>   |  | <b>Proveído:</b> | 14/05/2019 |
| <b>Sumilla:</b>  | SE APERSONA Y SOLICITA USO DE LA PALABRA |                  |            |
| <b>Descripción de Usuario:</b>   | INGRESADO POR: DELIA SUAREZ PALOMINO     |                  |            |
| <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; display: inline-block;">             Los escritos no se pueden visualizar por este medio.           </div> |  |                  |            |
| <b>Fecha de Resolución:</b>  | 09/05/2019                               | <b>Acto:</b>     | DECRETO 17 |
| <b>Resolución:</b>   | ONCE                                     | <b>Fojas:</b>    | 1          |
| <b>Tipo de Notificación:</b>   | Pta. Cedula Not.                         | <b>Proveído:</b> | 09/05/2019 |

<https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/detalleform.html>

1/5



4.

5/7/23, 20:35

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, Más Responsable



Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.17  
Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00094-2018-0-1010-JM-CI-01

**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA **Distrito Judicial:** CUSCO

**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA **Especialista Legal:** TUPIÑO MERMA YVONNE

**Fecha de Inicio:** 19/04/2018 **Proceso:** SUMARISIMO

**Observación:** ADJUNTA COPIA SIMPLE DNI+COPIA LEGALIZADA TESTIMONIO FS.5-6+PARIDA N°11014271 EN FS.1+COPIA SIMPLE CARTA NOTARIAL+COPIA DE DEMANDA **Especialidad:** CIVIL

**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** ARCHIVO DEFINITIVO

**Etapas Procesales:** GENERAL **Fecha Conclusión:**

**Ubicación:** ARCHIVO GENERAL **Motivo Conclusión:** -----

**Sumilla:** DEMANDA DE DESALOJO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social | Apellido Materno   | Nombres    |
|---------------------------------|--------------------|------------|
| MERMA                           | CERECEDA DE TUPIÑO | AQUILINA   |
| UGARTE                          | ESCALANTE          | JOSE EDWIN |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

<< < Principal 1 2 3 4 > >>

**Fecha de Resolución:** 06/12/2018 **Acto:** AUTO 26

**Resolución:** SEIS **Fojas:** 1

**Tipo de Notificación:** Pta. Cedula Not. **Proveído:** 06/12/2018

**Sumilla:**

I. DECLARAR IMPROCEDENTE EL MEDIO PROBATORIO EXTEMPORÁNEO CONSISTENTE EN LA EXHIBICIÓN QUE DEBE HACER EL ACTOR DE LA DECLARACIÓN DE FÁBRICA DEL INMUEBLE MATERIA DE LITIS, ASÍ COMO LA EXHIBICIÓN QUE DEBE HACER EL DEMANDANTE RESPECTO DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA DECLARACIÓN DE FÁBRICA, OFRECIDO POR LA DEMANDADA AQUILINA MERMA CERECEDA, MEDIANTE ESCRITO DE FOJAS 71 Y SIGUIENTES. AL OTROSÍ DIGO.- CONFORME SOLICITA, SEÑÁLESE FECHA PARA EL VERIFICATIVO DE LA AUDIENCIA ÚNICA PARA EL DÍA CUATRO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE A HORAS NUEVE Y TREINTA

**Descripción de Usuario:** DESCARGADO POR: MONICA MACCAPA ASTO

DESCARGAR



5.

5/7/23, 20:36

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, País Responsable



Consulta de Expedientes  
Judiciales  
Versión 2.3.17  
Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

|                               |  |                            |                            |
|-------------------------------|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>Expediente N°:</b>         | 00094-2018-0-1010-JM-CI-01   |                            |                            |
| <b>Órgano Jurisdiccional:</b> | JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA   | <b>Distrito Judicial:</b>  | CUSCO                      |
| <b>Juez:</b>                  | ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA   | <b>Especialista Legal:</b> | TUPIÑO MERMA YVONNE        |
| <b>Fecha de Inicio:</b>       | 19/04/2018   | <b>Proceso:</b>            | SUMARISIMO                 |
| <b>Observación:</b>           | ADJUNTA COPIA SIMPLE DNI+COPIA LEGALIZADA TESTIMONIO PS.5-6+PARIDA N°11014271 EN PS.1+COPIA SIMPLE CARTA NOTARIAL+COPIA DE DEMANDA |                            | <b>Especialidad:</b> CIVIL |
| <b>Materia(s):</b>            | DESALOJO   | <b>Estado:</b>             | ARCHIVO DEFINITIVO         |
| <b>Etapas Procesal:</b>       | GENERAL  | <b>Fecha Conclusión:</b>   |                            |
| <b>Ubicación:</b>             | ARCHIVO GENERAL  | <b>Motivo Conclusión:</b>  | ---                        |
| <b>Sumilla:</b>               | DEMANDA DE DESALOJO  |                            |                            |

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social | Apellido Materno   | Nombres    |
|---------------------------------|--------------------|------------|
| MERMA                           | CERECEDA DE TUPIÑO | AQUILINA   |
| UGARTE                          | ESCALANTE          | JOSE EDWIN |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

<< < Principal 1 2 3 >

|                              |                  |                  |            |    |
|------------------------------|------------------|------------------|------------|----|
| <b>Fecha de Resolución:</b>  | 18/05/2018       | <b>Acto:</b>     | AUTO       | 36 |
| <b>Resolución:</b>           | UNO              | <b>Fojas:</b>    | 1          |    |
| <b>Tipo de Notificación:</b> | Pta. Cedula Not. | <b>Proveído:</b> | 18/05/2018 |    |



6.

5/7/23, 20:12

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, Más Responsable



Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.17  
Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00117-2015-0-1010-JM-CI-01  
**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA **Distrito Judicial:** CUSCO  
**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA **Especialista Legal:** TUPÍÑO MERMA YVONNE  
**Fecha de Inicio:** 22/05/2015 **Proceso:** SUMARISIMO  
**Observación:** ESCRITO +TRES CED DE NOT + UNA TASA JUDICIAL COPIA DNI+REGISTRO DE PREDIO + VIGENCIA DE PODER **Especialidad:** CIVIL  
**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** ARCHIVO DEFINITIVO  
**Etapas Procesales:** GENERAL **Fecha Conclusión:**  
**Ubicación:** ESPECIALISTA **Motivo Conclusión:** -----  
**Sumilla:** DEMANDA DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social  | Apellido Materno | Nombres  |
|--|------------------|----------|
| TORRES   | HUAMAN           | SANTIAGO |
| SERVICIOS MINERO METALURGICOS ESPINAR SRL APODERADO RAUL ROJAS HERMOZA |                  |          |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

Principal 1 2 3 4 > >>

**Fecha de Ingreso:** 25/05/2023 10:12 **Acto:** ESCRITO 1  
**Resolución:** **Folios:** 10  
**Tipo de Notificación:** **Proveído:** No Proveído  
**Sumilla:** AMPLIA Y ACLARA APELACION.

**Descripción de Usuario:** INGRESADO POR:

Los escritos no se pueden visualizar por este medio.

**Fecha de Ingreso:** 24/05/2023 15:31 **Acto:** ESCRITO 2  
**Resolución:** **Folios:** 6  
**Tipo de Notificación:** **Proveído:** No Proveído



7.

5/7/23, 20:33

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, País Respetable



Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.17

Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00117-2015-0-1010-JM-CI-01  
**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA **Distrito Judicial:** CUSCO  
**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA **Especialista Legal:** TUPIÑO MERMA YVONNE  
**Fecha de Inicio:** 22/05/2015 **Proceso:** SUMARISIMO  
**Observación:** ESCRITO +TRES CED DE NOT + UNA TASA JUDICIAL COPIA DNI+REGISTRO DE PREDIO + VIGENCIA DE PODER **Especialidad:** CIVIL  
**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** ARCHIVO DEFINITIVO  
**Etapas Procesales:** GENERAL **Fecha Conclusión:**  
**Ubicación:** ESPECIALISTA **Motivo Conclusión:** ----  
**Sumilla:** DEMANDA DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social  | Apellido Materno | Nombres  |
|--|------------------|----------|
| TORRES   | HUAMAN           | SANTIAGO |
| SERVICIOS MINERO METALURGICOS ESPINAR SRL APODERADO RAIL ROJAS HERMOZA |                  |          |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

<< < Principal 1 2 3 4 > >>

**Fecha de Ingreso:** 15/10/2020 10:36 **Acto:** ESCRITO 16

**Resolución:** TREINTA Y TRES **Folios:** 2

**Tipo de Notificación:** **Proveído:** 22/10/2020

**Sumilla:** SENTENCIA

**Descripción de Usuario:** INGRESADO POR:GAMARRA MEDINA DARA UZIEL

Los escritos no se pueden visualizar por este medio.

**Fecha de Resolución:** 22/01/2020 **Acto:** DECRETO 17

**Resolución:** TREINTA Y DOS **Fojas:** 1

**Tipo de Notificación:** Pts. Cedula Not. **Proveído:** 22/01/2020



8...

5/7/23, 20:33

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, País Responsable



Consulta de Expedientes  
Judiciales  
Versión 2.3.17  
Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00117-2015-0-1010-JM-CI-01  
**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA **Distrito Judicial:** CUSCO  
**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA **Especialista Legal:** TUPÍÑO MERMA YVONNE  
**Fecha de Inicio:** 22/05/2015 **Proceso:** SUMARISIMO  
**Observación:** ESCRITO +TRES CED DE NOT + UNA TASA JUDICIAL COPIA DNI+REGISTRO DE PREDIO + VIGENCIA DE PODER **Especialidad:** CIVIL  
**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** ARCHIVO DEFINITIVO  
**Etapas Procesales:** GENERAL **Fecha Conclusión:**  
**Ubicación:** ESPECIALISTA **Motivo Conclusión:** ----  
**Sumilla:** DEMANDA DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social  | Apellido Materno | Nombres  |
|--|------------------|----------|
| TORRES   | HUAMAN           | SANTIAGO |
| SERVICIOS MINERO METALURGICOS ESPINAR SRL APODERADO RAUL ROJAS HERMOZA |                  |          |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

<< < Principal 1 2 3 4 > >>

**Fecha de Resolución:** 09/01/2019 **Acto:** DECRETO 26  
**Resolución:** VEINTISIETE **Fojas:** 1  
**Tipo de Notificación:** Pta. Cedula Not. **Proveído:** 09/01/2019  
**Sumilla:** DECRETO

**Descripción de Usuario:** DESCARGADO POR: MONICA MACCAPA ASTO

DESCARGAR



9...

5/7/23, 20:34

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, País Respetable



Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.17  
Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00117-2015-0-1010-JM-CI-01  
**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA **Distrito Judicial:** CUSCO  
**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA **Especialista Legal:** TUPIÑO MERMA YVONNE  
**Fecha de Inicio:** 22/05/2015 **Proceso:** SUMARISIMO  
**Observación:** ESCRITO +TRES CED DE NOT + UNA TASA JUDICIAL COPIA DNI+REGISTRO DE PREDIO + VIGENCIA DE PODER **Especialidad:** CIVIL  
**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** ARCHIVO DEFINITIVO  
**Etapas Procesales:** GENERAL **Fecha Conclusión:**  
**Ubicación:** ESPECIALISTA **Motivo Conclusión:** ----  
**Sumilla:** DEMANDA DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social   | Apellido Materno | Nombres  |
|---|------------------|----------|
| TORRES  | HUAMAN           | SANTIAGO |
| SERVICIOS MINERO METALURGICOS ESPINAR SRL APODERADO RAILL ROJAS HERMOZA |                  |          |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

<< < Principal 1 2 3 4 > >>

|  |                             |    |
|--|-----------------------------|----|
| <b>Fecha de Ingreso:</b> 16/04/2018 12:45                        | <b>Acto:</b> ESCRITO        | 36 |
| <b>Resolución:</b> VEINTICUATRO                                  | <b>Folios:</b> 3            |    |
| <b>Tipo de Notificación:</b>                                     | <b>Proveído:</b> 30/04/2018 |    |
| <b>Sumilla:</b> FUNDAMENTA APELACION                             |                             |    |
| <b>Descripción de Usuario:</b> INGRESADO POR:POZO GALLEGOS DIANA |                             |    |
| Los escritos no se pueden visualizar por este medio.             |                             |    |
| <b>Fecha de Ingreso:</b> 11/04/2018 14:19                        | <b>Acto:</b> ESCRITO        | 37 |
| <b>Resolución:</b> VEINTITRES                                    | <b>Folios:</b> 40           |    |
| <b>Tipo de Notificación:</b>                                     | <b>Proveído:</b> 30/04/2018 |    |

<https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/detalleform.html>

1/4



5/7/23, 20:02

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, País Respetable



Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.17  
Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00132-2018-0-1010-JM-CI-01  
**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO MDXTO - Sede Quillabamba **Distrito Judicial:** CUSCO  
**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA **Especialista Legal:** TUPÍÑO MERMA YVONNE  
**Fecha de Inicio:** 28/05/2018 **Proceso:** SUMARISIMO  
**Observación:** — **Especialidad:** CIVIL  
**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** ARCHIVO DEFINITIVO  
**Etapas Procesales:** GENERAL **Fecha Conclusión:**  
**Ubicación:** ARCHIVO GENERAL **Motivo Conclusión:** —  
**Sumilla:** INTERPONGO DEMANDA DE DESALOJO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social | Apellido Materno | Nombres  |
|---------------------------------|------------------|----------|
| IBARRA                          | CHALLCO          | AURELIA  |
| ROQUE                           | ARTEAGA          | VALENTIN |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

Principal 1 2 > >>

**Fecha de Ingreso:** 29/03/2021 12:13 **Acto:** NOTA 1  
**Resolución:** **Folios:**  
**Tipo de Notificación:** **Proveído:** 29/03/2021  
**Sumilla:** SE REMITE AL ARCHIVO DEFINITIVO / EL EXPEDIENTE SE ENVIÓ FUERA DE LA SEDE A ARCHIVO (ENVIADO) [G]  
**Descripción de Usuario:** INGRESADO POR-BEJAR CRUZ ZHELY LUCIA

Los escritos no se pueden visualizar por este medio.

**Fecha de Resolución:** 04/03/2021 **Acto:** AUTO DE ARCHIVO DEFINITIVO 2  
**Resolución:** TRECE **Fojas:** 2  
**Tipo de Notificación:** Pta. Cédula Not. **Proveído:** 04/03/2021



5/7/23, 20:32

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, País Respetable



Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.17

Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00132-2018-0-1010-JM-CI-01  
**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO MDXTO - Sede Quillabamba **Distrito Judicial:** CUSCO  
**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA **Especialista Legal:** TUPIÑO MERMA YVONNE  
**Fecha de Inicio:** 28/05/2018 **Proceso:** SUMARISIMO  
**Observación:** — **Especialidad:** CIVIL  
**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** ARCHIVO DEFINITIVO  
**Etapas Procesales:** GENERAL **Fecha Conclusión:**  
**Ubicación:** ARCHIVO GENERAL **Motivo Conclusión:** —  
**Sumilla:** INTERPONGO DEMANDA DE DESALOJO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social | Apellido Materno | Nombres  |
|---------------------------------|------------------|----------|
| IBARRA                          | CHALLCO          | AURELIA  |
| ROQUE                           | ARTEAGA          | VALENTIN |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

<< < Principal 1 2 >

**Fecha de Resolución:** 19/12/2018 **Acto:** AUDIENCIA UNICA 16  
**Resolución:** CINCO **Fojas:** 3  
**Tipo de Notificación:** Pla. Cadula Not. **Proveído:** 19/12/2018  
**Sumilla:** AUDIENCIA UNICA

**Descripción de Usuario:** DESCARGADO POR: PUMA MOLINA FRANCISCO SIXTO

DESCARGAR ↓

NOTIFICACIÓN 2018-0007888-JM-CI

**Destinatario:**  
IBARRA CHALLCO AURELIA

**Anexo(s):**  
ACTA DE AUDIENCIA UNICA

MÁS DETALLES Q

**Fecha de envío:**  
20/12/2018 11:08

**Forma de entrega:**



5/7/23, 20:19

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, País Respetable



Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.17

Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00158-2023-0-1010-JP-CI-01

**Órgano Jurisdiccional:** 1° JUZGADO DE PAZ LETRADO - Sede Quiliebamba **Distrito Judicial:** CUSCO

**Juez:** CHAVEZ ZEVALLOS NADHIM NICOLE JOSSELYNE-1JPL **Especialista Legal:** TTUPA CARBAJAL ANABEL TATIANA

**Fecha de Inicio:** 29/05/2023 **Proceso:** SUMARISIMO

**Observación:** PRESENTA ESCRITOA FS. 04, ADJUNTA ANEXOS DE FS. 05 A FS. 21 QUE SERAN DIGITALIZADOS EN SU TOTALIDAD **Especialidad:** CIVIL

**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** APELADO

**Etapas Procesales:** GENERAL **Fecha Conclusión:**

**Ubicación:** POOL ASIST. JUDICIAL **Motivo Conclusión:** -----

**Sumilla:** INTERPONE DEMANDA DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social | Apellido Materno | Nombres  |
|---------------------------------|------------------|----------|
| TTITO                           | ESCALANTE        | MARLENY  |
| VALER                           | INFANTAS         | LEONIDAS |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

|  |                              |   |
|--|------------------------------|---|
| <b>Fecha de Ingreso:</b> 05/07/2023 15:00  | <b>Acto:</b> ESCRITO         | 1 |
| <b>Resolución:</b>   | <b>Folios:</b> 3             |   |
| <b>Tipo de Notificación:</b>   | <b>Proveído:</b> No Proveído |   |
| <b>Sumilla:</b> SUBSANO OMISION  |                              |   |
| <b>Descripción de Usuario:</b> INGRESADO POR:  |                              |   |
| <div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 5px; display: inline-block;">                     Los escritos no se pueden visualizar por este medio.                 </div> |                              |   |
| <b>Fecha de Resolución:</b> 19/06/2023   | <b>Acto:</b> AUTO            | 2 |
| <b>Resolución:</b> DOS   | <b>Fojas:</b> 1              |   |
| <b>Tipo de Notificación:</b> Pta. Cédula Not.  | <b>Proveído:</b> 19/06/2023  |   |

<https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/detalleform.html>

1/2



5/7/23, 20:03

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, Más Responsable



Consulta de Expedientes  
Judiciales  
Versión 2.3.17  
Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00159-2018-0-1010-JM-CI-01  
**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO MDXTO - Sede Quillabamba **Distrito Judicial:** CUSCO  
**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA **Especialista Legal:** TUPÍÑO MERMA YVONNE  
**Fecha de Inicio:** 25/06/2018 **Proceso:** SUMARISIMO  
**Observación:** C OF 381-2018-JPL-MARANURA-CSJC-BRSC + EXP 37-2017-CI EN 70 FJS (APELACION DE SENTENCIA) PROVENIENTE DEL JUZGADO DE PAZ LETRADO DE MARANURA **Especialidad:** CIVIL  
**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** SENTENCIADO/ RESUELTO  
**Etapas Procesales:** GENERAL **Fecha Conclusión:**  
**Ubicación:** JUZG.PAZ LETRADO **Motivo Conclusión:** \_\_\_\_\_  
**Sumilla:** REMITE EXPEDIENTE JUDICIAL EN APELACION

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social | Apellido Materno | Nombres  |
|---------------------------------|------------------|----------|
| QUESPE                          | HOLGUIN          | BAUTISTA |
| FRISANCHO                       | CENTENO          | SILVIA   |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

Principal 1 > >>

|  |                             |   |
|--|-----------------------------|---|
| <b>Fecha de Ingreso:</b> 22/11/2018 15:58  | <b>Acto:</b> NOTA           | 1 |
| <b>Resolución:</b>   | <b>Folios:</b>              |   |
| <b>Tipo de Notificación:</b>   | <b>Proveído:</b> 22/11/2018 |   |
| <b>Sumilla:</b><br>SE DEVUELVE CON OF. N° 764-2018-JMLC-FPM (01 CUERPO) / EL EXPEDIENTE SE ENVIÓ FUERA DE LA SEDE A JUZG.PAZ LETRADO |                             |   |
| <b>Descripción de Usuario:</b> INGRESADO POR:MOZO HUAMAN JAIR DANIEL   |                             |   |
| Los escritos no se pueden visualizar por este medio.   |                             |   |
| <b>Fecha de Ingreso:</b> 22/11/2018 15:36  | <b>Acto:</b> NOTA           | 2 |
| <b>Resolución:</b>   | <b>Folios:</b>              |   |
| <b>Tipo de Notificación:</b>   | <b>Proveído:</b> 22/11/2018 |   |



5/7/23, 20:04

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, País Responsable



Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.17  
Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00172-2018-0-1010-JM-CI-01

**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO MDXTO - Sede Quillabamba **Distrito Judicial:** CUSCO

**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA **Especialista Legal:** VILLANUEVA VALLE OLGA

**Fecha de Inicio:** 16/07/2018 **Proceso:** SUMARISIMO

**Observación:** --- **Especialidad:** CIVIL

**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** ARCHIVO DEFINITIVO

**Etapas Procesal:** GENERAL **Fecha Conclusión:**

**Ubicación:** ARCHIVO GENERAL **Motivo Conclusión:** -----

**Sumilla:** INTERONGO DEMANDA DE DESALOJO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social                        | Apellido Materno | Nombres |
|--|------------------|---------|
| TOCRE  | COOSCCO          | LUCIA   |
| COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO QUILLABAMBA QUILLACOOP |                  |         |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

|  |                             |   |
|--|-----------------------------|---|
| <b>Fecha de Ingreso:</b> 30/12/2020 20:00  | <b>Actos:</b> NOTA          | 1 |
| <b>Resolución:</b>   | <b>Folios:</b>              |   |
| <b>Tipo de Notificación:</b>   | <b>Proveído:</b> 30/12/2020 |   |
| <b>Sumilla:</b><br>SE REMITE AL ARCHIVO DEFINITIVO (01 CUERPO) / EL EXPEDIENTE SE ENVIÓ FUERA DE LA SEDE A ARCHIVO (ENVIADO) [G] |                             |   |
| <b>Descripción de Usuario:</b> INGRESADO POR: MOZO HUAMAN JAIR DANIEL  |                             |   |
| Los escritos no se pueden visualizar por este medio.   |                             |   |
| <b>Fecha de Resolución:</b> 30/12/2020   | <b>Actos:</b> AUTO          | 2 |
| <b>Resolución:</b> TRES  | <b>Fojas:</b> 1             |   |
| <b>Tipo de Notificación:</b>   | <b>Proveído:</b> 30/12/2020 |   |



5/7/23, 20:29

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, Más Responsable



Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.17  
Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00187-2018-0-1010-JM-CI-01  
**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO MDTO - Sede Quillabamba **Distrito Judicial:** CUSCO  
**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA **Especialista Legal:** VILLANUEVA VALLE OLGA  
**Fecha de Inicio:** 31/07/2018 **Proceso:** SUMARISIMO  
**Observación:** — **Especialidad:** CIVIL  
**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** ARCHIVO DEFINITIVO  
**Etaa Procesal:** GENERAL **Fecha Conclusión:**  
**Ubicación:** ARCHIVO GENERAL **Motivo Conclusión:** —  
**Sumilla:** INTERPONE DEMANDA DE DESALOJO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social                        | Apellido Materno | Nombres   |
|--|------------------|-----------|
| CCAHUA   | SALON            | FRANCISCO |
| COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO QUILLABAMBA QUILLACOOP |                  |           |
| QUESPE   | ARMOTO           | AUGUSTA   |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

<< < Principal 1 2 >

|   |                             |    |
|---|-----------------------------|----|
| <b>Fecha de Ingreso:</b> 10/03/2019 07:58                               | <b>Acto:</b> OFICIO         | 16 |
| <b>Resolución:</b> DOS  | <b>Folios:</b> 1            |    |
| <b>Tipo de Notificación:</b>  | <b>Proveido:</b> 22/04/2019 |    |
| <b>Sumilla:</b> DEVOLUCION DE EXHORTO, CON OFICVIO N°.112-JP-C-P-K-2019 |                             |    |
| <b>Descripción de Usuario:</b> INGRESADO POR: DELIA SUAREZ PALOMINO     |                             |    |
| Los escritos no se pueden visualizar por este medio.                    |                             |    |
| <b>Fecha de Resolución:</b> 10/09/2018                                  | <b>Acto:</b> AUTO ADMESORIO | 17 |
| <b>Resolución:</b> UNO  | <b>Fojas:</b> 2             |    |
| <b>Tipo de Notificación:</b> Pts. Cedula Not.                           | <b>Proveido:</b> 13/09/2018 |    |



5/7/23, 20:06

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, País Respetable



Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.17

Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00187-2018-0-1010-JM-CI-01  
**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO MDXTO - Sede Quillabamba **Distrito Judicial:** CUSCO  
**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA **Especialista Legal:** VILLANUEVA VALLE OLGA  
**Fecha de Inicio:** 31/07/2018 **Proceso:** SUMARISIMO  
**Observación:** — **Especialidad:** CIVIL  
**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** ARCHIVO DEFINITIVO  
**Etapas Procesales:** GENERAL **Fecha Conclusión:**  
**Ubicación:** ARCHIVO GENERAL **Motivo Conclusión:** —  
**Sumilla:** INTERPONE DEMANDA DE DESALOJO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social                        | Apellido Materno | Nombres   |
|--|------------------|-----------|
| CCAHUA   | SALON            | FRANCISCO |
| COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO QUILLABAMBA QUILLACOOP |                  |           |
| QUESPE   | ARMOTO           | AUGUSTA   |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

Principal 1 2 > >>

|   |                             |   |
|---|-----------------------------|---|
| <b>Fecha de Ingreso:</b> 16/12/2020 15:54   | <b>Acto:</b> NOTA           | 1 |
| <b>Resolución:</b>  | <b>Folios:</b>              |   |
| <b>Tipo de Notificación:</b>  | <b>Proveído:</b> 16/12/2020 |   |
| <b>Sumilla:</b> SE REMITE AL ARCHIVO DEFINITIVO / EL EXPEDIENTE SE ENVIÓ FUERA DE LA SEDE A ARCHIVO (ENVIADO) [G] |                             |   |
| <b>Descripción de Usuario:</b> INGRESADO POR:MOZO HUAMAN JAIR DANIEL  |                             |   |
| Los escritos no se pueden visualizar por este medio.  |                             |   |
| <b>Fecha de Resolución:</b> 14/01/2020  | <b>Acto:</b> DECRETO        | 2 |
| <b>Resolución:</b> DIEZ   | <b>Fojas:</b> 1             |   |
| <b>Tipo de Notificación:</b> Pta. Cédula Not.   | <b>Proveído:</b> 14/01/2020 |   |

<https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/detalleform.html>

1/3



5/7/23, 20:16

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, Más Responsable



Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.17  
Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00252-2019-0-1010-JM-CI-01

**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA **Distrito Judicial:** CUSCO

**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA **Especialista Legal:** VILLANUEVA VALLE OLGA

**Fecha de Inicio:** 03/12/2019 **Proceso:** SUMARISIMO

**Observación:** DNI +COPIA CERTIFICADA DE TITULO DE PROP. A FS.10-11,CONTRATO DE COMPRAVENTA Nº.1005.FS-12 A FS.19.COPIA CERTIF. DE TITULO DE PROPIEDAD DE FS.16-17,MEMORIA DESCRIPTIVA DE FS.18 A FS.27.PLANODE SUB DIV **Especialidad:** CIVIL

**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** PROBATORIA

**Etapas Procesal:** GENERAL **Fecha Conclusión:**

**Ubicación:** ESPECIALISTA **Motivo Conclusión:** —

**Sumilla:** INTERPONE DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social | Apellido Materno | Nombres     |
|---------------------------------|------------------|-------------|
| BERDEJO                         | MONTALVO         | MARIA PILAR |
| HURTADO                         | CONTRERAS        | ANIBAL      |
| MINAURO                         | ROJAS            | VICTOR      |
| NEGRON                          | RAMOS            | DOROTEA     |
| ZELA                            | GALIANO          | IVAN FRITZ  |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

<< < Principal 1 2 3 > >>

**Fecha de Ingreso:** 23/12/2021 11:29 **Acto:** NOTA 16

**Resolución:** **Folios:**

**Tipo de Notificación:** **Proveído:** 23/12/2021

**Sumilla:**  
EXPEDIENTE REMITIDO A ARCHIVO CENTRAL (01 TOMO) / EL EXPEDIENTE SE ENVIÓ FUERA DE LA SEDE A ARCHIVO (ENVIADO) [G]

**Descripción de Usuario:** INGRESADO POR:BEJAR CRUZ ZHELY LUCIA

Los escritos no se pueden visualizar por este medio.



5/7/23, 20:16

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, Más Responsable



Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.17  
Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00252-2019-0-1010-JM-CI-01

**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA **Distrito Judicial:** CUSCO

**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA **Especialista Legal:** VILLANUEVA VALLE OLGA

**Fecha de Inicio:** 03/12/2019 **Proceso:** SUMARISIMO

**Observación:** DNI +COPIA CERTIFICADA DE TITULO DE PROP. A FS.10-11,CONTRATO DE COMPRAVENTA Nº.1005.FS-12 A FS.19COPIA CERTIF. DE TITULO DE PROPIEDAD DE FS.16-17,MEMORIA DESCRIPTIVA DE FS.18 A FS.27.PLANODE SUB DIV **Especialidad:** CIVIL

**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** PROBATORIA

**Etapas Procesal:** GENERAL **Fecha Conclusión:**

**Ubicación:** ESPECIALISTA **Motivo Conclusión:** —

**Sumilla:** INTERPONE DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social | Apellido Materno | Nombres     |
|---------------------------------|------------------|-------------|
| BERDEJO                         | MONTALVO         | MARIA PILAR |
| HURTADO                         | CONTRERAS        | ANIBAL      |
| MINAURO                         | ROJAS            | VICTOR      |
| NEGRON                          | RAMOS            | DOROTEA     |
| ZELA                            | GALIANO          | IVAN FRITZ  |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

<< < Principal 1 2 3

**Fecha de Ingreso:** 14/01/2021 09:44 **Acto:** OFICIO 26

**Resolución:** CINCO **Folios:** 1

**Tipo de Notificación:** **Proveído:** 04/03/2021

**Sumilla:**  
SE ASIGNA PERITO ING.AGRONOMO PARA PROC.Nº.252-2019, CON OFICIO Nº.000025-2021-REPEJ-CSJR-USJ-GAD-CSJCU-PJ-PJ

**Descripción de Usuario:** INGRESADO POR:DELIA SUAREZ PALOMINO

Los escritos no se pueden visualizar por este medio.



5/7/23, 20:14

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, Más Responsable



Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.17  
Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00252-2019-0-1010-JM-CI-01

**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA **Distrito Judicial:** CUSCO

**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA **Especialista Legal:** VILLANUEVA VALLE OLGA

**Fecha de Inicio:** 03/12/2019 **Proceso:** SUMARISIMO

**Observación:** DNI +COPIA CERTIFICADA DE TITULO DE PROP. A FS.10-11,CONTRATO DE COMPRAVENTA Nº.1005,FS-12 A FS.19COPIA CERTIF. DE TITULO DE PROPIEDAD DE FS.16-17,MEMORIA DESCRIPTIVA DE FS.18 A FS.27.PLANODE SUB DIV **Especialidad:** CIVIL

**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** PROBATORIA

**Etapas Procesal:** GENERAL **Fecha Conclusión:**

**Ubicación:** ESPECIALISTA **Motivo Conclusión:** —

**Sumilla:** INTERPONE DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social | Apellido Materno | Nombres     |
|---------------------------------|------------------|-------------|
| BERDEJO                         | MONTALVO         | MARIA PILAR |
| HURTADO                         | CONTRERAS        | ANIBAL      |
| MINAURO                         | ROJAS            | VICTOR      |
| NEGRON                          | RAMOS            | DOROTEA     |
| ZELA                            | GALIANO          | IVAN FRITZ  |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

Principal 1 2 3 > >>

**Fecha de Resolución:** 05/07/2023 **Acto:** DECRETO 1

**Resolución:** DIECISÉIS **Fojas:** 1

**Tipo de Notificación:** **Proveído:** 05/07/2023



5/7/23, 20:26

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, País Respetable



Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.17

Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00325-2015-0-1010-JP-CI-01  
**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA **Distrito Judicial:** CUSCO  
**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA **Especialista Legal:** TUPIÑO MERMA YVONNE  
**Fecha de Inicio:** 03/08/2015 **Proceso:** SUMARISIMO  
**Observación:** ESCRITO + FICHAS REGISTRALES + FOTOS+ CD+ ATASTADO POLICIAL + COPIAS **Especialidad:** CIVIL  
**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** TRAMITE  
**Etapas Procesal:** GENERAL **Fecha Conclusión:**  
**Ubicación:** ARCHIVO MODULAR **Motivo Conclusión:** ---  
**Sumilla:** DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social           | Apellido Materno | Nombres         |
|---|------------------|-----------------|
| PEREZ                                     | TRUJILLO         | ESTANISLAO      |
| PEREZ                                     | HUANAYQUI        | MERCEDES        |
| PEREZ                                     | HUANAYQUE        | ANASTACIA       |
| MELENDRES                                 | PEREZ            | CRISTINA        |
| CHOQUE                                    | PEREZ            | KENYI SHAKIRA   |
| CHOQUE                                    | PEREZ            | YOANNE KATTIFER |
| CHOQUE                                    | PEREZ            | YELSIN LUI      |
| MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LA CONVENCION |                  |                 |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

<< < Principal 1 2 3 4 > >>

**Fecha de Ingreso:** 14/03/2023 18:13 **Acto:** ESCRITO 16  
**Resolución:** SESENTA Y CUATRO **Folios:** 3  
**Tipo de Notificación:** **Proveído:** 05/04/2023  
**Sumilla:** ABSUELVE TACHA  
**Descripción de Usuario:** INGRESADO POR:



5/7/23, 20:27

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, Más Responsable



Consulta de Expedientes  
Judiciales  
Versión 2.3.17  
Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00325-2015-0-1010-JP-CI-01

**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA      **Distrito Judicial:** CUSCO

**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA      **Especialista Legal:** TUPÍÑO MERMA YVONNE

**Fecha de Inicio:** 03/08/2015      **Proceso:** SUMARISIMO

**Observación:** ESCRITO + FICHAS REGISTRALES + FOTOS+ CD+ ATASTADO POLICIAL + COPIAS      **Especialidad:** CIVIL

**Materia(s):** DESALOJO      **Estado:** TRAMITE

**Etapas Procesal:** GENERAL      **Fecha Conclusión:**

**Ubicación:** ARCHIVO MODULAR      **Motivo Conclusión:** -----

**Sumilla:** DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social           | Apellido Materno | Nombres         |
|---|------------------|-----------------|
| PEREZ                                     | TRUJILLO         | ESTANISLAO      |
| PEREZ                                     | HUANAYQUI        | MERCEDES        |
| PEREZ                                     | HUANAYQUE        | ANASTACIA       |
| MELENDRES                                 | PEREZ            | CRISTINA        |
| CHOQUE                                    | PEREZ            | KENYI SHAKIRA   |
| CHOQUE                                    | PEREZ            | YOANNE KATTIFER |
| CHOQUE                                    | PEREZ            | YELSIN LUI      |
| MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LA CONVENCION |                  |                 |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

<< < Principal 1 2 3 4 > >>

**Fecha de Ingreso:** 16/11/2022 22:46      **Acto:** ESCRITO      26

**Resolución:** SESENTA Y DOS      **Folios:** 43

**Tipo de Notificación:**      **Proveído:** 23/11/2022

**Sumilla:** INTERPONGO RECURSO DE CASACION.

**Descripción de Usuario:** INGRESADO POR:



5/7/23, 20:27

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, País Respetable



Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.17

Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00325-2015-0-1010-JP-CI-01  
**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA **Distrito Judicial:** CUSCO  
**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA **Especialista Legal:** TUPÍÑO MERMA YVONNE  
**Fecha de Inicio:** 03/08/2015 **Proceso:** SUMARISIMO  
**Observación:** ESCRITO + FICHAS REGISTRALES + FOTOS+ CD+ ATASTADO POLICIAL + COPIAS **Especialidad:** CIVIL  
**Materia(s):** DESALOJO **Estado:** TRAMITE  
**Etapas Procesal:** GENERAL **Fecha Conclusión:**  
**Ubicación:** ARCHIVO MODULAR **Motivo Conclusión:** ---  
**Sumilla:** DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social           | Apellido Materno | Nombres         |
|---|------------------|-----------------|
| PEREZ                                     | TRUJILLO         | ESTANISLAO      |
| PEREZ                                     | HUANAYQUI        | MERCEDES        |
| PEREZ                                     | HUANAYQUE        | ANASTACIA       |
| MELENDRES                                 | PEREZ            | CRISTINA        |
| CHOQUE                                    | PEREZ            | KENYI SHAKIRA   |
| CHOQUE                                    | PEREZ            | YOANNE KATTIFER |
| CHOQUE                                    | PEREZ            | YELSIN LUI      |
| MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LA CONVENCIÓN |                  |                 |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

<< < Principal 1 2 3 4 > >>

**Fecha de Resolución:** 24/10/2022 **Acto:** DECRETO 36  
**Resolución:** CUARENTA Y SIETE **Fojas:** 1  
**Tipo de Notificación:** Pta. Cédula Not. **Proveído:** 24/10/2022  
**Sumilla:** DECRETO  
**Descripción de Usuario:** DESCARGADO POR: QUISPE VALENZUELA JACQUELIN-ASIS RELATOR



5/7/23, 20:10

CEJ - Consulta de Expedientes Judiciales - Detalle de la Búsqueda de Expedientes



PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, Más Responsable



Consulta de Expedientes  
Judiciales  
Versión 2.3.17  
Cortes Superiores de Justicia



REPORTE DE EXPEDIENTE

**Expediente N°:** 00325-2015-0-1010-JP-CI-01

**Órgano Jurisdiccional:** JUZGADO CIVIL - SEDE SANTA ANA      **Distrito Judicial:** CUSCO

**Juez:** ERASMO WALDIR URRUCHI ZUÑIGA      **Especialista Legal:** TUPÍÑO MERMA YVONNE

**Fecha de Inicio:** 03/08/2015      **Proceso:** SUMARISIMO

**Observación:** ESCRITO + FICHAS REGISTRALES + FOTOS + CD + ATASTADO POLICIAL + COPIAS      **Especialidad:** CIVIL

**Materia(s):** DESALOJO      **Estado:** TRAMITE

**Etapas Procesal:** GENERAL      **Fecha Conclusión:**

**Ubicación:** ARCHIVO MODULAR      **Motivo Conclusión:** -----

**Sumilla:** DEMANDA DE DESALOJO POR OCUPANTE PRECARIO

PARTES PROCESALES

| Apellido Paterno / Razón Social           | Apellido Materno | Nombres         |
|---|------------------|-----------------|
| PEREZ                                     | TRUJILLO         | ESTANISLAO      |
| PEREZ                                     | HUANAYQUI        | MERCEDES        |
| PEREZ                                     | HUANAYQUE        | ANASTACIA       |
| MELENDRES                                 | PEREZ            | CRISTINA        |
| CHOQUE                                    | PEREZ            | KENYI SHAKIRA   |
| CHOQUE                                    | PEREZ            | YOANNE KATTIFER |
| CHOQUE                                    | PEREZ            | YELSIN LUI      |
| MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LA CONVENCION |                  |                 |

SEGUIMIENTO DEL EXPEDIENTE

[Principal](#) 1 2 3 4 > >>

**Fecha de Ingreso:** 03/07/2023 16:15      **Acto:** ESCRITO      1

**Resolución:**      **Folios:** 1

**Tipo de Notificación:**      **Proveído:** No Proveído

**Sumilla:** SOLICITA RESOLVER NULIDAD DE ACTOS PROCESALES FORMULADO A TRAMITE SEGUN LA RESOLUCION NRO. 68

**Descripción de Usuario:** INGRESADO POR: AUCACUCSI CCANSAYA CORAIMA-TRACIONAL