



**UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES  
CHIMBOTE**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**CARACTERIZACION DEL PROCESÓ DE DESALOJO POR  
CONCLUSION DE ARRENDAMIENTO DE DURACIÓN  
INDETERMINADA RECAÍDA EN EL EXPEDIENTE N° 00096-  
2012-0-2501-JP-CI-03; DEL DISTRITO JUDICIAL DEL SANTA  
- CHIMBOTE. 2021**

**TRABAJO DE INVESTIGACION PARA OPTAR EL GRADO  
ACADEMICO DE BACHILLER EN DERECHO Y CIENCIA  
POLITICA**

**AUTOR**

**ALFARO ROMERO, ALFONSO MANUEL**

**ORCID: 0000-0002-1239-9720**

**ASESORA**

**MUÑOZ CASTILLO, ROCÍO**

**ORCID: 0000-0001-7246-9455**

**CHIMBOTE – PERÚ**

**2021**

## **TITULO DE LA TESIS**

CARACTERIZACION DEL PROCESÓ DE DESALOJO POR CONCLUSION DE ARRENDAMIENTO DE DURACIÓN INDETERMINADA RECAÍDA EN EL EXPEDIENTE N° 00096- 2012-0-2501-JP-CI-03; DEL DISTRITO JUDICIAL DEL SANTA - CHIMBOTE. 2021

## **EQUIPO DE TRABAJO**

### **AUTOR**

Alfaro Romero, Alfonso Manuel

ORCID: 0000-0002-1239-9720

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, Estudiante de Pregrado,  
Chimbote, Perú

### **ASESORA**

Muñoz Castillo, Roció

ORCID: 0000-0001-7246-9455

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, Facultad de Derecho y  
Ciencias Políticas, Escuela Profesional de Derecho, Chimbote, Perú

### **JURADOS**

Ramos Herrera, Walter

ORCID: 0000-0003-0523-8635

Conga Soto, Arturo

ORCID: 0000-0002-4467-1995

Villar Cuadros, Maryluz

ORCID: 0000-0002-6918-267X

**JURADO EVALUADOR DE TESIS Y ASESORA**

---

Mgr. Ramos Herrera, Walter

Presidente

---

Mgr. Conga Soto, Arturo

Miembro

---

Mgr. Villar Cuadros, Maryluz

Miembro

---

Mgr. Muñoz Castillo, Roció

Asesora

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios por:

Por darme la vida y la oportunidad de  
continuar mi carrera y tener salud.

*Alfonso Manuel Alfaro Romero*

## **DEDICATORIA**

A mi familia:

Porque son el motivo para que yo siga adelante y sobretodo me dan mucho ánimo.

*Alfonso Manuel Alfaro Romero*

## RESUMEN

La investigación tuvo como problema ¿Cuál es la caracterización del proceso de desalojo por conclusión de arrendamiento de duración indeterminada, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N°00096 - 2012-0-2501-JP-CI-03; del Distrito Judicial del Santa-Chimbote? El objetivo fue determinar caracterización del proceso en estudio. La metodología es de tipo, cuantitativo cualitativo, nivel exploratorio descriptivo, y diseño no experimental, retrospectivo y transversal. La unidad de análisis fue un expediente judicial seleccionado mediante muestreo por conveniencia, para recolectar los datos se utilizaron las técnicas de la observación y el análisis de contenido, y como instrumento una guía de observación. Los resultados revelaron que en el expediente sobre desalojo por conclusión de arrendamiento de duración indeterminada cumplió con las formalidades de los actos procesales realizados por los jueces, demandante, y la defensa del demandado, en cuanto al plazo, así como la claridad en las partes de las resoluciones emitidas por los encargados de impartir justicia, que son los funcionarios del poder judicial; Teniendo en cuenta que los escritos ingresados tanto por la parte demandante como la parte demandada, deberán los operarios judiciales calificar de manera idónea los escritos ya que es un proceso que se encuentra tipificado en el artículo 911 del Código Civil peruano.

**Palabras clave:** caracterización, desalojo y ocupación precaria.

## ABSTRACT

The problem of the investigation was: What is the characterization of the eviction process due to the conclusion of a lease of indeterminate duration, according to the pertinent normative, doctrinal and jurisprudential parameters, in file N° 00096- 2012- 0- 2501-PJ-CI-03; of the Judicial District of Santa- Chimbote? The objective was to determine the characterization of the process under study. The methodology is of type, qualitative quantitative, descriptive exploratory level, and non-experimental, retrospective and crosssectional design. The unit of analysis was a judicial file selected by convenience sampling, to collect the data the techniques of observation and content analysis were used, and an observation guide was used as an instrument. The results revealed that in the file on eviction due to the conclusion of a lease of indeterminate duration, it complied with the formalities of the procedural acts carried out by the judges, the plaintiff, and the defendant's defense, regarding the term, as well as the clarity in the parts of the resolutions issued by those in charge of imparting justice, who are the officials of the judiciary; Taking into account that the writings entered by both the plaintiff and the defendant, the judicial workers must adequately qualify the writings since it is a process that is typified in article 911 of the Peruvian Civil Code.

**Keywords:** characterization, eviction and precarious occupation.

## CONTENIDO

1. Título de la tesis.....	ii
2. Equipo de trabajo .....	iii
3. Jurador evaluador de tesis y asesora.....	iv
4. Agradecimiento.....	v
5. Dedicatoria.....	vi
6. Resumen.....	vii
7. Abstract.....	viii
6. Contenido.....	ix
7. Índice de gráficos, tablas y cuadros.....	xii
I. Introducción.....	1
1.1. Descripción de la problemática.....	2
1.2. Problema de la investigación.....	4
1.3. Objetivos de la investigación.....	5
1.4. Justificación de la investigación.....	5
II. Revisión de la literatura.....	7
2.1. Antecedentes.....	8
2.2. Bases Teóricas.....	10
2.2.1. El Contrato.....	10
2.2.1.1. El contrato de arrendamiento.....	10
2.2.1.2. Antecedentes.....	10
2.2.1.3. El Contrato de arrendamiento en el Código Civil.....	10
2.2.1.4. .Contrato de arrendamiento con plazo indeterminado.....	11
2.2.2. Bases teóricas procesales.....	11

2.2.2.1. La jurisdicción.....	11
2.2.2.2. La competencia.....	11
2.2.2.3. El proceso.....	11
2.2.2.4. El proceso civil.....	12
2.2.2.5. El proceso sumarísimo.....	12
2.2.2.6. El proceso de conciliación.....	12
2.2.2.7. La demanda.....	13
2.2.2.7.1. Requisitos.....	13
2.2.2.7.2. Tipos de desalojo.....	13
2.2.2.8. Los sujetos del proceso.....	14
2.2.2.8.1. El juez.....	14
2.2.2.8.2. La parte procesal.....	15
2.2.2.8.3. Puntos controvertidos.....	15
2.2.2.8.4. La prueba.....	15
2.2.2.8.5. La sentencia.....	16
2.2.2.8.6. Medios impugnatorios.....	16
2.2.2.8.6.1. Clases de Medios impugnatorios.....	16
2.2.2.8.7. El desalojo en el proceso único .....	17
III. HIPÓTESIS.....	18
3.1. Hipótesis generales.....	18
3.2. Hipótesis específicas.....	18
IV. METODOLOGÍA.....	19
4.1. Diseño de la investigación.....	20
4.2. Población y muestra.....	21

4.3. Definición y operalización de variables e indicadores.....	22
4.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	22
4.5. Plan de análisis.....	23
4.6. Matriz de consistencia.....	24
4.7. Principios éticos.....	26
V. Resultados.....	27
5.1. Resultados.....	27
5.2. Análisis de resultados.....	30
VI. Conclusiones.....	34
Referencias bibliográficas.....	36
Anexo 1: Evidencia empírica Evidencia empírica del objeto de estudio: sentencias de primera y segunda instancia del expediente: N° 00096- 2012-0-2501-JP-CI-03.....	38
Anexo 2: Instrumento de recolección de datos.....	61
Anexo 3: Cronograma.....	62
Anexo 4: Presupuesto.....	63
Anexo 5: Declaración de compromiso ético y no plagio.....	64

## INDICE DE CUADRO

Cuadro 1. Respecto a los cumplimientos de plazos.....	27
---	----

## **1. INTRODUCCIÓN**

La presente investigación está referida a los casos de contratos de arrendamiento de duración indeterminada, donde lo usual es que los contratos de arrendamiento es que tengan una fecha límite, es decir un plazo que al cumplirse surte todos los efectos pactados en el contrato; pero que sucede con aquellos que son pactados verbalmente que no se señale fecha de caducidad, motivo por el cual fue indagar si a pesar de no tener fecha de entrega del bien arrendado puede el arrendador pedir dicho bien en algún momento y de qué forma; donde el proceso tiende hacer muy largo debido a la carga procesal o falta de compromiso (que no le dan la debida atención) por parte de los operadores y jueces; Tema que viene a ser una problemática en todos los sistemas de justicia del Santa, así como en el Perú; situación ante la cual amerita un estudio minucioso.

El proyecto de investigación está justificado porque se determinó las características del expediente judicial N°00096-2012-0-2501-JP-CI-03 del Distrito Judicial del Santa, Chimbote, conforme a los parámetros establecidos por la metodología de investigación determinada por la universidad, razón por la cual es nuestro objetivo del estudio, es de comprobar o verificar y determinar si las características emitida en el referido expediente de desalojo por conclusión de arrendamiento de duración indeterminada en este distrito Judicial del Santa, cumplen con los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales respectivos.

El diseño metodológico, en este caso es no experimental, porque no se manipulan las variables, es una investigación de corte transversal de tipo: descriptivo, enfoque cuantitativo, cualitativo, la muestra de estudio está realizado a un subgrupo de la población y está compuesta por todos los procesos concluidos sobre desalojo, donde se presentó técnicas e instrumentos de recolección de datos, información y evidencias que fueron durante el

proceso.

### **1.1. Descripción de la problemática**

Los contratos con duración indeterminada en Perú hoy en la actualidad vienen siendo un problema muy frecuente en nuestra sociedad, debido a que la mayoría de las personas en este caso propietario cuando arriendan una propiedad tiene como costumbre hacerlo de forma verbal, debido a los gastos que con lleva hacer un contrato mediante notario o desconocen que para arrendar un bien inmueble se debe realizar un contrato de alquiler; en la cual establezca la forma de pago, términos de contrato y cláusulas, donde al no establecer la forma de pago, indicar fecha de vencimiento, se genera un problema para al arrendador y el arrendatario, cuando el arrendador quiere recuperar el bien inmueble sea por falta de pago o vencimiento de contrato.

En donde el arrendatario no está dispuesto hacerlo porque asegura que esta al día en los pago, que la fecha no es la que pactaron en un comienzo; es ahí donde nace la pregunta ¿cómo puedo recuperar mi propiedad? La primera etapa es la conciliación que en los casos estudiados mayor mente no se da por no llegar a un acuerdo entre las partes o porque nunca se presenta el arrendatario donde al agotarse esta vía, el arrendador tendrá que interponer una demanda de desalojo, donde el propietario buscara quien lo asesore y para eso un profesional del derecho recibido y colegiado, quien será el encargado de hacer la demanda, posteriormente empezara su suplicio como litigante, comenzando desde el momento donde deposita su documento con la pretensión que solicita en la demanda por el Centro de Distribución General, donde el tiempo de retraso es un aproximativo de cinco días hábiles en repartir todos los escritos en mesa de partes quienes serán los encargados de distribuir los escrito en el juzgado que fue seleccionado de manera aleatoria, dicho proceso se retrasa entre

tres a cinco días más; llegado el documento de demanda al juzgado que corresponde, será del criterio del Juez cuando podrá calificar la demanda y pronunciarse mediante resolución.

Con relación a los problemas que viene generando los casos de desalojo varios especialistas se han pronunciado, debido al incremento de casos sobre desalojo por ocupante precario y la poca importancia que se le está dando por parte de los administradores de justicia. Al respecto Gunther (2006), señala lo siguiente:

El alto de número de procesos judiciales de desalojo por ocupación precaria, establece como la mejor razón de la importancia colectiva que tiene la lucha sobre la propiedad y la posesión en nuestro país. Son diversos los problemas de clase social y económico, la fortuna material del Perú, no obligatoriamente está formada por medio de títulos de posesión reconocido y formalmente registrados; por el contrario, el mejor título lo conforma el goce de propietario sobre el suelo, que se riega con sudor y esfuerzo. Es más, un análisis exhaustivo reciente muestra que la sociedad no distingue que el padrón sea especialmente sobresaliente para la seguridad jurídica, en relación con el reconocimiento municipal, por ejemplo, que presupone la posesión de la finca. (p.1).

El desalojo a pesar que se encuentra estipulado en el Código Civil, necesita un mejor entendimiento en tal sentido; se tomó como unidad de análisis el artículo 1700 del Código Civil Peruano. Al respecto Lama (2011), sostiene que a pesar que se encuentra establecido en el artículo 1700 del Código Civil, hay continuación del arrendamiento si vencido el plazo del arrendamiento, el arrendatario permanece en uso del bien luego de vencido el alquiler; tal continuación no es infinita, sino hasta que el propietario solicite su restitución lo que puede ocurrir en cualquier momento; a ello se ratifica en lo dispuesto en el artículo 1704 del Código Civil. Por lo tanto es de nuestro manifestar que la particularidad de la norma antes citada,

distingue que cuando el dueño pide su restitución; después de cursado y solicitado devolución del bien alquilado, vence la sucesión del alquiler, lo que determina que a partir en adelante no cobrara pago de renta.

Debido a los múltiples casos de inquilinos morosos o que no quieren devolver el bien, sumado a los pocos mecanismos normativos para recuperar la propiedad, es donde se emite la ley N° 30201, creando así un nuevo proceso de desalojo, que únicamente se activará solo por la invocación de la cláusula de allanamiento futuro del propietario, pero en la práctica se está observando que no cumple con su finalidad. Tal como sostiene Pozo Sánchez (Citado en Soto, 2019) señala lo siguiente:

Se trata de una suerte de subprocedimiento especial de desalojo creado específicamente para tratar de brindar mayores armas a los propietarios que hoy en día no pueden retomar su posesión sino hasta dentro de 2 a 4 años de interpuesta la demanda de desalojo contra el arrendatario, siempre que el proceso se inicie ante un juez de paz. Ni qué decir cuando el proceso se inicia ante un juzgado especializado dada la eventualidad de interponerse casación (p.23).

## **1.2. Problema de la investigación**

Por ende, en la presente investigación surge la necesidad de responder a la siguiente interrogante, ¿Las características del proceso de desalojo por conclusión de arrendamiento de duración indeterminada recaída en el expediente N° 00096- 2012-0-2501-JP-CI-03; Del Distrito Judicial Del Santa? cumplen con los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales.

## **1.3. Objetivos de la investigación**

### **1.3.1. Objetivos generales**

Determinar si las características del proceso de desalojo por conclusión de arrendamiento de

duración indeterminada recaída en el expediente N° 00096- 2012-0-2501-JP-CI-03; Del Distrito Judicial Del Santa, cumplen con los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales.

### **1.3.2. Objetivos específicos**

- a) Identificar, si las características del proceso de desalojo por conclusión de arrendamiento de duración indeterminada recaída en expediente N° 00096- 2012-0-2501-JP-CI-03; Del Distrito Judicial Del Santa, cumplen con los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales.
- b) Analizar, si las características del proceso de desalojo por conclusión de arrendamiento de duración indeterminada recaída en el expediente N° 00096- 2012-0-2501-JP-CI-03; Del Distrito Judicial Del Santa, cumplen con los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales.
- c) Determinar, si las características del proceso de desalojo por conclusión de arrendamiento de duración indeterminada recaída en el expediente N° 00096- 2012-0-2501-JP-CI-03; Del Distrito Judicial Del Santa, cumplen con los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales.

### **1.4. Justificación de la investigación**

La presente investigación se justifica en la medida en que se logre precisar y establecer claramente los efectos de un contrato de arrendamiento con duración indeterminada, que en nuestro medio encontramos, este tema es actual y que importa a muchos sectores de nuestra sociedad.

Por consiguiente, la obtención de los datos involucro determinar el contenido de la materia de estudio (sentencia) a efectos de lograr los resultados. Dicho resultado, se obtuvo en la ejecución de acciones sistemáticas: a) zambullirse en el contexto correspondiente a la

sentencia; es decir, el proceso judicial del cual emergió, se realizó una revisión sistemática y exhaustiva del proceso documentado expediente judicial con la determinación de comprender y b) volver a zambullirse; pero, ésta vez en el contexto específico, perteneciente al propio objeto de estudio que es la sentencia.

### **Teórica**

La presente investigación se justifica, porque se encuentra dentro de la línea de investigación de la carrera de derecho de la ULADECH, sobre “características del proceso de un expediente judicial” donde se va a profundizar nuestro conocimiento sobre esta materia al realizar esta investigación de carácter científico.

### **Practica**

La presente investigación no solo trata que el proyecto tenga fines prácticos si no que sirva también de orientación a los estudiantes de la Facultad de Derecho que tengan inclinación hacia el derecho civil, tendrán en sus manos ya sea de forma digital o física, un trabajo que describa e informe la existencia y la aplicación del derecho a la debida motivación por parte de los justiciables, en todas las etapas y en todas las etapas del proceso.

### **Metodológica**

En el presente proyecto se emplean métodos, técnicas, estrategias de investigación que con llevan a la búsqueda de recolección de datos, sistematización y la aplicación de instrumentos estadísticos para acreditar las hipótesis planteadas, los mismos que los obtuvimos en la provincia del Santa.

## **II. REVISION DE LA LITERATURA**

### **2.1. Antecedentes**

#### **2.1.1. En el ambito internacional**

Selman (2018), “presento la investigación exploratoria-descriptiva titulada” “Algunas consideraciones sobre el precario y la naturaleza jurídica del precarista”, Talca-Chile.

La conclusión que formula son: La acción de precario a través de los años ha sido materia de una numerosa creación jurisprudencial, habiendo hoy en día, una de las pocas materias que se puede determinar con certeza que la jurisprudencia dispone, sin lugar a dudas, el principal eje de su manejo. Es fundamental tener en cuenta que tal acto se origina como alegato a las diversas falencias que tiene nuestro sistema de protección al dominio, en que el acto reivindicatorio y los demás hechos que observa nuestra organización jurídica muchas veces resultan inservibles al momento de recobrar un bien corporal que se encuentra fuera de la tenencia material de su legítimo propietario.

Rojas y Lucaveche (2019), Presento la tesis “Análisis jurisprudenciales de los títulos que los tribunales superiores de justicia han reconocido al precarista (2005-2008)”; tesis para optar el grado en Ciencias Jurídicas y Sociales en la Universidad de Chile en Chile, la conclusión que manifiesta en síntesis, señala el desarrollo de la actuación del precario ha sido predominantemente descuidada desde el punto jurisprudencial dada la falta de una regulación normativa más amplia. Es por tal forma que a menudo se origina contradicciones en las interpretaciones de su ámbito de aplicación y sus requisitos, los que han sido ampliamente estudiados en el desarrollo de esta memoria. En el análisis anterior se observa que existe una cierta similitud con el sistema peruano de justicia en cuanto a la figura del ocupante precario y las causales de desalojo; en la cual tiene en el fondo el mismo objetivo recuperar la propiedad, donde dependerá únicamente del juez en analizar los hechos, medios probatorios

los cuales serán determinantes a la hora de tomar una decisión.

### **2.1.2. En el ámbito nacional**

La Madrid Duran (2020), “presento la investigación exploratoria – descriptiva titulada” “El derecho de uso – Habitación extendido a los hijos es oponible al desalojo por ocupante precario, en el expediente 00527-2013-0-3001-JR-CI-01”; Distrito Judicial de Lima Sur – Lima. 2020. Se concluyó que el derecho al uso y habitación extendido a los hijos puede oponerse ante un proceso de desalojo por ocupante precario, por la existencia de un ejercicio de posesión a consecuencia de derecho de copropiedad que le correspondía al ex conviviente y padre de los hijos de la posesionaria con quien mantuvieron la posesión del bien como un hogar conyugal, por lo que si existiría derecho de posesión directa, no perteneciendo el acto a poseedor precario.

Cajusol (2018), presento la tesis “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 optar el grado de abogado de la Universidad Santo Toribio De Mogrovejo Chiclayo – Perú. La investigación se elaboró en base al ordenamiento jurídico peruano, los cuales están regulados en el código Civil y decreto legislativo N° 117; donde se precisa que a pesar de existir un procedimiento, no surte efecto en la devolución del bien inmueble materia de contrato de arrendamiento al arrendador. Se concluyó que la fragilidad del arrendatario y la contrariedad del arrendador de recobrar la propiedad en un lazo moderado originan una inseguridad jurídica en nuestra sociedad, resultando en conflictos que solo se resuelven de manera judicial, con lo que origina el aumento innecesario de carga procesal, sean por los supuestos de falta de pago y vencimiento de contrato no acarrearían ser puesto de conocimiento a un juez, Solucionar los procesos de desalojo en sede judicial al final genera un elevado costo a la sociedad y al estado, quien al final se deberá destinar un

presupuesto para revisar dichos casos de desalojo.

### **2.1.3. En el ámbito local**

Cano (2019) “presentó la investigación exploratoria – descriptiva titulada” “Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente N° 01004-2012- 0-2501-JR-CI-01; Distrito Judicial Del Santa– Chimbote. 2019. La investigación se realizó utilizando como unidad de análisis el expediente judicial citado, seleccionado mediante muestreo por conveniencia. Los resultados revelaron que la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive, pertenecientes a: la sentencia de primera instancia fueron de rango: alta, alta y muy alta; mientras que, de la sentencia de segunda instancia fueron de rango: alta, muy alta y mediana. En conclusión, la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia, fueron de rango muy alta y muy alta, respectivamente.

Encinas (2017) En su trabajo de investigación titulada: “Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria, en el expediente N° 01513-2012-0-2501-JR-CI-03, del Distrito Judicial del Santa – Chimbote. 2017”.

Realizada por la universidad Uladech. Para optar el título de profesional de abogada llegó a la siguiente conclusión: El estudio se elaboró empleando como unidad de análisis el expediente judicial empleado, escogido a través de la muestra por conformidad. Los resultados describieron que de acuerdo a los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes establecidos en la investigación, la parte expositiva, considerativa y resolutive, referente a la sentencia de primera instancia fueron de calidad muy alta, muy alta y muy alta; donde la sentencia de segunda instancia fueron de calidad muy alta, muy alta y muy alta, se concluyó que las sentencias de primera y segunda instancia fueron de calidad muy alta y muy alta respectivamente.

## **2.2. Bases teóricas**

### **2.2.1. El Contrato**

La doctrina en general y nuestro ordenamiento civil entienden por contrato al acuerdo de voluntades destinadas a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales.

El contrato es una institución fundamental del derecho civil y una manifestación cultural inherente del ser humano en sociedad; y, como tal, responde a ciertas ideas insertas en un contexto histórico específico. Por ello, no es sorprendente que el concepto jurídico de contrato sea permeado por un sinnúmero de razones externas o extrajurídicas, las que influyen y modifican su contenido. (Gevarra, 2017, p.4)

#### **2.2.1.1. El contrato de arrendamiento**

##### **2.2.1.2. Antecedentes**

El contrato de arrendamiento, ubicado dentro del Libro VII sobre Fuentes de las Obligaciones, Sección Segunda de los Contratos Nominados, Título VI del Código Civil de 1984, ha sido regulado de manera autónoma.

##### **2.2.1.3. El Contrato de arrendamiento en el Código Civil**

(Gutiérrez, 2016) Dentro de la definición proporcionada por el referido Art.1666 del CC 1984, se identifican los elementos que lo caracterizan: los celebrantes (arrendador y arrendatario), su naturaleza jurídica (obligacional), la cesión temporal del uso bien (prestación de dar, que incluye el disfrute), el pago de renta convenida (prestación, onerosidad y carácter consensual de ese contrato) (p.89).

Las obligaciones que se derivan de este contrato son dos: una a cargo del arrendador de ceder el uso del bien, y otra a cargo del arrendatario de pagar una renta convenida” (p.90).

#### **2.2.1.4. .Contrato de arrendamiento con plazo indeterminado**

Gutierrez (2016) afirma: “Cuando las partes únicamente señalan fecha de inicio del contrato, más no la fecha del término de contrato, se está delante de un contrato de arrendamiento de duración indeterminada” (p.42).

Gutierrez (2016) afirma: “No únicamente los contratos de tiempo indeterminado se muestran al instante de la celebración, sino también los de duración determinada pueden transformarse así” (p.42).

El artículo 1700 del CC 1984, indica que habiendo cumplido el plazo de restitución, el inquilino no devuelve la posesión y el dueño no la ha solicitado, se comprende que el contrato prosigue.

#### **2.2.2. Bases teóricas procesales**

##### **2.2.2.1. La jurisdicción**

La Carta Magna del Perú en su artículo 138°, señala: "La potestad de administrar justicia emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos, con arreglo a la Constitución y a las Leyes". Donde los jueces son quienes deben impartir justicia.

##### **2.2.2.2. La competencia**

El artículo 547 del Código Procesal Civil dispone que los litigios de desalojo, cuando el alquiler mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no haya cuantía, son aptos los jueces civiles. Igualmente indica que, cuando la cuantía sea hasta cincuenta unidades de referencia procesal, son aptos los jueces de paz letrados.

##### **2.2.2.3. El proceso**

Es la agrupación de hechos por medio de las cuales se compone y, desarrolla y finaliza el vínculo jurídico que se impone entre el magistrado, los actores y demás partícipes que en el

intervienen; y que tienen como finalidad ayudar a solucionar el conflicto establecido por los actores, mediante la decisión del magistrado basado en los hechos afirmados y probados, en el derecho aplicable. Basado en ese antecedente se deduce, que el litigio es la suma de acciones mediante el cual se conforma, se elabora y finaliza el vínculo jurídico (Bautista, 2013). Por lo tanto en consecuencia, el litigio sostiene como objetivo fundamental dar solución al proceso establecido por las partes, a través de la sentencia que emite el juez.

#### **2.2.2.4. El proceso civil**

Es el litigio formado por varios hechos regulados por las normas correspondientes y ordenadas consecutivamente en el ejercicio de los principios y códigos que argumentan su objetivo. Por consiguiente, es un conducto (método) pacífico y dialéctico de solucionar los conflictos creados por hechos de una serie racional y consecucional (aseveración, denegación, confirmación, alegación) enlazadas entre sí por la autoridad judicial con el fin de alcanzar una decisión la sentencia (la meta), Aguila (2019) . Por lo tanto es el proceso que se inicia con la postulación del demandante, se limita con la contestación de la demanda y finaliza con el veredicto del juez.

#### **2.2.2.5. El proceso sumarísimo**

Ubicado en los procesos contenciosos, es la vía procedimental que tiene por particularidad de observar los plazos más cortos, el menor número de hechos judiciales y la concentración de la denominada audiencia única, donde también se produce la emisión de la sentencia, a no ser que extraordinariamente, el Juez guarde su resolución para más adelante; donde el CPC en el artículo 546 señala que se tramitan por esta vía sumarísima los asuntos contenciosos de desalojo.

#### **2.2.2.6. El proceso de conciliación**

Romero (2003) afirma que la conciliación como procedimiento extrajudicial: “debe

estar regulada por Ley N° 26872 y su Reglamento el Decreto Supremo N° 001-98-JUS. Es de carácter obligatoria para la admisibilidad de las demandas en el Poder Judicial que versen sobre derechos disponibles determinados o determinables de las partes” (p.2).

#### **2.2.2.7. La demanda**

En la demanda de desalojo es el procedimiento que tiene el arrendador de un bien inmueble donde le pide al arrendatario o poseedor precario que se valla y devuelva el bien arrendado o usurpador, para ser más exacto es la facultad que tiene el arrendador para pedir la casa que arrendo o cedió.

##### **2.2.2.7.1. Requisitos**

Para poder entablar una demanda de desalojo primero debemos demostrar nuestro título como propietario luego ir a conciliación si es por falta de pago o mediante Carta notarial pidiendo la restitución del bien, de no encontrar resultado alguno sea por conciliación o via notarial depende cual sea el caso se procederá con la demanda.

##### **2.2.2.7.2. Tipos de desalojo**

Según (Limo, 2018) son:

- a) Desalojo por vencimiento de contrato, es el litigio que posee una base de la validez del contrato a plazo determinado, donde a la fecha de empezar el proceso de desalojo tiene que encontrarse finalizado. Incluso ahí no debería existir dificultad alguna; sin embargo, hasta el día de hoy es uno de los procesos más polémicos que ha generado en virtud a lo resuelto por el Cuarto Pleno Casatorio Civil.
- b) Desalojo por falta de pago, los artículos 585°, y 591° del CPC regulan el proceso de desalojo por falta de pago, en inicio dispone en su segundo párrafo que se logra acumular la presunción de pago de alquiler aunque el desalojo se base en la mencionada causal. Por lo demás, el segundo artículo menciona que si el desalojo se

sustenta en la causal de falta de pago o vencido el plazo, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso.

- c) Desalojo en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro, Vale indicar que este modelo de proceso requiere que los contratos de arrendamiento cumplan algunos de los requisitos: Que este señalado “Cláusula de allanamiento a futuro” donde las firmas de las personas que van a celebrar el contrato se encuentren legalizadas ante notario público o fedatario. El solo hecho de cumplir con tales requisitos, te faculta a recuperar el inmueble arrendado a través de un proceso célere, regulado por el artículo 594 del CPC, el mismo que fue modificado con fecha 28 de mayo del 2014, mediante la Ley 30201.
- d) Desalojo por ocupación precaria, se establece cuando se presume en lo previsto por el artículo 1704 del CC, dado que con la exigencia de devolver el inmueble se dispone a manifestar la intención del propietario de finiquitar el contrato. No constituye un proceso de título fenecido del supuesto observado en el artículo 1700 del CC, donde el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no soluciona el contrato sino que, por imperio de la Ley, se asume la continuación del mismo hasta que el propietario lo requiera la restitución del bien. Dado esta situación, escasamente se puede admitir que el poseedor haya pasado a establecerse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

#### **2.2.2.8. Los sujetos del proceso**

##### **2.2.2.8.1. El juez**

Es quien decide las controversias traídas a juicio, basándose para esto en valoraciones de las pruebas y todo aporte que las partes hagan al proceso; por esto mismo los jueces deben ser expertos en derecho, con experiencia jurídica y un agudo discernimiento de la ley”.

Es el dador de justicia y guardador de la paz social a través de sus decisiones, que serán legítimas en la medida en que interprete la ley y haga valer la constitución en el decurso de los procesos y en el contenido de sus providencias dentro de términos razonables. (Herrera & Correa, 2018, p. 32)

#### **2.2.2.8.2. La parte procesal**

Son todos sujetos de la relación jurídica procesal, antiguamente eran considerados parte procesal el demandante y demandado pero la doctrina actualmente llegó definir que las partes procesales son todos los sujetos del proceso, aunque no sean ni demandante ni demandado.

En el proceso civil a las partes se le conoce como “Aquellos sujetos que intervienen en un proceso, realizando tal intervención para solicitar la tutela judicial interponiendo una determinada pretensión o interviniendo porque dicha pretensión es interpuesta frente a ellos”.

(Biberley, 2014, s.p.)

#### **2.2.2.8.3. Puntos controvertidos**

Se originan en el proceso de los hechos alegados en la pretensión y de los hechos invocados para la resistencia de la pretensión en pleno ejercicio de la contradicción. Es decir, son hechos alegados los que fueron introducidos en los escritos constitutivos de demanda y contestaciones, y que son objeto de prueba cuando son afirmados por una parte y negados o desconocidos por la otra. En otros términos, se puede afirmar que los hechos sustanciales de los fundamentos de hecho de la pretensión en su dialéctica con los hechos de la pretensión resistida, constituyen los puntos controvertidos que posteriormente en el curso del proceso serán materia de prueba.

#### **2.2.2.8.4. La prueba**

La prueba es de suma importancia en un proceso porque define como un medio con el cual se busca o pretende demostrar la veracidad o así mismo también la falsedad de una cosa, en

pocas palabras la función de la prueba es la de demostrar o comprobar los hechos controvertidos dentro de un juicio, aportando al caso los motivos o las razones que produzcan convencer al juez de la certeza de la verdad de los hechos controvertidos y a la vez defender sus respectivas pretensiones en el litigio.

#### **2.2.2.8.5. La sentencia**

La sentencia es la acción del juez, por medio del cual se otorga o no lo pedido en la demanda. La sentencia es la finalización normal del litigio, que se elabora en la fase final, la cual deberá tener como requisitos principales ser congruente, motivada y exhaustiva; también deberá tener fecha de plazos así como costas y costos.

#### **2.2.2.8.6. Medios impugnatorios**

Carrión & Carrion (2009) afirma que los medios impugnatorios: “son mecanismos procesales a través del cual las partes o los terceros legitimados solicitan ante la autoridad competente la anulación o la revocación, total o parcial, de un acto procesal presuntamente afectado por un vicio o por un error” (p.2).

##### **2.2.2.8.6.1. Clases de Medios impugnatorios**

Según Carrion & Carrion (2009) son :

- a) El recurso de Reposición, es un recurso que comúnmente se hace valer contra resoluciones que no tienen en sus fundamentos la decisión que la contienen.
- b) El recurso de Apelación, es el medio impugnatorio más usado por excelencia, ya que hace posible la revisión de la resolución impugnada por el superior jerárquico. Este recurso no solo permite la revisión de los errores, sean los de hecho como los de derecho, sino también los que son los relacionados a la formalidad de la resolución impugnada.

- c) El recurso de Casación, por su parte, es un medio impugnatorio de carácter extraordinario por las características ya citadas anteriormente.
- d) El recurso de Queja, es un medio impugnatorio que se concede al litigante que, habiendo apelado o recurrido en casación, es agraviado por la denegatoria de los mismos.

#### **2.2.2.8.7. El desalojo en el proceso único**

El decreto legislativo N°1177 que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda, en el Título III “Del Desalojo” donde el artículo 15 señala al proceso único de ejecución de desalojo de un inmueble arrendado en el marco del presente decreto legislativo, en contra el arrendatario se encuentre ocupando o no el inmueble arrendado o quien se encuentre en el inmueble, el arrendador demandara el desalojo a través del proceso único de ejecución indicando sus pretensiones donde deberá estar acompañada del debido formulario, además de los requisitos y anexos previstos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil.

Donde el juez de paz letrado será quien dicte sentencia, donde declare fundada la demanda esta tendrá la resolución judicial que dispone el desalojo donde deberá notificar la autoridad competente que en estos casos es la policía quien prestara asistencia y garantía para la ejecución donde en caso del arrendatario impida la orden judicial de desalojo el juez notificara al fiscal para que tome las acciones legales correspondientes; los arrendatarios que se apropien los bienes dentro del inmueble será denunciados y sancionados penalmente.

### **III. HIPOTESIS**

#### **3.1. Hipótesis general**

Conforme con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, establecidos en la presente estudio de las caracterización sobre el proceso de desalojo por conclusión de contrato de arrendamiento de plazo indeterminado; expediente N° 00096-2012-0-2501-JP-CI-03; Distrito Judicial del Santa- Chimbote 2021

#### **3.2. Hipótesis específicas**

De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales previstos en la presente investigación, la caracterización sobre desalojo por conclusión de contrato de arrendamiento de plazo indeterminado; del expediente seleccionado, en función al cumplimiento de los plazos, aplicación de la claridad de las resoluciones, aplicación del debido proceso, pertinencia entre los medios probatorios con los puntos controvertidos establecidos; en las pretensiones planteadas e idoneidad de la calificación jurídica de los hechos para sustentar la pretensión planteada.

## **IV. METODOLOGÍA**

### **4.1. Diseño de investigación**

#### **4.1.1. Tipo de la investigación**

##### **Cuantitativa**

El estudio empezó con el enunciado del problema de investigación, definido y preciso; se realiza a través de elementos determinados del objeto y el marco teórico que orienta el estudio fue realizado sobre términos de la revisión de la literatura (Hernández, Fernández & Baptista, 2010)

El perfil cuantitativo, de la investigación, se muestra en la aplicación en la comprobación de la literatura; que ayudo a formular el enunciado de la investigación; los objetivos de estudio; la operacionalización de la variable; a la elaboración de la herramienta de obtención de resultados; el método de obtención de resultados y el análisis de los resultados.

##### **Cualitativa**

Hernández (2018) afirma: “proporciona profundidad a los datos, dispersión, riqueza interpretativa, contextualización del ambiente o entorno, detalles y experiencias únicas. También aporta un punto de vista fresco, natural y completo de los fenómenos”.

Hernandez & Sampieri (2006), las investigaciones cualitativas se fundamentan más en un proceso inductivo (explorar y describir, y luego generar perspectivas teóricas). Que van de particulares y generales. Por ejemplo, en un típico estudio cualitativo, el investigador entrevista a una persona, analiza los datos que obtuvo y saca algunas conclusiones; posteriormente, entrevista a otra persona, analiza esta nueva información y revisa sus resultados y conclusiones; del mismo modo, efectúa y analiza más entrevistas para comprender lo que busca. Es decir, procede caso por caso, dato por dato, hasta llegar a una perspectiva más general.

La investigación es de perfil Cualitativa por cuanto se recolectó información y se sometió al análisis de datos para la demostración del establecimiento de los objetivos tanto general como los específicos y la mediación numérica, el conteo y frecuentemente el uso de la estadística de la información recopilada de las sentencias de desalojo emitidas por en el Distrito judicial del Santa.

#### **4.1.2. Nivel de la investigación de las tesis**

##### **Descriptivo**

Hernandez & Sampier(2006) afirma: Es decir, miden, evalúan y recolectan datos sobre diversos conceptos (variables), aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno a investigar. En un estudio descriptivo se selecciona una serie de cuestiones y se mide o se recolecta información sobre cada una de ellas, para así valga la redundancia describir lo que se investiga.

Que es de nivel Descriptivo, ya que se toma la evidencia en diversas etapas del proceso en la selección de la unidad de análisis (expediente judicial); el proceso judicial existente en su contenido, reúne las condiciones pre establecidas para ser seleccionada, a efectos de facilitar la realización de la investigación en la recolección y análisis de los datos, establecidos en el instrumento, porque, estuvo direccionado al hallazgo de un conjunto de características o propiedades, que debe reunir el contenido de la sentencia (características y/o criterios: puntos de coincidencia y/o aproximación, existentes en fuentes de tipo normativo, doctrinario y jurisprudencial, cuando se refieren a la sentencia).

#### **4.1.3. Diseño de la investigación.**

##### **No experimental**

Hernández (2018) afirma: “La investigación no experimental es sistemática y empírica en la que las variables independientes no se manipulan porque ya han sucedido. Las inferencias

sobre las relaciones entre variables se realizan sin intervención o influencia directa, y dichas relaciones se observan tal como se han dado en su contexto natural”.

La investigación es No Experimental porque se observara los fenómenos ya existentes que se fueron dando en el proceso (resoluciones emitidas por el juez antes de la sentencias), donde en la investigación no es posible manipularlas no se tiene control directo ni influir en ellas porque las sentencia emitida por el juez ya sucedido al igual que sus efectos.

### **Retrospectiva**

La planificación y recolección de datos comprende un fenómeno ocurrido en el pasado expediente donde el acceso a la obtención del expediente que lo contiene solo es viable cuando desaparece el principio de reserva del proceso judicial; antes es imposible que un tercero, ajeno al proceso judicial, pueda revisarlo.

### **Transversal**

Se recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único, su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado (Hernández, 2018).

En el aspecto transversal, se evidencia en la recolección de datos porque, éstos se extrajeron de un elemento documental llamado expediente, donde quedó registrado el objeto de estudio (sentencias); en consecuencia, no cambió siempre mantuvo su estado único conforme ocurrió por única vez en un momento específico del desarrollo del tiempo (lugar y fecha de elaboración)

## **4.2. Población y muestra**

Hernández ( 2018) afirma: La muestra es en esencia, un subgrupo de la población. Digamos que es un subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus características al que llamamos población.

### **4.2.1. La población**

La población que va a ser estudiada y sobre la cual se pretende generalizar los resultados está compuesta por todas las sentencias en los procesos concluidos de desalojo emitidas por el Distrito Judicial del Santa.

#### **4.2.2. La muestra**

En el estudio para seleccionar una muestra, lo primero que hay que hacer es definir qué tipo de muestra utilizaremos en este caso es no probabilística pues se trata de un estudio realizado a un subgrupo de la población con un diseño de investigación exploratorio y un enfoque fundamentalmente cualitativo, donde la unidad de análisis en este caso son los sujetos del proceso y de las sentencias del caso de proceso de desalojo que contiene el expediente en estudio N° 00096- 2012-0-2501-JP-CI-03; dentro del Distrito Judicial del Santa.

#### **4.3. Definición y operacionalización de variables e indicadores**

Respecto a la variable, en opinión de Centty (2006, p. 64): “Las variables son características, atributos que permiten distinguir un hecho o fenómeno de otro (Persona, objeto, población, en general de un Objeto de Investigación o análisis), con la finalidad de poder ser analizados y cuantificados, las variables son un recurso metodológico, que el investigador utiliza para separar o aislar los partes del todo y tener la comodidad para poder manejarlas e implementarlas de manera adecuada”.

#### **4.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

Para el recojo de datos se aplicaron las técnicas de la observación: punto de partida del conocimiento, contemplación detenida y sistemática, y el análisis de contenido: punto de partida de la lectura, y para que ésta sea científica debe ser total y completa; no basta con captar el sentido superficial o manifiesto de un texto; sino, llegar a su contenido profundo y latente (Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez; 2013).

Ambas técnicas se aplicaron en diferentes etapas de la elaboración del estudio, en la detección y descripción de la realidad problemática; en la detección del problema de investigación; en el reconocimiento del perfil del proceso judicial existente en los expedientes judiciales; en la interpretación del contenido de las sentencias; en la recolección de datos al interior de las sentencias, en el análisis de los resultados, respectivamente. En la presente investigación presenta los indicadores de la variable; es decir, los criterios o ítems a recolectar en el texto de las sentencias; se trata de un conjunto de parámetros de calidad, preestablecidos en la línea de investigación, para ser aplicados a nivel pre grado.

#### **4.5. Plan de análisis**

##### **4.5.1. La primera etapa**

Fue actividad abierta y exploratoria, que consistió en una aproximación gradual y reflexiva al fenómeno, orientada por los objetivos de la investigación; donde cada momento de revisión y comprensión fue una conquista; es decir, un logro basado en la observación y el análisis. En esta fase se concretó, el contacto inicial con la recolección de datos.

##### **4.5.2. La Segunda etapa**

También fue una actividad, pero más sistémica que la anterior, técnicamente en términos de recolección de datos, igualmente, orientada por los objetivos y la revisión permanente de la literatura, que facilitó la identificación e interpretación de los datos.

##### **4.5.3. La tercera etapa**

Igual que las anteriores, fue una actividad; de naturaleza más consistente, fue un análisis sistemático, de carácter observacional, analítica, de nivel profundo orientada por los objetivos, donde hubo articulación entre los datos y la revisión de la literatura.

Estas actividades se evidenciaron desde el instante en que el investigador aplicó la observación y el análisis en el objeto de estudio; es decir las sentencias, que resulta ser un

fenómeno acontecido en un momento exacto del curso del tiempo, lo cual quedó documentado en el expediente judicial; es decir, en la unidad de análisis, como es natural a la primera revisión la intención no es precisamente recoger datos; sino, reconocer, explorar su contenido, apoyado en las bases teóricas que conforman la revisión de la literatura.

Acto seguido, el investigador empoderado de mayor dominio de las bases teóricas, manejó la técnica de la observación y el análisis de contenido; orientado por los objetivos específicos inició el recojo de datos, extrayéndolos del texto de la sentencia al instrumento de recolección de datos; es decir, la lista de cotejo, lo cual fue revisado en varias ocasiones.

#### **4.6. Matriz de consistencia**

En opinión de Ñaupás, Mejía, Novoa, y Villagómez, (2013): “La matriz de consistencia es un cuadro de resumen presentado en forma horizontal con cinco columnas en la que figura de manera panorámica los cinco elementos básicos del proyecto de investigación: problemas, objetivos, hipótesis, variables e indicadores, y la metodología” (p. 402).

Por su parte, Campos (2010) expone: “Se presenta la matriz de consistencia lógica, en una forma sintética, con sus elementos básicos, de modo que facilite la comprensión de la coherencia interna que debe existir entre preguntas, objetivos e hipótesis de investigación” (p. 3).

En el presente trabajo la matriz de consistencia es básica, presenta: el problema de investigación, el objetivo de investigación y la hipótesis; general y específicos, respectivamente.

En términos generales, la matriz de consistencia sirve para asegurar el orden, y asegurar la científicidad del estudio, que se evidencia en la logicidad de la investigación. A continuación, la matriz de consistencia de la presente investigación

**Título:** Caracterización del proceso sobre desalojo por conclusión de arrendamiento de duración indeterminada recaída N° 00096- 2012-0-2501-JP-CI-03; del Distrito Judicial del Santa - Chimbote, 2021.

G/E	PROBLEMA	OBJETIVO	HIPOTESIS
<b>M A T R I Z</b>	<p>¿Cuál es la características proceso de desalojo por conclusión de arrendamiento de duración indeterminada recaída en el exp: N° 00096-2012-0-2501-JP-CI-03; del distrito judicial del Santa, cumplen con los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales.</p>	<p><b>GENERAL:</b> La investigación tiene como eje verificar si las características del proceso de desalojo por conclusión de arrendamiento de duración indeterminada recaída en el exp: N° 00096- 2012-0-2501-JP-CI-03; del distrito judicial del Santa; cumplen con los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales.</p> <p><b>ESPECIFICOS:</b> Identificar, Analizar y Determinar, si las características del proceso de desalojo por conclusión de arrendamiento de duración indeterminada recaída en el exp: N° 00096- 2012-0-2501-JP-CI-03; del distrito judicial del Santa, cumplen con los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales.</p>	<p><b>General:</b> Conforme con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, establecidos en la presente estudio de las caracterización sobre proceso de desalojo por conclusión de arrendamiento de duración indeterminada recaída en el exp: N° 00096- 2012-0-2501-JP-CI-03; del Distrito Judicial del Santa - Chimbote 2021</p> <p><b>Específicas:</b> De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales previstos en la presente investigación, la caracterización sobre desalojo por conclusión de contrato de arrendamiento de plazo indeterminado; del expediente seleccionado, en función al cumplimiento de los plazos, aplicación de la claridad de las resoluciones, aplicación del debido proceso, pertinencia entre los medios probatorios con los puntos controvertidos establecidos; en las pretensiones planteadas e idoneidad de la calificación jurídica de los hechos para sustentar la pretensión planteada.</p>
<b>C O N S I S T E N C I A</b>	<p><b>POBLACION Y MUESTRA</b></p> <p>La población que va a ser estudiada y sobre la cual se pretende generalizar los resultados está compuesta por todas las sentencias en los procesos concluidos de desalojo emitidas por el Distrito Judicial del Santa, Chimbote.</p> <p>La muestra es <b>probabilística</b> pues se trata de un estudio realizado a un subgrupo de la población.</p>	<p><b>METODOLOGIA</b></p> <p><b>El tipo de investigación es:</b> <b>tipo Cuantitativo y Cualitativo</b></p> <p><b>Nivel de la investigación es:</b> <b>Descriptivo</b></p> <p><b>El Diseño de la investigación es:</b> <b>No experimental</b></p> <p><b>Retrospectivo</b></p> <p><b>Transversal.</b></p>	<p><b>VARIABLE</b></p> <p>Variable Independiente</p> <p>Caracterización del proceso el expediente en estudio</p> <p>Variable Dependiente</p> <p>El proceso de desalojo por conclusión de arrendamiento de duración indeterminada distrito judicial del santa – Chimbote</p>

#### **4.7. Principios éticos**

La realización del trabajo de investigación con lleva al estudio de un determinado expediente, el cual se desarrollara de acuerdo los parámetros normativos y nivel de investigación establecidos por la Universidad; donde también tiene la finalidad en establecer dentro del trabajo se apliquen los principios éticos esenciales, el de salvaguardar la identidad de las personas que fueron parte de un proceso judicial (principio de reserva), donde a su vez la universidad atreves de su plataforma (Entorno virtual angelino), recibe los trabajos de forma digital así evitando el consumo de papel sea de forma escrita o impresa con el fin de preservar el medio ambiente; y sobre todo sirva para que el investigador se guíe y comience en poner en prácticas, una buena conducta y sobre todo responsable según lo establecidos en el código de ética de la Uladech..

## V. RESULTADOS

### 5.1. Respecto del cumplimiento de los plazos

Mediante el análisis del expediente sobre el proceso de desalojo por conclusión de contrato de duración indeterminada se logró determinar los siguientes. Resultados con relación a los plazos en el proceso sumarísimo.

<b>Sujeto procesal</b>	<b>Acto Procesal</b>	<b>Plazo real referente normativo</b>	<b>Cumplimiento</b>
<b>Demandante</b>	<b>Demanda</b>	<b>Art 424,425</b>	<b>Si cumplió</b>
	<b>Apelación de sentencia</b>	<b>03 días (art. 556)</b>	<b>Si cumplió</b>
<b>Juez</b>	<b>Calificación de la demanda</b>	<b>30 días (art.551)</b>	<b>Si cumplió</b>
	<b>Expedición de la sentencia</b>	<b>10 días ( art. 555)</b>	<b>Si cumplió</b>
	<b>Concesorio de la apelación</b>	<b>05 días (art. 367)</b>	<b>Si cumplió</b>
<b>Demandado</b>	<b>Contestación de la demanda</b>	<b>05 días (art.554)</b>	<b>Si cumplió</b>
	<b>Subsanación de taza por nulidad</b>	<b>03 dias (art 128)</b>	<b>Si cumplió</b>
<b>La sala</b>	<b>Emisión de la sentencia de vista</b>	<b>50 dias (art.365)</b>	<b>Si cumplió</b>

### **5.1.1 Respecto a la claridad de las resoluciones – autos y sentencias.**

Auto admisorio, resolución N° 01 de fecha 09.03.2012 la misma que resuelve admitir a trámite, en la vía de proceso sumarísimo, la demanda de desalojo.

Auto de Absolución de la demanda, resolución N° 03 con fecha 04.05.2012. Resuelve tener por apersonados a los demandados. por señalado su domicilio procesal en la dirección que indica e inadmisibles la nulidad, excepción y absolución de demanda formuladas debido a que omitieron anexar tasa por nulidad y excepción deducidas; , concediéndoles el plazo de tres días para su subsanación, bajo apercibimiento de darse trámite únicamente a la absolución de demanda en caso de incumplimiento.

Auto y vistos de deducidas las excepciones y señalamiento de audiencia única, resolución N° 05 con fecha 01.06.2012. Señalando fecha para la audiencia única, el día diecinueve de julio del año dos mil doce a horas doce del mediodía.

Auto de saneamiento procesal resolución N° 11 con fecha 20.08.2012, el juez resuelve declarar improcedente la nulidad formulada por el demandado contra la resolución uno. En la resolución N° 17 con fecha 19.06.2013 el juez resuelve declarar nula la resolución N° 05 solo en el extremo que tiene por deducidas las excepciones y renovando el acto procesal afectado, se declara inadmisibles las excepciones deducidas por la parte demandada, concediéndole el término de tres días a fin de que subsane las mismas en el extremo advertido, bajo apercibimiento de ser rechazadas, en caso de incumplimiento.

En la resolución N° 19 con fecha 17.09.2013 el juez señala que la parte demanda no ha subsanado la resolución N° 05, dando por rechazar las excepciones deducidas por el demandado. Señalando fecha para la audiencia única el día 21.10.2013.

En la sentencia de primera instancia, los plazos no se dieron de manera correcta donde la audiencia única se reprogramo; se llevó acabo en la fecha reprogramada, el juez llevó acabo el análisis de los medios probatorios mediante un pliego de preguntas donde el juez informo que su decisión la dará a posterioridad mediante resolución dentro del marco legal de nuestro ordenamiento jurídico.

Sentencia de primera instancia, resolución N° 22 con fecha 14.02.2014, el juez resuelve declarar improcedente la demanda de desalojo interpuesta por el demandante.

Auto de Apelación resolución N° 23 con fecha 24.03.2014, La parte demandante obtiene por el recurso de Apelación donde fue interpuesta dentro del término de ley y además ha cumplido con los requisitos, donde de conformidad con los artículos 364,368 y 371 del C.P.C. Se resuelve declarar conceder la apelación con efecto suspensivo, por lo cual elévense los autos al superior en grado.

Sentencia de segunda instancia, se declara nula la sentencia de primera instancia por parte del juez del primer juzgado civil, en la resolución N° 26 mediante un lenguaje dogmático y claro describe su decisión del fallo; dispone renuévese los actos procesales y que regresen los autos a su juzgado de origen

### **5.1.2. Respecto a la aplicación al derecho del debido proceso**

El basamento y justificación de validez y vigencia del debido proceso civil, se encuentra en la Constitución política peruana, cuando reconoce al debido proceso (legal), en el inciso 3 de su artículo 139°, en el cual refiriendo a la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, señala : Ninguna persona puede ser desviada 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. En tal sentido, al reconocer la Constitución Política peruana

al debido proceso general o legal, se debe entender que cada rama del derecho (en su correspondiente derecho adjetivo) deberá hacer suyo dicho postulado, pero adecuándolo a su naturaleza, es decir, en el presente caso, en el debido proceso civil. Torres J. (2010)

### **5.1.3. Respeto a la pertinencia de los medios probatorios**

Los medios probatorios valorados por el juez en este proceso sobre desalojo por conclusión de contrato de duración indeterminada del expediente N° 096 – 2012 del tercer juzgado de paz letrado especializado en lo civil de la corte Superior de Justicia del Santa – Chimbote.

Son los siguientes medios probatorios:

- 1.- Escritura Pública de propiedad con la cual se acredita el título de propiedad
- 2.- 03 recibos por concepto de pago de arrendamiento no fueron acreditados.
- 3.- Copia de recibos por concepto de pagos de los servicios de suministros de luz y agua de los años 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2011 y 2012.
- 4.- Recibos de boletas de venta emitidos por la tienda de electrodomésticos La Curacao.
- 5.- Recibo de boletas de venta emitidos por la tienda Hogar Los Ángeles.
- 6.- Carnet de vacunación de sus perros.
- 7.- Recibos de pagos por conceptos de servicio de línea celular.

## **5.2. ANALISIS DE RESULTADOS**

### **5.2.1 Respeto del cumplimiento de plazos**

Con respecto al análisis de resultados sobre los plazos en el expediente en estudio del presente caso de desalojo por conclusión de contrato indeterminado se cumplieron los plazos en cierta medida ya que la audiencia única fue reprogramada para una nueva fecha mediante resolución, a pesar de lo ocurrido se cumplieron con los plazos que establece en el código

procesal civil peruano.

**Etapa postularía:** La etapa postulatoria es la primera etapa del proceso civil en la que los contendientes presentan al órgano jurisdiccional los temas que serán argumentados, probados y resueltos en el proceso. El objetivo de esta etapa del proceso es la delimitación del objeto del proceso y la determinación de la existencia de una relación jurídica procesal válida. Alva(2013).

**Etapa probatoria:** En esta fase del proceso las pruebas admitidas son actuadas. El Juez, luego de admitir medios probatorios, realiza una conducta para conocer el contenido de estos; para ello el Juez deberá tener en cuenta cuales medios probatorios son idóneos Alva(2013).

**Etapa decisoria:** La etapa decisoria es la tercera etapa del proceso civil, donde el Juez va a analizar los hechos, valorar los medios probatorios y resolver los puntos controvertidos pudiendo dar solución al conflicto entre las partes o eliminar la incertidumbre jurídica. Es así que el Juez aplica el derecho al caso concreto. Alva(2013)

### **5.2.2 Respecto a la claridad de las resoluciones**

En el presente trabajo se analizó seis autos y dos resoluciones del proceso sobre desalojo por conclusión de contrato indeterminado del expediente N° 096 – 2012 del tercer juzgado de paz letrado especializado en lo civil de la corte Superior de Justicia del Santa – Chimbote, donde se aprecia que en los documentos existe una claridad con un lenguaje jurídico entendible tanto para los abogados como para las partes del proceso y exactitud en cierta medida con respecto a los plazos que están establecidos en el Código procesal civil,

En el sistema judicial peruano, la calidad de las resoluciones ha pasado a ser un parámetro de calificación a través de los procesos de ratificación de Magistrados.

Antes, los procesos de ratificación de Jueces y Fiscales no contaban con la referencia de evaluación sobre la calidad de las decisiones judiciales. Hoy, se pretende identificar, dentro del rubro idoneidad, la calidad de la decisión judicial y dicha tarea corre, técnicamente, a cargo de un especialista designado por el Consejo Nacional de la Magistratura, a fin de opinar técnicamente sobre cuán idóneo resulta ser el Juez en sus sentencias, o los Fiscales en sus respectivos dictámenes. Se exige, de este modo, presentar en el proceso de ratificación, 14 resoluciones, a razón de dos por año, y correspondientes a los 7 años de ejercicio, tiempo que abarca el proceso de ratificación, a efectos de valorar la calidad de las resoluciones, constituyendo ello un referente permanente en los nuevos procesos de ratificación. Figueroa (2010).

### **5.2.3. Respecto a la aplicación al derecho del debido proceso**

En el caso con respecto a la aplicación al debido proceso sobre desalojo por conclusión de contrato indeterminado del expediente N° 096 – 2012 del tercer juzgado de paz letrado especializado en lo civil de la corte Superior de Justicia del Santa – Chimbote, se analizó que ningún individuo se le debe desviar de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento diferente a lo ya establecido, ni se deberá juzgar por órganos jurisdiccionales de excepción y mucho menos por comisiones especiales creadas.

El proceso es la forma de buscar solución a una controversia de forma adecuada, donde el conjunto de actos realizados por parte del demandante y demandado en el ejercicio del derecho ambos llevados en el debido proceso.

El proceso es un medio para asegurar en la mayor medida posible, la solución justa de una controversia, a lo cual contribuyen el conjunto de actos de diversas características generalmente reunidos bajo el concepto de debido proceso legal. En este sentido, dichos actos sirven para proteger, asegurar o hacer valer la titularidad o el ejercicio de

un derecho y son condiciones que deben cumplirse para asegurar la adecuada defensa de aquéllos cuyos derechos u obligaciones están bajo consideración judicial. En buena cuenta, el debido proceso supone el conjunto de requisitos que deben observarse en las instancias procesales (Salmon & Blanco, 2016, p.24).

#### **5.2.4. Respeto a la pertinencia de los medios probatorios**

Las pruebas ofrecidas en el caso de desalojo por conclusión de contrato indeterminado por partes del demandante y demandado, fundamentales para que los operarios de justicia establezcan, determinen; y a su vez se le deberá dar la debida interpretación con el fin que emitan las debidas resoluciones con respecto al expediente en estudio sobre desalojo por conclusión de contrato indeterminado.

Gracias a los medios probatorios el juzgador encuentra la verdad de los hechos y en base a este resultado, adquiere la convicción que servirá de soporte a su decisión. Cuando ello no es posible, debe conformarse con la certeza que otorgan los sucedáneos y así alcanzar algún grado de convicción. Pedro(n.d.)

#### **5.2.5. Respeto a la calificación jurídica de los hechos**

En el expediente analizado se aprecia que en el caso de desalojo por conclusión de contrato indeterminado está establecido en el artículo N° 911 del código procesal civil peruano de tal forma dicho proceso se encuentra en la vía procedimental del proceso sumarísimo; donde el juzgado cumplió de manera correcta la calificación jurídica de acuerdo a lo establecido en el proceso.

El juzgador, principalmente, estar claro en que no se le apodera de la calificación jurídica, sino de hechos, pues la calificación jurídica que proponen las partes siempre será provisional; además, tal y como ha sido afirmado: “la acusación no limita los poderes del juez, pues apoderado del caso, independientemente de la calificación

jurídica propuesta por las partes, le corresponde al juzgador dar a los hechos la calificación jurídica correcta y en consecuencia dictar su decisión en consonancia con esta”. Arias(n.d.).

## **VI. CONCLUSIONES**

En el presente trabajo se utilizó la metodología como fuente de estudio en el análisis con el propósito de dar una conclusión clara y concisa. En el proceso N° 096 – 2012 del tercer juzgado de paz letrado especializado en lo civil de la corte Superior de Justicia del Santa – Chimbote, sobre desalojo por conclusión de contrato indeterminada fueron:

### **Conclusión General**

Según los parámetros establecidos en el trabajo de investigación se establece, que el objetivo general en estudio del presente proceso de desalojo nos indica cómo se fueron llevando el cumplimiento de plazos, claridad de las resoluciones, aplicación del derecho al debido proceso, pertinencia de los medios probatorios y calificación jurídica de los hechos.

### **Conclusiones Específicas**

- En conclusión en el análisis del expediente se aprecia que los plazos establecidos en el proceso se cumplieron en cierta medida con respecto a la audiencia única, sin embargo fueron aplicados de acuerdo al código procesal civil.
- En la claridad de las resoluciones se concluyó que estas fueron de claridad con un lenguaje claro por parte de los operadores jurídicos, con una muy buena redacción.
- Con respecto a la aplicación al debido proceso civil, cabe mencionar que se ubica en la constitución política del Perú, donde señala en el inciso 3 de su artículo 139 el cual nos menciona que ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, y la debida tutela jurisdiccional.
- En el caso de desalojo por conclusión de contrato indeterminado en el expediente N° 096 – 2012 del Tercer Juzgado de Paz Letrado especializado en lo civil de la corte Superior de Justicia del Santa – Chimbote; se apreció que los medios probatorios ofrecidas por las partes fueron idóneo, sin embargo en una resolución el juez advierte

que unos de los medios ofrecidos por una de las parte está tratando de sorprender al juzgado.

- En cuanto a la calificación jurídica sobre desalojo por conclusión de contrato indeterminado en el expediente N° 096 – 2012 del Tercer Juzgado de Paz Letrado especializado en lo civil de la Corte Superior de Justicia del Santa – Chimbote; se concluyó que se aplicó debidamente la calificación jurídica, con respecto al expediente en estudio.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Aguila Grados, G. (2019). *Lecciones de Derecho Civil*. 32, 1–262.

<https://doi.org/10.4067/s0718-80722020000100351>

Alva Izquierdo, D. (2013). Facultad de Derecho y Ciencias Sociales. *Revista de La Universidad Nacional de Córdoba*, 0(10).

Arias M, J. (n.d.). *CON JUSTICIA - Importancia de la calificación jurídica* | *Listín Diario*.

Retrieved June 17, 2021, from <https://listindiario.com/puntos-de- vista/2019/11/24/592834/importancia-de-la-calificacion-juridica>

Cajusol Garcia, N. (2018). *TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO AUTOR CAJUSOL GARCÍA, NESTOR JOSÉ Chiclayo, 29 de noviembre de 2018*.

Cano Luiz, J. (2019). *Facultad De Derecho Y Ciencia Politica Escuela Académico Profesional De Derecho Y Ciencia* (Issue 01736).

<http://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/123456789/1226/TITULO - Mestanza Espinoza%2C Sandy.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Carrion lugo, J., & Carrion Arauco, J. (2009). Los Medios Impugnatorios Ncpp. *Los Medios Impugnatorios NCPP*, 287–294. <https://lawiuris.wordpress.com/2009/10/07/los-medios-impugnatorios-ncpp/>

Gevarra Parra, V. (2017). *LA EVOLUCIÓN DEL CONCEPTO DE CONTRATO Y SU INCIDENCIA EN LOS PRINCIPALES MECANISMOS DE PROTECCIÓN DEL ACREEDOR INSATISFECHO*. 171.

Gonzales Barron, G. (2006). *La posesión precaria, en síntesis*. 1–31.

Hernández, R. (2018). *Zer 01 - 2020*. 11, 751.

- Hernandez Sampieri, R., Fernandez Collado, C., Pilar, D., & Lucio, B. (2006). *Metodología de la investigación Cuarta edición*.
- La Madrid Duran, G. (2020). *UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES Facultad de Derecho y Ciencias Políticas Escuela Profesional de Derecho TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL "EL DERECHO DE USO-HABITACIÓN EXTENDIDO A LOS HIJOS ES Para optar : Título profesional de Abogado. 37*.
- Lama More, H. (2011). Tesis pucp. *Test*, 1–125.
- Limo Sanchez, J. (2018). *Proceso de desalojo: ¿dónde y cómo demandar según la causal invocada? / LP*. <https://lpderecho.pe/proceso-desalojo-donde-como-demandar-segun-causal-invocada/>
- Pedro, D. S. (1967). Derecho y Cambio Social. *THĒMIS-Revista de Derecho*, 61–64. [https://www.derechoycambiosocial.com/revista011/sucedaneos de los medios probatorios.htm](https://www.derechoycambiosocial.com/revista011/sucedaneos%20de%20los%20medios%20probatorios.htm)
- Romero Galvez, S. (2003). *Conciliacion: Procedimiento y tecnicas de conciliación*. 45. <https://w1.cejamericas.org/Documentos/DocumentosIDRC/27conciliacionperu.pdf>
- Salmon, E., & Blanco, C. (2016). El derecho internacional humanitario en la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos. *Revista Derecho Del Estado*, 36, 167–198. <https://doi.org/10.18601/01229893.n36.06>
- Selman Nahum, A. (2018). Algunas consideraciones sobre el precario y la naturaleza jurídica del precarista. *Ius et Praxis*, 24(2), 341–392. <https://doi.org/10.4067/s0718-00122018000200341>
- Soto Guevara, E. (2019). *FUTURO Edwin Soto-Guevara*.

## ANEXOS

### ANEXO 1: EVIDENCIA EMPÍRICA DEL OBJETO DE ESTUDIO: SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA DEL EXPEDIENTE:

3° JUZGADO DE PAZ LETRADO ESPECIALIZADO EN CIVIL Y PENAL

EXPEDIENTE : 00096 – 2012 – 0 – 2501 – JP – CI - 03

MATERIA : DESALOJO POR CONCLUSION DE ARRENDAMIENTO DE DURACION INDETERMINADA

JUEZ : J

ESPECIALISTA : S

DEMANDADO : B Y C

DEMANDANTE : A

#### SENTENCIA

RESOLUCION NÚMERO: VEINTIDOS

Chimbote, catorce de febrero

Del año dos mil catorce.-

**VISTOS:** Dado cuenta con los autos, puestos a Despacho para expedir sentencia, conforme a la resolución y cargos de notificación que anteceden;

#### **I.- ANTECEDENTES DEL CASO**

Mediante escrito de demanda de folios veinticinco/veintisiete, la persona de **A** identificado con DNI 32857317, interpone demanda de **desalojo por conclusion de arrendamiento de duración indeterminada** ( conforme a lo precisado mediante escrito de fojas doscientos cuarenta y siete ), acción que dirige contra **B** y su esposa **C**, y contra todos los que habiten el inmueble, a fin de que desocupe y restituya el inmueble

ubicado en la Urbanización El Trapecio Primera Etapa Mz. F lote 20 – Chimbote, haciendo extensiva al pago de costas y costos del proceso.

### **Fundamentos de la demanda**

1.- Que, la parte demandante recurre al Juzgado es condición de propietario del inmueble ubicado en la Urbanización El Trapecio Primera Etapa Mz. F lote 20 - Chimbote, conforme se demostraría con los documentos registrales obrantes a fojas tres/doce, y dieciocho/ veinte.

2.- Agrega que, los demandados son inquilinos del inmueble mediante contrato verbal que hicieron hace aproximadamente ocho años atrás, lo cual demostraría con alguno de los pagos realizados en el Banco de la Nación, considerando que la renta pactada ha sido por la cantidad de cincuenta nuevos soles mensuales.

3.- Que, la finalidad de esta demanda es la de obtener judicialmente la restitución del bien, que la parte demandada se encuentra ocupando como inquilino con su esposa.

4.-Igualmente corresponde el pago de costas y costos procesales, en caso de formular oposición.

5.- Que, ha cumplido con hacer el trámite de conciliación previo, pero sin resultados positivos, por lo que es resultaría procedente la demanda (véase fs. 16/17). Habiendo cumplido con presentar documento notarial de Compra Venta con préstamo Hipotecario obrante a fojas tres/doce, guías de arrendamiento – SUNAT de fojas 12- a/ quince, acta de conciliación Nro.0524 - 2011 cuya copia certificada obra a fojas dieciséis/ diecisiete, copia certificada de la Partida Registral Nro.07010550 obrante a fojas dieciocho/ veinte.

### **Trámite del Proceso**

-Mediante resolución número uno de fecha nueve de marzo del año dos mil doce obrante a fojas veintiocho/ veintinueve, se admite a trámite la demanda, en la vía del proceso

Sumarísimo, corriéndose traslado a la demandada, conforme se advierte de los cargos de notificación obrantes a fojas doscientos doce/ doscientos quince, quien cumple con contestar la demanda por escrito de fojas doscientos cuatro doscientos diez, en la cual solicita sea declarada nula la resolución número uno de fecha nueve de marzo del año dos mil doce (09.03.2012), que resuelve admitir a trámite la demanda de Desalojo, por improcedencia de la misma, al no existir conexión lógica entre los hechos y el petitorio, plantea la excepción de caducidad y prescripción extintiva, a efectos que se declare la nulidad de lo actuado y la conclusión del proceso, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 451- inciso 59 del citado cuerpo de leyes.

-En el mismo escrito procede a apersonarse, y absuelve el traslado de la misma, toda vez que, respecto del primer punto, es incorrecto indicar que la parte demandante es propietario del inmueble ubicado en la Urbanización El Trapecio I Etapa Mz. F lote 20- Chimbote, según la Escritura Pública que adjunta.

-Lo especificado en el segundo punto es falso, puesto que su conjuntamente con su pareja, nunca fueron inquilinos del demandante como éste lo manifiesta, resultando completamente falso que hayan celebrado un contrato verbal de arrendamiento, hace ocho años, puesto que vienen habitando la vivienda desde hace catorce años aproximadamente, como poseedores en calidad propietarios, conforme se aprecia de los recibos de pago de los servicios de suministro de agua potable y energía eléctrica que adjuntan a fojas.

-Nunca han efectuado pago alguno a nombre de la parte demandante en el Banco de la Nación, por tal motivo desconoce los recibos presentados como medios probatorios de la demanda, por lo que solicita se oficie al Banco de la Nación a fin de que informe si es su persona ha realizado personalmente dichos depósitos, y si su persona ha firmado algún documento que pruebe indubitablemente que su persona ha realizado los depósitos,

inclusive se aprecia que han sido cancelados el mismo día 27.02.2009.

-Que, desde la fecha que ha ocupado la vivienda materia de litigio, nunca ha sido perturbado por ninguna persona, ni mucho menos ha recibido la visita de la parte demandante, sencillamente la parte ahora demandante es un “perfecto desconocido “ para los recurrentes.

-Es inverosímil lo que declara la parte demandante, en el sentido que su persona haya sido inquilino por aproximadamente ocho años, puesto que de ser cierto, le hubiera requerido el pago de la renta de diversas maneras, y desde hace muchos años atrás, lo cual nunca ha ocurrido.

-Que, la vivienda estuvo en estado ruinoso, habiendo tenido que realizar la reconstrucción de varias áreas del inmueble, por lo que solicita un peritaje, a fin de verificar los gastos efectuados en el mismo y determinar el costo, de conformidad a lo establecido en el artículo 262 del Código Procesal Civil. Por lo que la parte demandante está sorprendiendo al Juzgado, al adjuntar algunos recibos de pago efectuados en el Banco de la Nación, realizados supuestamente por su persona, donde de manera extraña aparece el número de su documento de identidad, lo cual niega y rechaza pues nunca ha efectuado depósito alguno, al no haber contrato de arrendamiento alguno, no existía la obligación de pagar merced conductiva, ofreciendo como medios probatorios copia de los recibos por concepto de pago de los suministros de luz y agua desde los años 1998 hasta 2012, recibos de boleta de venta emitidos por la tienda “ La Curacao “ por las compras realizadas en el año mil novecientos noventa y nueve (1999) y dos mil uno (2001 ), donde se acredita como comprador de los artefactos en referencia, consignándose como dirección Urbanización El Trapecio I Etapa Mz. F lote 20 – Chimbote, recibo de boleta de venta del año dos mil (2000), carne de vacunación de sus perros, recibo de pago de línea celular, donde se aprecia la misma dirección domiciliaria, por lo que ofrece el peritaje e informe antes mencionado.

- Posteriormente mediante resolución número tres de fecha cuatro de mayo del año dos mil doce, obrante a fojas doscientos dieciséis se resuelve tener por apersonados a los demandados, por señalado su domicilio procesal, e inadmisibles la nulidad, excepción deducida y la absolución de la demanda, la misma que es subsanada mediante escrito de fojas doscientos veinte, por lo que mediante resolución número cinco de fecha primero de junio del año dos mil doce obrante a fojas doscientos veintinueve, se resuelve tener por deducidas las excepciones, y por contestada la demanda, procediéndose a señalar fecha para audiencia única.

- La parte demandante mediante escrito de fojas doscientos treinta y cuatro/ doscientos treinta y cinco, cumple con absolver el traslado de la nulidad, luego mediante resolución número siete de fojas doscientos treinta y nueve, se dispone que la parte demandante cumpla con lo dispuesto judicialmente en el segundo considerando, dentro del plazo de tres días, bajo apercibimiento de rechazarse la demanda y declararse la nulidad de todo lo actuado, dejándose sin efecto la resolución cinco en el extremo que se señala fecha para la audiencia única para el día de la fecha.

-El Demandante mediante escrito de fojas doscientos cuarenta y siete cumple con precisar que demanda desalojo por conclusión de arrendamiento de duración indeterminada y consecuentemente la restitución del inmueble, por lo que habría cumplido con el aviso extrajudicial de restitución de inmueble, según se aprecia del acta de Conciliación Nro. 524- 2011 de fecha 23 de agosto del año 2011, que ha adjuntado a la demanda conforme a lo dispuesto en el artículo 1703 del Código Civil. Así mismo los demandados poseen el inmueble en condición de arrendatarios conforme se ha indicado en el numeral 2.2 de la demanda y recibos de pago, y acta de Conciliación del 23 de agosto del 2011 que obra en autos.

-Mediante resolución número once de fojas doscientos sesenta y uno/ doscientos sesenta y dos, se resuelve declarar improcedente la nulidad formulada por el demandado contra la resolución número uno de autos, posteriormente mediante resolución número catorce de fecha veintiuno de diciembre del año dos mil doce obrante a fojas doscientos setenta y dos/ doscientos setenta y tres, se resuelve declarar improcedente la nulidad formulada por la parte demandada contra la resolución número siete de autos, por lo que mediante resolución número quince de fojas doscientos setenta y seis se señala nueva fecha de audiencia única. Mediante resolución número dieciséis de fojas doscientos ochenta y uno se resuelve declarar improcedente la solicitud de declaración de abandono del proceso, efectuada por la parte demandada mediante escrito de fojas doscientos ochenta.

-Mediante resolución número diecisiete de fojas doscientos ochenta y cuatro, se resuelve declarar nula la resolución número cinco solo en el extremo que se tiene por deducidas las excepciones, declarándolas inadmisibles, concediéndoles el plazo de ley para ser subsanadas, dejándose sin efecto la resolución quince, en el extremo que señala fecha de audiencia única.

-Mediante escrito de fojas doscientos ochenta y siete, la persona de Juan Justin Galarza Valdivia se apersona a la instancia, en merito al poder otorgado por su representado A. Mediante escrito de fojas doscientos noventa y dos, la persona de AA se apersona al proceso, en mérito al Poder otorgado por su representado Luis Enrique Saavedra Soto.

- Posteriormente mediante resolución número diecinueve de fecha diecisiete de setiembre del año dos mil trece obrante a fojas doscientos noventa y ocho, se resuelve rechazar las excepciones deducidas por el demandado en su escrito de fojas

doscientos cuatro/ doscientos diez, y prosiguiéndose con la secuela del proceso, se procede a señalar fecha para la audiencia única, con la concurrencia de las partes, bajo apercibimiento de darse por concluida el proceso, en caso de inconcurrencia.

- Con fecha veintiuno de octubre del año dos mil trece, tal como se aprecia del acta de fojas trescientos uno/ trescientos tres, concurriendo el Apoderado de la parte demandante AA, y la concurrencia de la parte demandada B Y C, se expide la resolución número veinte declarándose saneado el proceso, en consecuencia la existencia de una relación jurídica procesal válida, se frustra la etapa de la conciliación debido que ambas partes persisten en sus posiciones, y se procede a fijar como puto controvertido: Determinar si los demandados deben desalojar el inmueble materia del proceso, por conclusión de arrendamiento de duración determinada, respecto de la admisión de medios probatorios de la parte demandante, se procede a admitir las documentales consistentes en la Escritura pública de propiedad y 03 recibos por concepto de pago de arrendamiento, respecto de la declaración de parte, que deberá efectuar los demandados según pliego de preguntas que adjunta; respecto de la parte demandada, se admite las documentales que figuran en el rubro medios probatorios - numeral V – consistentes en la copia de los recibos por concepto de pago de servicios de los años 1998 hasta 2012, recibos de boletas de la tienda “ CURACAO “ “ Tienda Hogar Los Ángeles “, carne de vacunación de perros, recibos de pago por concepto de servicio de línea celular, respecto de la pericia ofrecida se tiene por desistida y por ende no admitida, en relación al informe es declarado improcedente a tenor de lo dispuesto por el artículo 190 del Código Procesal Civil, en consecuencia por no admitido. Se procede actuar los medios probatorios, declaración de parte a la demandada Felicita Antonieta Venegas Sifuentes, después de

proceder aperturar el sobre de pliego de preguntas, respecto de la pregunta si ocupa el inmueble de la Urbanización El Trapecio Primera Etapa Mz. F lote 20 - Chimbote, en su condición de inquilino, respondió que no es verdad, no es inquilina; respecto de la segunda pregunta si la renta por alquiler fue pactada en S/.50.00 nuevos soles mensuales, respondió no en ningún momento; respecto de la tercer pregunta: como es verdad que ocupa el inmueble alquilado con su esposa e hijos, respondió que lo ocupa pero no como inquilina, al encontrarla desabitada; el demandado B, después de proceder aperturar el sobre de pliego de preguntas, respecto de la pregunta si ocupa el inmueble de la Urbanización El Trapecio Primera Etapa Mz. F lote 20 - Chimbote, en su condición de inquilino, respondió que no es verdad, ocupa el bien pero no es inquilino; respecto de la segunda pregunta si la renta por alquiler fue pactada en S/.50.00 nuevos soles mensuales, respondió no en ningún momento; respecto de la tercer pregunta: como es verdad que ocupa el inmueble alquilado con su esposa e hijos, respondió que ocupa el bien pero no alquilado, encontraron el bien desocupado por más de quince años; respecto a las preguntas efectuadas por el apoderado de la parte demandante, responde que conoce a la parte demandante por primera vez en la audiencia de conciliación, no sabía que él era el propietario, así como que esté inscrito en Registros Públicos; respecto de los demandados, al ser documentales se merituaran en su oportunidad, y respecto de la pericia e informe, no se actúan por cuanto no fueron admitidas como medios de prueba.

-Finalmente mediante resolución número veintiuno de fojas trescientos ocho, se dispone que los de la materia pasen a Despacho para sentenciar.

## **II. PARTE CONSIDERATIVA.**

### PRIMERO: Proceso Judicial

Por otra parte, debe advertirse que el artículo 139° - inciso 3- de la Constitución establece que son principios y derechos de la función jurisdiccional la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional; en consecuencia, cuando el órgano jurisdiccional imparta justicia está obligado a observar los principios, derechos y garantías que la Norma Suprema establece como límites del ejercicio de las funciones asignadas. En ese sentido, la necesidad de que las resoluciones judiciales sean motivadas es un principio que informa el ejercicio de la función jurisdiccional y es, al mismo tiempo, un derecho constitucional de los justiciables, como se desprende del numeral 5) del artículo 139 de la Carta Magna<sup>1</sup>. Mediante la motivación, por un lado, se garantiza que la impartición de justicia se lleve a cabo de conformidad con la Constitución y las leyes (artículos 45° y 138° de la Constitución) y, por otro, que los justiciables puedan ejercer de manera efectiva su derecho de defensa (véase STC N° 0006-2010-PHC/TC).

-Desde el punto de vista jurídico el proceso se considera como un instrumento ideal, inmaterial e inespacial, para resolver los conflictos de intereses que se producen en la sociedad y necesario para la actuación del derecho sustantivo y para satisfacer derechos subjetivos de los contendientes. En suma, es un instrumento en manos del Estado para satisfacer derechos subjetivos, cuyas decisiones se revisten de la cosa juzgada, elemento necesario e indispensable para alcanzar la seguridad jurídica y la paz social dentro de la colectividad. Mediante el proceso incluso el Juez declara la vigencia del derecho sustantivo y garantiza su cumplimiento al poner fin al conflicto de intereses jurídicos o al eliminar la

---

<sup>1</sup> Conforme a dicha disposición constitucional, es principio y derecho de la función jurisdiccional, la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustentan.

incertidumbre jurídica producida entre los particulares y aun entre éstos y el propio Estado.<sup>2</sup>

-Mediante el proceso de Desalojo<sup>3</sup>, se pretende la restitución de un predio, por quien tiene derecho a su posesión, en contra de quien no posee título para poseerlo, o cuando habiendo tenido título, ha fenecido<sup>4</sup>. Ahora bien, a partir de esta definición base, el ordenamiento procesal ha otorgado legitimidad a diversos sujetos de derecho para reclamar la restitución de un bien, entre ellos, el arrendador<sup>5</sup>, y ello es cierto, debido a que dentro de la estructura obligacional del contrato de arrendamiento, se encuentra previsto el deber de restitución de la cosa arrendada, al vencimiento del contrato<sup>6</sup>. La dinámica negocial, puede llevar a que los bienes arrendados cambien de propietario, y en ese caso, el nuevo propietario sólo será vinculado por el arrendamiento inscrito<sup>7</sup>, o puede ser que se revoquen los poderes de quien estaba facultado para arrendar o subarrendar. Estos son supuestos típicos, pero también puede existir un supuesto patológico.

## **SEGUNDO: Sistema de Valoración Probatoria**

Que, de acuerdo al Sistema de Valoración de los medios probatorios que regula nuestro ordenamiento procesal, el Juez debe valorar todos los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; conforme a lo establecido en el artículo 197° del Código Procesal Civil<sup>8</sup>; además se debe tener presente que la carga de la prueba corresponde a quien

---

<sup>2</sup> Conforme lo señala CARNELUTTI cuando dice: “el fin del proceso es la composición del litigio para el logro de la paz social”, citado por Ugo Rocco, Tratado de Derecho Procesal Civil, Temis y Desalma, Bogotá y Buenos Aires, 1969, Vol. I, p. 114.

<sup>3</sup> Este razonamiento sirve para cualquiera de las causales típicas, esto es, tanto para el precario, como para el vencimiento de contrato.

<sup>4</sup> Ver artículo 911 del Código Civil.

<sup>5</sup> Artículo 586 del Código Procesal Civil.- “Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”.

<sup>6</sup> Véase el numeral 10) del artículo 1681 del Código Civil.

<sup>7</sup> Véase el numeral 1) del artículo 1708 del Código Civil.

<sup>8</sup> Casación N° 2558-2001 – Puno, el Peruano, 01-04-2002 – Pág. 8580: “La apreciación razonada está emparentada con el hecho que la ley no impone normas generales para acreditar algunos hechos, ni determina abstractamente el valor de las pruebas, sino que deja al juzgador en la libertad para admitir toda prueba que estime útil al esclarecimiento de la verdad y apreciarla conforme a las reglas de la lógica y de la experiencia común; se trata de un convencimiento lógico y motivado,

afirma los hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos acorde a lo previsto en el artículo 196° del citado Texto Procesal.

### **TERCERO: Marco Jurídico en relación del proceso de Desalojo**

De conformidad con el Artículo 923 del Código Civil, el derecho de propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Así mismo, el artículo 1681 – inciso 10 - del acotado Código Sustantivo, señala que el arrendatario está obligado **“a devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato, en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario”**; cuyo incumplimiento determina la resolución del contrato, conforme al Artículo 1697 inciso 5) del acotado, que determina que el contrato de arrendamiento puede resolverse: **“si el arrendador o el arrendatario no cumplen cualquiera de sus obligaciones”**.

### **CUARTO: Sobre los Puntos Controvertidos**

En la audiencia respectiva cuya acta corre en autos de folios trescientos uno/ trescientos tres, se ha fijado como punto controvertido, establecer si los demandados deben desalojar el inmueble materia del proceso, por conclusión de arrendamiento de duración determinada. Con el objeto de dilucidar el punto controvertido, las pruebas admitidas y actuadas serán estudiadas por el Juez en sus elementos comunes, en sus conexiones directas e indirectas, no pudiendo ser tomadas ninguna de ellas en forma aislada, tampoco en forma exclusiva, sino todas en conjunto; pues sólo teniendo una visión integral de los medios probatorios, se podrá sacar conclusiones que oriente la dilucidación del punto controvertido.

### **QUINTO: Respecto del Vínculo Obligacional**

-Que, si bien es cierto a fojas tres/ doce, obra la Inscripción de Registro, a fojas

---

basado en elementos probatorios objetivos”.

dieciocho/ veinte documento registral de la Partida Nro. 07010550 del inmueble ubicado en la Urbanización El Trapecio Primera Etapa Mz. F lote 20 – Chimbote, se estaría acreditando que el titular del bien sub judice es la parte demandante, no es menos cierto que no se adjuntó a la demanda documento que acredite la existencia del contrato de arrendamiento para verificar el plazo de arrendamiento, así como el pago o no de la merced conductiva, máxime que los documentos “Guía para Arrendamiento - Sunat “ de fojas doce- A/ quince no merituan de manera categórica la celebración contractual o pagos por merced conductiva desde **hace más de ocho años (si se tiene en cuenta, que la demanda es presentada recién con fecha 08.02.2012)**, pues su fin es sólo de índole tributario, al margen que en el comprobante esté o no consignado el nombre de la parte demandada ( véase que tienen como periodo tributario mes 01/ año 2009, mes 12/año 2008, mes 02/2009 y la misma fecha de pago 27.02.2009, conforme se aprecia a fojas 12 - A / quince ), esto es que, no se acreditó el vínculo obligacional que se habría generado por el supuesto contrato de arrendamiento - *a contrario sensu* - no estaría legitimado para demandar por lo menos por **DESALOJO POR CONCLUSION DE ARRENDAMIENTO DE DURACION INDETERMINADA**( conforme a lo precisado mediante escrito de fojas doscientos cuarenta y siete), y conforme a lo establecido en el artículo 586 del Código Procesal Civil<sup>9</sup>, ni requerimiento del bien inmueble materia de litis - como podría ser por conducto notarial. Por lo demás, la propia parte demandante reconoce que los demandados vienen poseyendo el bien materia desde hace más de ocho años y que recién en el año dos mil doce presenta demanda de Desalojo, no obstante que se aprecia que a fojas treinta y cuatro/ ciento setenta y tres, se aprecia los

---

<sup>9</sup> Artículo 586 del Código Procesal Civil: Sujetos activo y pasivo en el desalojo:  
Puede demandar: El propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución del predio.

comprobantes de pago por servicio eléctrico – Hidrandina y Servicio de agua – Seda Chimbote S.A. aparece como titular “Z”, contrato convenio para pagos a plazo obrante a fojas ciento once y ciento setenta y cinco, que tiene como fecha de convenio 15.12.2001, y 22.08.2011, inclusive en las boletas de venta de servicio de telefonía aparece consignado el nombre de “A” ( esto es el demandado en el presente proceso) y la dirección domicilia conforme se aprecia a fojas ciento setenta y seis/ ciento noventa y cuatro, lo mismo ocurre con las boletas de venta Nro. 001- 029692 de fojas ciento noventa y cinco, Nro. 360 - 0023818 de fojas ciento noventa y seis, Nro. 359 -0010922 de fojas ciento noventa y siete, Nro. 0359 - 0020584 de fojas ciento noventa y ocho, contrato de locación de servicios de fojas ciento noventa y nueve/ doscientos dos, \_ante lo cual debemos mencionar que sí hay circunstancias que permiten advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante, atendiendo a un derecho expectatio que se debe respetar; de lo que se desprende que conforme se ha planteado la demanda de Desalojo no sería la vía idónea para que la parte actora recupere su propiedad, en la que incluso se podrá realizar un mejor análisis al respecto.

-Que, al respecto se debe destacar, que en un proceso sobre Desalojo, la pretensión procesal está dirigida a que la parte emplazada desocupe el inmueble materia de litis por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido, en consecuencia, el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, habida cuenta que el conflicto de intereses en procesos de este tipo está configurado por un lado por el interés del accionante de que se le restituya el bien, y por otro lado, por el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, consecuentemente la esencia del proceso de Desalojo no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad sino la

validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; título y ausencia o fenecimiento del mismo que por su naturaleza, debe ser de elemental probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima. En este orden de ideas, carece de objeto emitir pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, dejándose a salvo su derecho para que la parte demandante lo haga valer en el modo y forma de ley.

Por estas consideraciones, el Tercer Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia del Santa, impartiendo justicia a nombre de la Nación:

### **III.- PARTE RESOLUTIVA**

**SE RESUELVE: DECLARAR IMPROCEDENTE** la demanda de fojas veinticinco/veintisiete, interpuesta por la parte demandante **A**, contra **B** y su esposa **C**, y contra todos los que habiten el inmueble ubicado en la Urbanización El Trapecio Primera Etapa Mz. F lote 20 – Chimbote, **sobre DESALOJO POR CONCLUSION DE ARRENDAMIENTO DE DURACION INDETERMINADA** (conforme a lo precisado mediante escrito de fojas doscientos cuarenta y siete). Dejándose a salvo su derecho para que lo haga valer en el modo y forma de ley. Consentida y/o confirmada que sea la presente resolución archívese los actuados en el modo y forma de ley. Avocándose a conocimiento del presente proceso el señor Juez que al final suscribe e Interviniendo la Secretaria Judicial que da cuenta por vacaciones de la Secretaria Judicial Titular, conforme a lo dispuesto en la Resolución Administrativa Nro. 004-2014- P - CSJSA/PJ Y Nro. 0100 – 2014- P – CSJS/PJ. **NOTIFICAR la presente resolución a las partes procesales, con arreglo a ley.-**

**SEGUNDA INSTANCIA**

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA**

**Primer Juzgado Civil de Chimbote**

---

1° JUZGADO CIVIL - Sede Central

EXPEDIENTE : 00096-2012-0-2501-JP-CI-03

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : J

ESPECIALISTA: Z

DEMANDADO : B Y C

DEMANDANTE: A

**REVISORIO.-**

Resolución número VEINTISEIS.

Chimbote, siete de enero del dos mil quince.-

**VISTOS** los autos para resolver el grado, en los seguidos por A contra B y C Sifuentes sobre Desalojo, habiéndose llevado a cabo la vista de la causa; **Y,**

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Es materia de pronunciamiento y grado en esta instancia la sentencia expedido mediante resolución número veintidós de fecha 14 de febrero del 2014, por el Juez Supernumerario del Tercer Juzgado de Paz Letrado, J, que declara improcedente la demanda interpuesta por A contra B y esposa C y contra todos los que habiten el inmueble ubicado en la Urbanización El Trapecio Primera Etapa Mz F Lote 20 – Chimbote sobre Desalojo por Conclusión de Arrendamiento de Duración Indeterminada. Habiéndose concedido recurso de apelación interpuesto por el demandado ejecutado, se da cumplimiento a una de las garantías constitucionales de la Administración de Justicia, el cual es la doble instancia, consagrada

tanto en nuestra Constitución Política, como en el Texto Único de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

**SEGUNDO.-** De la revisión del escrito impugnatorio de apelación se advierte que el demandante indica los errores de hecho y de derecho incurrido en la sentencia, entre otros que el juez consigna que es materia del proceso el contrato de arrendamiento de duración determinada, cuando en realidad consta en la demanda que se refiere a un contrato de duración indeterminada; el juez reconoce que han acreditado la propiedad sobre el inmueble objeto de restitución pero consigna que no se adjuntó contrato de arriendo, para constatar el plazo del mismo, que se ha expuesto en la demanda que el contrato fue verbal y que no se ha presentado tal documento, que la ley permite realizar contrato no escrito pero ello no constituye causal para cuestionar una relación obligacional y menos para servir de fundamento para declarar improcedente esta demanda, pues en este tipo de contrato la ley no exige formalidad alguna; también se indica que al no haber contrato escrito no se puede verificar el pago o no de la merced conductiva, al respecto indica que el pago por ese concepto se ha acreditado con los pagos a SUNAT por concepto de arrendamiento que adjunta la demanda, como medios probatorios de la merced conductiva; agrega que los demandados no han formulado tacha a esos documentos por lo que mantiene su plena validez legal. Refiere además que es ilegal que el juez no le otorgue la validez que tienen y que acreditan haber pagado el impuesto por los arriendos, más aun que no los ha meritado en absoluto, pues solo se refiere a esos documentos “guías para arrendamiento SUNAT” que son requeridos para la SUNAT previos al pago del impuesto, que también constituyen medidas de pruebas del pago del arrendamiento, que esos documentos tampoco han sido tachados por los demandados y tiene plena validez probatoria del contrato de arrendamiento y el vínculo obligacional que el juez no ha considerado. Cuestiona también el error del juez en cuanto

considera que desestima la demanda porque no hubo ni requerimiento del bien inmueble materia de litis-como podrá ser por conducto notarial, pero descifrando se cree que quiere decir que no hubo una solicitud de requerimiento de restitución de bien previo a la demanda, señala que la ley no exige se curse primero una carta notarial y segundo que si hay requerimiento con la conciliación extrajudicial, a la cual asistieron y se negaron a restituir el bien, conforme consta en el acta de conciliación presentada en el anexo 5A de la demanda. Indica en la demanda que el arriendo se hizo hace más de ocho años y así lo consigna en el quinto considerando, pero consideran que recién el año dos mil doce presentan demanda de desalojo, no es fundamento para denegar su demanda, ya que el propietario puede ejercer su derecho de acudir a recuperar el bien ante un juez en cualquier momento, sin que ello constituya un hecho que lo descalifique como demandante. Del mismo modo el hecho que el demandado exhiba recibos de pago por servicio eléctrico de Hidrandina y de agua de Seda Chimbote a nombra de “Z” ello es irrelevante para el caso de autos, menos constituye fundamento para desestimarla, entre otros.

**TERCERO.-** Cabe y resulta oportuno indicar que la apelación es aquel recurso formulado por quien se considera agraviado con una resolución judicial, sea auto o sentencia, que adolece de vicio o error, y está encaminado a lograr que el órgano jurisdiccional superior en grado al que la emitió la revise y proceda a anularla o revocarla, ya sea total o parcialmente, conforme lo tiene prescrito el artículo 364° del Código Procesal Civil establece que el que interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución precisando la naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatoria.

**CUARTO.-** Verificado que es del cumplimiento de los requisitos para la concesión del recurso de apelación, así corresponde establecer si la sentencia recurrida ha sido expedida con

arreglo a derecho o no; teniendo presente que de conformidad con lo prescrito en el artículo 382° del código referido el recurso de apelación contiene intrínsecamente el de nulidad, sólo en los casos que los vicios estén referidos a la formalidad de la resolución impugnada.

**QUINTO.-** La sentencia recurrida que declara improcedente la demanda interpuesta por A contra B y su esposa B y contra todos los que habiten el inmueble ubicado en la Urbanización El Trapecio Primera Etapa Mz F Lote 20 Chimbote sobre Desalojo por Conclusión de Arrendamiento de Duración Indeterminada se sustenta entre otras justificaciones en que no se adjuntó a la demanda documento que acredite la existencia del contrato de arrendamiento para verificar el plazo de arrendamiento, así como el pago o no de la merced conductiva, que los documentos “guía para arrendamiento – SUNAT” de fojas 12 – A 15 no merituan de manera categórica la celebración contractual o pagos por merced conductiva desde hace más de ocho años, si se tiene en cuenta que la demanda es presentada recién con fecha 08 de febrero del 2012, pues su fin es solo de índole tributario, al margen que el comprobante esté o no consignado el nombre de la parte demandada (periodo tributario mes1/año2009, mes12/año2008, mes02/2009 y la misma fecha de pago 27 de febrero del 2009 conforme se aprecia a fojas 12-A a 15, esto es que no se acreditó el vínculo obligacional que se habría generado por el supuesto contrato de arrendamiento a contrario sensu-no estaría legitimado para demandar por lo menos por desalojo por conclusión de arrendamiento de duración indeterminada conforme a lo prescrito mediante escrito de fojas 247 y conforme a lo establecido en el artículo 586 del Código Procesal Civil, ni requerimiento del bien inmueble materia de litis, como podría ser por conducto notarial. Que la propia demandante reconoce que los demandados vienen poseyendo el bien materia desde hace más de ocho años que recién en el año 2012 presenta demanda de desalojo no obstante que aprecia que fojas 34 a 173 se aprecia los comprobantes de pago por servicio eléctrico – Hidrandina y servicio de

agua – Seda Chimbote SA aparece como titular “Z”, contrato convenio para pagos a plazo obrante a fojas 111 a 175 que tiene como fecha de convenio 15 de diciembre del 2001 y 22 de agosto del 2011 inclusive en las boletas de venta de servicio de telefonía aparece consignado el nombre de A y la dirección domiciliaria conforme se aprecia a fojas 176 a 194 lo mismo ocurre con las boletas de venta N° 001-029692 de Fojas 195, N° 360-0023818 de Fojas 196, N° 359-0010922 de Fojas 197, N° 0359-0020584 de fojas 198, contrato de locación de servicios de fojas 199 a 202, ante lo cual menciona que si hay circunstancia que permiten advertir la legitimidad de la posesión que ostenta el ocupante atendiendo a un derecho expectatio que se debe respetar, de lo que se desprende que conforme se ha planteado la demanda de desalojo no sería la vía idónea para que la parte actora recupere su propiedad, en la que incluso se podrá realizar un mejor análisis al respecto. Se precisa asimismo que en un proceso de desalojo la pretensión procesal está dirigida a que la parte emplazada desocupe el inmueble materia de litis por carecer de título o porque el que tenía ha fenecido, en consecuencia el accionante debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, habida cuenta que el conflicto de intereses en procesos de este tipo está configurado por un lado por el interés del accionante de que se le restituya el bien, y por otro lado por el interés del emplazado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, consecuentemente la esencia del proceso de desalojo no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad sino la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia de título o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante título y ausencia o fenecimiento del mismo que por su naturaleza debe ser de elemental probanza y dilucidación de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima; en consecuencia carece de objeto emitir pronunciamiento sobre el fondo de la controversia.

**SEXTO.-** Revisado que es el escrito postulatorio de demanda se advierte que mediante escrito presentado el 08 de febrero del 2012, Luis Enrique Saavedra Soto interpone demanda de Desalojo contra A y B y contra todos los que habiten el inmueble, a fin de que se le restituya el inmueble de su propiedad ubicado en la Urbanización El Trapecio Primera Etapa Mz F lote 20 – Chimbote, más el pago de costas y costos del proceso, bajo el sustento que es propietario del inmueble y los demandados son inquilinos del inmueble mediante contrato verbal que hicieran hace aproximadamente ocho años atrás, lo cual demuestra con la escritura pública y con algunos pagos realizados en el Banco de la Nación.

**SÉTIMO.-** Al encontrarnos frente a un proceso judicial sobre desalojo, conforme lo prescribe el artículo 586° del Código Procesal Civil, pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. Esto referido a los sujetos procesales, quedando establecido que en el caso de autos que el demandante ostenta la calidad de propietario del inmueble conforme lo acredita con la Escritura Pública de Compraventa con Préstamo Hipotecario otorgada por sus anteriores propietarios Z y X de fecha 23 de junio de 1987, extendida por Notario de Chimbote N, cuyo testimonio corre de fojas tres a doce de autos, cuya condición no ha sido negada ni objetada por la parte demandada. Habiendo alegado los demandados son inquilinos del inmueble mediante contrato verbal que hicieran hace aproximadamente ocho años atrás. En tanto que los demandantes tienen la condición de poseedores, no quedando discusión alguna de ello.

**OCTAVO.-** Cabe referir que en el presente proceso se ha llevado a cabo la Audiencia única con fecha 21 de octubre del 2013, conforme al acta de su propósito en la que mediante resolución número veinte se declaró saneado el proceso, consecuentemente la existencia de

una relación jurídico procesal válida; se procedió a fijar puntos controvertidos, los que necesariamente deben ser dilucidados con pronunciamiento de fondo; así como se admitieron y actuaron los medios probatorios, quedando expedito para emitir sentencia con pronunciamiento de fondo.

**NOVENO.-** Mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal, conforme lo prescribe el último párrafo del artículo 121° del Código Procesal Civil; ante lo cual encontrándose saneado el proceso, admitidos y actuados que fueron los medios probatorios, no cabía posibilidad alguna que se expida una sentencia inhibitoria como lo es la declaración de improcedencia de la demanda, menos bajo el argumento que no se acreditó el vínculo obligacional que se habría generado por el supuesto contrato de arrendamiento, por ello “no estaría legitimado para demandar por lo menos DESALOJO POR CONCLUSION DE ARRANADAMIENTO DE DURACION INDETERMINADA”, así como que no se adjuntó a la demanda documento que acredite la existencia del contrato de arrendamiento para verificar el plazo de arrendamiento, así como el pago o no de la merced conductiva, habiendo argüido la parte que el contrato de arrendamiento fue verbal y adjuntado Guías para arrendamiento expedidos por SUNAT y los respectivos recibos de Pago de Impuesto a la Renta Ira. Categoría –Form 1683, al Banco de la Nación correspondientes al período: 01/2009 efectuado el 27 de febrero del 2009 y 12/2008 efectuado el 27 de febrero del 2009, que corren de fojas trece a dieciocho, los cuales no han sido materia de cuestión probatoria alguna por la parte demandada. No resultando cierto lo argüido por el A Quo en la recurrida que en un proceso sobre desalojo, al preciar que la pretensión principal está dirigida a que la parte emplazada desocupe el inmueble materia de litis por carecer de título o porque el que

tenía ha fenecido, por tanto la demanda incoada no sería la vía idónea para que la actora recupere su propiedad, pues esto sucede en el caso de ocupación precaria, no siendo el supuesto demandado y materia de pronunciamiento en estos autos; así como tampoco que sea necesario el requerimiento de entrega del inmueble vía notarial, pues no nos encontramos frente a un supuesto de resolución de contrato, sino de desalojo.

**DÉCIMO.-** Resulta oportuno indicar que **la motivación de una resolución judicial** es una de las garantías de la administración de justicia, estando prevista en el inciso quinto del artículo 139° de la Constitución Política del Estado. Asimismo, la motivación de una resolución judicial está básicamente referida a que el juez exponga en la resolución respectiva el razonamiento lógico-jurídico que lo ha conllevado a tomar la decisión (aplicando incluso la norma pertinente al caso concreto), y que los justiciables puedan entender cuál ha sido el motivo de dicha decisión; y, de no encontrarse conformes, en base a los fundamentos expuestos puedan impugnarla; **motivación que debe necesariamente guardar relación con el petitorio formulado, por principio de congruencia**, teniéndose presente que los puntos controvertidos en el proceso nacen de los hechos alegados en la pretensión y de los hechos invocados para la resistencia de la pretensión en el ejercicio del contradictorio; de allí que el ex magistrado y especialista en Derecho Procesal Civil doctor Jorge Carrión Lugo ha reiterado que los hechos controvertidos son los hechos esgrimidos como sustento de una pretensión procesal, tanto en la demanda como en la contestación de la misma, vinculados a la cuestión controvertida –Léase en “Tratado de Derecho Procesal Civil”, Tomo II. Editorial Grijley. Lima 2000, pág. 24.

**DÉCIMO PRIMERO.-** La importancia de esta garantía constitucional de la motivación de las resoluciones judiciales, radica en que la fundamentación es inherente a la idea de sentencia, lo cual importa que la resolución dictada por el órgano jurisdiccional se base en la

ley adecuada al caso y no contenga elementos arbitrarios o irracionales; en tal sentido los incisos 3° y 4° del artículo 122° del código procesal civil prevé que las resoluciones contienen, entre otros requisitos la mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de lo actuado y la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. La resolución que no cumpliera con los requisitos antes señalados será nula. No existiendo pronunciamiento de fondo respecto a los puntos controvertidos fijados, deviene en nula la recurrida.

Por los fundamentos expuestos, de conformidad con lo prescrito en el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, **SE RESUELVE:**

**DECLARAR NULA** la sentencia expedida mediante resolución número veintidós de fecha 14 de febrero del 2014, por el Juez Supernumerario del Tercer Juzgado de Paz Letrado, J, que declara improcedente la demanda interpuesta por A contra B y C y contra todos los que habiten el inmueble ubicado en la Urbanización El Trapecio Primera Etapa Mz F Lote 20 – Chimbote sobre Desalojo por Conclusión de Arrendamiento de Duración Indeterminada; y demás que contiene. En consecuencia, **SE DISPONE** que el A Quo renueve el acto procesal viciado, emitiendo pronunciamiento de fondo. **DEVUÉLVASE** los autos al Juzgado de origen;

**Notifíquese.**

## ANEXO 2: INSTRUMENTO RECOLECCION DE DATOS

<b>Objeto de estudio</b>	<b>Cumplimiento de plazos</b>	<b>Aplicación de la claridad en las resoluciones</b>	<b>Aplicación del derecho al debido proceso</b>	<b>Pertinencia de los medios probatorios</b>	<b>Idoneidad de la calificación jurídica de los hechos</b>
<p><b>Caracterización del proceso sobre desalojo por conclusión de contrato de arrendamiento de plazo indeterminado; expediente N° 00096 - 2012-0-2501-JP-CI-03; Distrito Judicial del Santa - Chimbote. 2021</b></p>	<p><b>Si Cumplió con los plazos</b></p>	<p><b>Si Cumplió con respecto a la claridad de las resoluciones</b></p>	<p><b>Si Cumplió el derecho al debido proceso</b></p>	<p><b>Si Cumplió con la pertinencia de los medios probatorios</b></p>	<p><b>Si Cumplió con respecto a la calificación jurídica</b></p>

### ANEXO 3: CRONOGRAMA

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES																	
N°	Actividades	Año 2021															
		Semestre I				Semestre II				Semestre I				Semestre II			
		Mes				Mes				Mes				Mes			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Elaboración del Proyecto	X															
2	Revisión del proyecto por el jurado de investigación		X														
3	Aprobación del proyecto por el Jurado de Investigación			X													
4	Exposición del proyecto al Jurado de Investigación				X												
5	Mejora del marco teórico y Metodológico					X											
6	Elaboración y validación del instrumento de recolección de Datos						X										
7	Recolección de datos							X									
8	Presentación de Resultados								X								
9	Análisis e Interpretación de los Resultados									X							
10	Redacción del informe preliminar										X						
11	Revisión del informe final de la tesis por el Jurado de Investigación											X					
12	Aprobación del informe final de la tesis por el Jurado de Investigación												X				
13	Presentación de ponencia en jornadas de investigación													X	X		
14	Redacción de artículo científico															X	X

## ANEXO 4: PRESUPUESTO

<b>Presupuesto desembolsable (Estudiante)</b>			
<b>Categoría</b>	<b>Base</b>	<b>% o Número</b>	<b>Total (S/.)</b>
<b>Suministros (*)</b>			
• Impresiones			
• Fotocopias			
• Empastado			
• Papel bond A-4 (500 hojas)			
• Lapiceros			
<b>Servicios</b>			
• Uso de Turnitin	50.00	2	100.00
<b>Sub total</b>			
<b>Gastos de viaje</b>			
• Pasajes para recolectar información			
<b>Sub total</b>			
<b>Total de presupuesto desembolsable</b>			
<b>Presupuesto no desembolsable (Universidad)</b>			
<b>Categoría</b>	<b>Base</b>	<b>% o Número</b>	<b>Total (S/.)</b>
<b>Servicios</b>			
• Uso de Internet (Laboratorio de Aprendizaje Digital - LAD)	30.00	4	120.00
• Búsqueda de información en base de datos	35.00	2	70.00
• Soporte informático (Módulo de Investigación del ERP University MOIC)	40.00	4	160.00
• Publicación de artículo en repositorio institucional	50.00	1	50.00
<b>Sub total</b>			400.00
<b>Recurso humano</b>			
• Asesoría personalizada (5 horas por semana)	63.00	4	252.00
<b>Sub total</b>			252.00
<b>Total De presupuesto no desembolsable</b>			652.00
<b>Total (S/.)</b>			

## **ANEXO 5. DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO Y NO PLAGIO**

Mediante el presente documento denominado declaración de compromiso ético y no plagio el autor(a) del presente trabajo de investigación **CARACTERIZACION DEL PROCESO SOBRE DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PLAZO INDETERMINADO; EXPEDIENTE N° 00096 - 2012-0-2501-JP-CI-03; DISTRITO JUDICIAL DEL SANTA - CHIMBOTE. 2021;** declaro conocer las consecuencias por la infracción de las normas del Reglamento de Investigación de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote y el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales – RENATI; que exigen veracidad y originalidad de todo trabajo de investigación, respeto a los derechos de autor y la propiedad intelectual. Asimismo, cumplo con precisar que éste trabajo forma parte de una línea de investigación dentro del cual se tiene como objeto de estudio las sentencias, se aplicó un diseño metodológico común, por lo tanto, es posible que tenga similitud en ese sentido y se explica, porque forma parte de dicha línea. También se declara que al examinar las sentencias se tuvo acceso a nombres, apellidos, datos que individualizan a los partícipes del proceso judicial, a cada uno se les asignó un código para preservar su identidad y proteger los derechos constitucionales, siendo el único aspecto inserto en las sentencias examinadas el resto de contenido es conforme a su fuente de origen. El análisis aplicado se hizo en ejercicio del derecho establecido en el artículo 139 inciso 20 de la Constitución Política del Estado. Finalmente se declara que: el presente trabajo es auténtico, siendo el resultado el producto de un trabajo personal acorde con la línea de investigación del cual se deriva, trabajado bajo los principios de la buena fe y respeto de los derechos de autor y propiedad intelectual, de modo que al utilizar las fuentes para su elaboración no hay copia, ni uso de ideas, apreciaciones, citas parafraseadas o citas textuales, etc. Tomadas de cualquier fuente sean en versión física o digital, sin mencionar de forma clara y exacta su origen o autor, por el contrario, en todos los casos se ha incorporado la cita y referencias respectivas conforme orienta las normas APA, previsto en la Universidad. En conformidad del presente contenido y como su legítimo autor(a) se firma el presente documento.

Chimbote febrero 2021

Tesista: Alfonso Manuel Alfaro Romero  
Código de estudiante: 0202164306

**DNI N° 42349295**

