



---

**UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES  
CHIMBOTE**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA  
INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR RESOLUCIÓN  
DE CONTRATO, EN EL EXPEDIENTE N° 00044- 2015-  
0-0201-JR-CI-02, DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
ANCASH – HUARAZ. 2020.**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
ABOGADA**

**AUTORA**

**INFANTES ALVINO, SINDY VANESSA**

**ORCID: 0000-0001-9013-8211**

**ASESOR**

**VILLANUEVA CAVERO, DOMINGO JESUS**

**ORCID: 0000-0002-5592-488X**

**HUARAZ – PERÚ**

**2020**

## **TITULO DE TESIS**

CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE  
DESALOJO POR RESOLUCIÓN DE CONTRATO , EN EL EXPEDIENTE  
N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, DEL DISTRITO JUDICIAL DE ANCASH –  
HUARAZ. 2020.

**EQUIPO DE TRABAJO**

**AUTORA**

Infantes Alvino, Sindy Vanessa

ORCID: 0000-0001-9013-8211

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote – Huaraz, Perú

**ASESOR**

Villanueva Cavero, Domingo Jesús

ORCID: 0000-0002-5592-488X

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, Facultad de Derecho y Ciencia  
Política, Escuela Profesional de Derecho, Huaraz, Perú

**JURADO**

TREJO ZULOAGA, CIRO RODOLFO

ORCID: 0000-0001-9824-4131

GONZALES PISFIL, MANUEL BENJAMÍN

ORCID: 0000-0002-1816-9539

GIRALDO NORABUENA, FRANKLIN GREGORIO

ORCID: 0000-0003-0201-2657

**JURADO EVALUADOR DE TESIS Y ASESOR**

**CIRO RODOLFO, TREJO ZULOAGA**

**Presidente**

**GONZALES PISFIL, MANUEL BENJAMIN**

**Miembro**

**FRANKLIN GREGORIO, GIRALDO NORABUENA**

**Miembro**

**JESÚS DOMINGO, VILLANUEVA CAVERO**

**Asesor**

## AGRADECIMIENTO

### **A Dios:**

Sobre todas las cosas por  
haberme dado la vida.

### **A la ULADECH Católica:**

Por albergarme en sus aulas  
hasta alcanzar mi objetivo,  
hacerme profesional.

*Sindy Vanessa Infantes Alvino*

## **DEDICATORIA**

### **A mis padres**

Mis primeros maestros, a ellos por darme la vida y valiosas enseñanzas. Porque fueron ustedes mi guía perfecta para poder ser una persona con principios, porque me supieron formar y lograron que sea lo hoy en día soy. Gracias a ustedes padres.

*Sindy Vanessa Infantes Alvino*

## RESUMEN

La investigación tuvo como problema: ¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre Desalojo por Resolución de Contrato según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, del Distrito Judicial de Ancash - Huaraz 2020?; el objetivo fue: determinar la calidad de las sentencias en estudio Es de tipo, cuantitativo cualitativo, nivel exploratorio descriptivo, y diseño no experimental, retrospectivo y transversal. La unidad muestral fue un expediente judicial, seleccionado mediante muestreo por conveniencia; para recolectar los datos se utilizó las técnicas de la observación y el análisis de contenido; y como instrumento una lista de cotejo, validado mediante juicio de expertos. Los resultados revelaron que la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive, pertenecientes a: la sentencia de primera instancia fue de rango: muy alta, muy alta y muy alta, de la sentencia de segunda instancia: muy alta, alta. En conclusión, la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia, fueron de rango muy alta y muy alta, respectivamente.

**Palabras clave:** calidad; desalojo; motivación; rango y sentencia.

## **ABSTRACT**

The problem of the investigation was: What is the quality of the first and second instance judgments on Eviction by Contract Termination according to the pertinent normative, doctrinal and jurisprudential parameters, in file No. 00044-2015-0-0201-JR- CI-02, of the Judicial District of Ancash - Huaraz 2020? The objective was: to determine the quality of the sentences under study. It is of type, qualitative quantitative, descriptive exploratory level, and non-experimental, retrospective and cross-sectional design. The sampling unit was a judicial file, selected through convenience sampling; To collect the data, observation and content analysis techniques were used; and as an instrument a checklist, validated by expert judgment. The results revealed that the quality of the expository, considering and decisive part, belonging to: the first instance sentence was of rank: very high, very high and very high, of the second instance sentence: very high, high. In conclusion, the quality of the first and second instance judgments were very high and very high, respectively.

**Keywords:** quality; eviction; motivation; rank and sentence.



## INDICE GENERAL

TITULO DE TESIS .....	2
EQUIPO DE TRABAJO.....	3
JURADO EVALUADOR DE TESIS Y ASESOR.....	4
DEDICATORIA .....	6
RESUMEN .....	vii
ABSTRACT.....	viii
INDICE GENERAL .....	ix
I. INTRODUCCIÓN.....	xv
1.1. Descripción de la realidad problemática.....	xv
1.2. Problema de investigación .....	xviii
1.3. Objetivos de investigación .....	xviii
1.4. Justificación de la investigación justificación .....	xx
II. REVISIÓN DE LA LITERATURA.....	21
2.1. Antecedentes .....	21
2.2. BASES TEORICAS.....	24
2.2.1. Desarrollo del contenido de instituciones jurídicas procesales relacionadas con las sentencias en estudio.....	24
2.2.1.1. Jurisdicción.....	24
2.2.1.1.1. Definición .....	24
2.2.1.1.2. Elementos de la Jurisdicción .....	25
a) Notio .....	25
b) Vocatio .....	25
c) Coertio.....	25
d) Judicium .....	25
e) Executio.....	26
2.2.1.1.3. Principios constitucionales aplicables a la función jurisdiccional .....	26
a) Principio de Unidad y Exclusividad.....	26
b) Principio de Independencia Jurisdiccional.....	26
c) Principio de la Observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional: .....	26
d) Principio de Publicidad en los procesos, salvo disposición contraria de la Ley .....	27
e) Principio de Motivación escrita de las resoluciones judiciales.....	27

f) Principio de no ser privado del derecho de defensa.....	27
2.2.1.2. La Competencia.....	27
2.2.1.2.1. Definiciones.....	27
2.2.1.2.2. Regulación de la competencia .....	28
2.2.1.2.3. Competencia en el Proceso Civil en estudio .....	28
2.2.1.3. Acción .....	28
2.2.1.3.1. Definición .....	28
2.2.1.3.2. Características.....	29
2.2.1.3.3. Materialización y alcance de la Acción.....	29
2.2.1.4. La pretensión.....	29
2.2.1.4.1. Definiciones.....	29
2.2.1.4.2. Elementos de la pretensión .....	29
a) El objeto de la pretensión .....	29
b) La causa de la pretensión.....	30
c) La razón de la pretensión .....	30
2.2.1.5. El Proceso .....	30
2.2.1.5.1. Definiciones.....	30
2.2.1.5.2. Funciones del Proceso.....	31
2.2.1.5.3. El Proceso como tutela y garantía Constitucional .....	31
2.2.1.5.4. Principios relacionados con el proceso.....	31
a) Principio de la exclusividad y obligatoriedad de la función jurisdiccional.....	31
b) Principio de la independencia de los órganos jurisdiccionales .....	32
c) Principio de publicidad .....	32
d) Principio de pluralidad de la instancia .....	33
e) Principio de imparcialidad de los órganos jurisdiccionales .....	33
2.2.1.5.5. El debido Proceso formal .....	33
A. Definiciones .....	33
B. Elementos de debido proceso .....	34
a) Intervención de Juez independiente, responsable y competente.....	34
b) Emplazamiento válido.....	34
c) Derecho a ser oído o derecho a audiencia:.....	34
d) Derecho a tener oportunidad probatoria .....	35
2.2.1.6. El Proceso Civil .....	35

2.2.1.6.1. Definición .....	35
2.2.1.6.2. Principios procesales aplicables al proceso civil .....	36
A. Principio de tutela jurisdiccional efectiva .....	36
B. Principio de iniciativa de parte y conducta procesal .....	36
C. Principio de inmediación.....	36
D. Principio de concentración .....	36
E. Principio de congruencia procesal .....	37
D. El Principio de instancia plural.....	37
2.2.1.6.3. Fines del proceso civil .....	37
2.2.1.7. El proceso sumarísimo .....	37
2.2.1.7.1. Concepto .....	37
2.2.1.7.2. Trámite del proceso sumarísimo.....	38
2.2.1.8. Sujetos del Proceso .....	38
2.2.1.8.1. El Juez.....	38
2.2.1.8.2. Las partes .....	39
A. El demandante.....	39
B. El demandado .....	39
2.2.1.9. La demanda y la contestación de la demanda.....	40
2.2.1.9.1. La Demanda. ....	40
2.2.1.9.2. Contestación de la Demanda.....	40
2.2.1.9.3. Los puntos controvertidos .....	41
A. Definiciones .....	41
2.2.1.10. La Prueba.....	41
2.2.1.10.1. En sentido común y jurídico.....	41
2.2.1.10.2. En sentido jurídico procesal.....	41
2.2.1.10.3. Concepto de prueba para el Juez.....	42
2.2.1.10.4. Diferencia entre prueba y medio probatorio.....	42
2.2.1.10.5. El objeto de la prueba .....	42
2.2.1.10.6. Valoración y apreciación de la prueba .....	42
2.2.1.10.7. Sistemas de valoración de la prueba .....	43
a) El sistema de tarifa legal .....	43
b) El sistema de la valoración judicial .....	43
c) El sistema de la sana crítica.....	43

2.2.1.10.8. El principio de la carga de la prueba .....	44
2.2.1.10.9. El principio de la adquisición de la prueba .....	44
2.2.1.10.10. La prueba y la sentencia.....	45
2.2.1.10.11. Medios de prueba .....	45
A. Los documentos.....	45
a) Definición .....	45
2.2.1.11. Las Resoluciones Judiciales .....	45
2.2.1.11.1. Definiciones.....	45
2.2.1.11.2. Clases de resoluciones judiciales.....	46
A. El decreto .....	46
B. El auto .....	46
C. La sentencia .....	46
2.2.1.12. La Sentencia .....	46
2.2.1.12.1. Etimología .....	46
2.2.1.12.2. Definiciones.....	47
2.2.1.12.3. Estructura, denominaciones y contenido de la Sentencia.....	47
a) Expositiva:.....	47
b) Considerandos.....	48
c) Resolutiva: .....	48
2.2.1.12.4. La motivación de la Sentencia.....	48
2.2.1.12.5. Principios relevantes en el contenido de la Sentencia.....	49
A. El principio de congruencia procesal .....	49
B. El principio de la motivación de las resoluciones judiciales .....	49
2.2.1.13. Medios Impugnatorios.....	49
2.2.1.13.1. Definición .....	49
2.2.1.13.2. Fundamentos de los medios impugnatorios.....	50
2.2.1.13.3. Clases de recursos en el proceso civil .....	50
A. Recurso de Reposición.....	50
B. Recurso de Apelación .....	50
C. Recurso de Casación .....	50
D. Recurso de Queja.....	51
2.2.1.13.4. Medio impugnatorio formulado en el proceso judicial en estudio .....	51
2.2.2. Desarrollo de Instituciones Jurídicas Sustantivas relacionadas con las sentencias en	

estudio .....	51
2.2.2.1. Identificación de la pretensión.....	51
2.2.2.2. Desalojo.....	51
2.2.2.2.1. Definición .....	51
2.2.2.2.2. Objeto .....	52
2.2.2.2.3. Requisitos.....	52
2.2.2.2.4. Tipos de Desalojo .....	53
2.2.2.2.5. La Prueba en el proceso de desalojo .....	54
2.2.2.2.6. Finalidad.....	54
2.2.2.2.7. Naturaleza de la acción.....	54
2.2.2.2.8. Requisitos para que proceda la acción .....	54
2.2.2.2.9. Sujetos en el Desalojo .....	55
a) Sujeto activo.....	55
b) Sujeto pasivo.....	55
2.2.2.2.10. Lanzamiento.....	55
2.2.2.2.11. Tipo de desalojo demandado: Desalojo por Precario .....	56
2.2.2.2.12. Pago de mejoras en el proceso de desalojo.....	56
2.2.2.3. Posesión Precaria .....	57
2.2.2.3.1. Definición .....	57
2.2.2.3.2. Consecuencias jurídicas de la posesión precaria .....	57
2.2.2.3.3. La definición del precario.....	57
2.2.2.3.4. La carencia o fenecimiento de título para ser considerado precario.....	58
2.2.2.3.5. La restitución de la posesión.....	59
2.2.2.3.6. La legitimación activa y pasiva .....	59
2.2.2.3.7. Regulación de la posesión precaria.....	60
2.2.2.3.8. Situaciones excluidas como posesión precaria .....	60
2.2.2.5.9. Diferencia entre la posesión precaria con posesión ilegítima .....	61
2.2.2.5.10. Supuestos de la posesión precaria.....	62
2.3. Marco conceptual .....	62
3. METODOLOGÍA .....	65
3.1. Tipo y nivel de investigación .....	65
3.1.1. Tipo de investigación: cuantitativa – cualitativa (Mixta) .....	65
3.1.2. Nivel de investigación: exploratoria - descriptiva.....	66

3.2. Diseño de la investigación: no experimental, transversal, retrospectiva .....	66
3.4. Técnicas e Instrumentos de investigación .....	68
3.5. Procedimiento de recolección, y plan de análisis de datos .....	68
3.5.1. La primera etapa: abierta y exploratoria. ....	68
3.5.2. La segunda etapa: más sistematizada, en términos de recolección de datos. ....	68
3.5.3. La tercera etapa: consistente en un análisis sistemático .....	69
3.7. Matriz de consistencia lógica .....	69
M. RESULTADOS.....	72
4.2. Análisis de los resultados.....	128
V. CONCLUSIONES.....	132
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	137
ANEXO 1: EVIDENCIA EMPÍRICA DEL OBJETO DE ESTUDIO: SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA DEL EXPEDIENTE: .....	145
ANEXO 2: DEFINICION Y OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE E INDICADORES.....	201
ANEXO 3: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS .....	206
ANEXO 4: PROCEDIMIENTO DE RECOLECCIÓN, ORGANIZACIÓN, CALIFICACIÓN DE DATOS Y DETERMINACIÓN DE LA VARIABLE.....	215
ANEXO 5: DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO .....	226
ANEXO 6: CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.....	227
ANEXO 7: PRESUPUESTO.....	229

## **I. INTRODUCCIÓN**

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

#### **En el ámbito internacional:**

En España Cornejo (2012). Menciona que: “Las claves para mejorar el actual estado de la Justicia española pasan por reforzar la independencia judicial, despolitizando y profesionalizando su funcionamiento; mejorar su proyección institucional, neutral y pública ante la necesidad de entender que en cada pleito resuelto siempre habrá una parte, la que pierde, que verterá críticas negativas para con la profesión, sin que haya alternativa mejor que potenciar el sistema de garantías, seña propia del irrenunciable Estado de Derecho al que pertenecemos, e invertir en tecnologizar y simplificar las partes del procedimiento que lo permitan, a la par que desjudicializar los asuntos que no tengan entidad para el enjuiciamiento, derivándolas hacia otras vías alternativas de solución de conflictos.

#### **En el ámbito latinoamericano:**

En América Latina, Gamboa (2010). Respecto a las reformas judiciales podemos decir tiene aún bastante más retórica que de realidad. Sin duda se discuten más reformas de las que serán aprobadas; se aprobarán más reformas de las que llegaran a ser efectivas y se intentarán más cambios de los que cualquier institución frágil como son los poderes judiciales de América latina, serán capaz de absorber; con todo debemos reconocer que estamos en una hora de cambios. Casi todos los países de América latina han intentado o decidido cambiar el modo de gobierno de sus poderes judiciales.

Según Briceño (2012), se conoce se viene realizando justicia restaurativa, mediante

la difusión de un nuevo enfoque al sistema de administrar justicia, aplicándose en distintos lugares. En la última década y frecuentemente como parte de sus transiciones a la democracia, en varios países de América han cambiado sus constituciones para crear consejos de la magistratura destinados a gobernar sus ramas judiciales siguiendo el modelo de la post guerra es menester mencionar entonces que la Historia Política, Económica, Social y Cultural de América Latina ha transcurrido, a diferencia de los estados unidos casi enteramente al margen del funcionamiento de sus poderes judiciales.

### **En el ámbito**

#### **nacional:**

En el Perú Moscoso (2011). La administración de justicia es un tema que siempre ocupa y preocupa a juristas especializados en materia procesal. Cabe mencionar que, desde tiempo, la noción que se tenía sobre la verdadera Administración de Justicia era escasa y prácticamente su total funcionamiento provenía de los políticos poderosos, litigantes incautos, letrados en búsqueda del "quien da más" y Jueces parcializados.

Según Echandía (2010) los usuarios que acceden ante un órgano jurisdiccional solicitando tutela jurisdiccional efectiva a fin de que se le otorgue favorablemente su derecho, por lo menos el 50% de dichos usuarios se van disconformes, debido a que el Juzgador no es más que un mero copiador de resoluciones, leyes y jurisprudencia, que rara veces inventa o crea un argumento convincente plasmada en una sentencia y que solo se dedican a repetir lo que otros juzgadores ya dictaminaron.

### **En el ámbito**



**local:**

Galvez (2012), sostiene que, existen problemas relacionados a la lentitud procesal debido a la carga excesiva y la ineficiencia en la tramitación en los procesos judiciales y el alto índice de corrupción por parte de los auxiliares jurisdiccionales (secretarios, especialistas, notificadores, entre otros).

Montalvo (2010). Siendo así, es evidente que el rasgo específico de la desconfianza en la Administración de Justicia tiene que ver con su comercialización, lo que lleva a sostener que la justicia tiene un precio: primero son los gastos legales que no incluyen la corrupción; pero el segundo nivel está compuesto por coimas y remuneraciones ilegales solicitados por los operadores del sistema, lo que en realidad son los sospechosos, que en la mayoría de los casos son indispensables para alcanzar la justicia tristemente.

Por nuestra parte, al observar el proceso judicial contenido en el Expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02 del Distrito Judicial de Ancash, seguidos sobre: Desalojo por Resolución de Contrato, sentenciado en Primera Instancia por el 1° Juzgado de Paz Letrado de Huaraz, que FALLA: DECLARANDO FUNDADA la demanda; y en segunda instancia, el 2° JUZGADO CIVIL –SEDE HUARAZ de la Corte Superior de Justicia de Ancash, FALLA; CONFIRMANDO la resolución número diez emitida, en la Audiencia Unica, de fecha 95 de enero del 2016 y que obra de fojas noventa y cuatro a fojas ciento dos , que declaró INFUNDADA, LA EXCEPCIÓN DE DE OSCURIDAD Y AMBIGÜEDAD en el modo de proponer la demanda, ,B) CONFIRMANDO la sentencia emitida mediante la resolución numero quince, su fecha veintidós de de setiembre del 2016, que declara fundadas la demanda interpuesta por. Rn consecuencia;

1.- SE DECLARA RESUELTO el Contrato de arrendamiento verbal del local comercial constituido por el puesto B-6-14 Sección Bazar, Interior del Mercado “Virgen de Fatima” del Distrito y Provincia de Huaraz, celebrado entre doña Cecilia Morales de Romero, como arrendataria y doña Hilaria Cprecina Ramos como arrendadora (Facultada por su propietarias doña Jenny Verónica Reyes Corcino) por haber incurrido en falta de pago de mas de dos meses y quince días de la renta convenida.

2.- Se ordena a la demandada doña Cecilia Morales de Romero RESTITUIR a la demandante doña Jenny Verónica Reyes Corcino, la posesión del local comercial constituido por el puesto B-6-14, Sección Bazar, interior del Mercado “Virgen de Fatima” del Distrito y Provincia de Huaraz, en el plazo de seis días.

Por las razones antes mencionadas, se formuló el siguiente problema de investigación:

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

¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por resolución de contrato, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente Expediente N°00044-2015-0-0201-JR-CI-02, del Distrito Judicial de Ancash – Huaraz.2020?

Para resolver el problema se traza un objetivo general:

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

**1.3.1. General:** Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por resolución de contrato, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente Expediente N°00044-

2015-0-0201-JR-CI-02, del Distrito Judicial de Ancash – Huaraz.2020

Para alcanzar el objetivo general se traza objetivos específicos:

### **1.3.2. Especificos**

*Respecto a la sentencia de primera*

*instancia*

- Determinar la calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la introducción y la postura de la parte.
- Determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y del derecho.
- Determinar la calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión.

*Respecto a la sentencia de segunda*

*instancia*

- Determinar la calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la introducción y la postura de la parte.
- Determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y del derecho.
- Determinar la calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión.

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

Esta propuesta de investigación se justifica, “porque parte de la observación profunda aplicada en la realidad internacional, nacional y local en el cual se evidencian que la sociedad reclama *justicia*, expresión que se puede traducir en una solicitud de intervención inmediata de parte de las autoridades frente a hechos que diariamente trastocan el orden jurídico y social, generando zozobra y desaliento no sólo en las víctimas de actos, que cada vez adoptan diversas e impensadas modalidades, sino también en la sociedad en su conjunto, generando probablemente una corriente de opinión no necesariamente favorable en relación al tema confianza en el manejo de la administración de justicia.

En forma particular, justifico la presente investigación ya que se ha evidenciado la constante molestia que produce el poder judicial con la expedición de sentencias o resoluciones judiciales que no tienen una adecuada calidad, no se encuentran motivadas, lo que genera que al interior del mismo se cree una incertidumbre de que si verdaderamente se puede confiar en la administración de justicia en el Perú”.

## **II. REVISIÓN DE LA LITERATURA.**

### **2.1. Antecedentes.**

Mosquera (2012), en Perú, investigó “*Desalojo por precario contra prescripción adquisitiva*”, teniendo las siguientes conclusiones: a) En realidad, el artículo 911 del Código Civil peruano se presta para la interpretación de acuerdo a la orientación teórica de cada operador. Pero de acuerdo a lo desarrollado en este trabajo se da cuenta que la base doctrinal del artículo 911 del Código Civil peruano está en el concepto de la “la posesión en precario y la posesión precaria (orientación teórica al parecer de raigambre española), mientras que las conclusiones del IV Pleno Casatorio Civil ratifica dicha posición doctrinal con la única variante que en el aspecto sin título se ha visto eclosionado el concepto elemental romano al sostener que se es precario cuando no medie una causa justificante que dé mérito al uso y al disfrute, lo que afecta al origen de la posesión ilegítima. b) El usurpador es un poseedor que no tiene un vínculo jurídico ni de tolerancia con el dueño, por lo tanto, el derecho local actual lo presume como poseedor animus domini; por lo tanto, es un poseedor sin título. El precario en su versión elemental romana es un poseedor sin título por la razón que el propietario ciertamente no hace nacer un derecho en cabeza del precarista un derecho a la posesión (entendida esta en cuanto tal); por ende, es un poseedor sin animus domini. c) Por ello es importante desechar la lectura vulgar del precario. Si un poseedor es animus domini y no cuenta con un título formal que lo acredite como tal no por ello va ser objeto de desprotección, máxime cuando ha madurado la usucapión en él. Los grados factuales menores (el servidor de la posesión detenta el corpus dado por alguien que es poseedor) pueden reconducirse fuera del supuesto base del servidor de la posesión (siempre que el corpus posesorio esté presente en él). d) En

definitiva, en el proceso de desalojo se busca la restitución de la cosa para ello y para fines procesales la persona del demandante deberá tener un medio fehaciente para que su derecho se haga efectivo de acuerdo a las normas procesales; pero, sin embargo, ello no es óbice para que en la judicatura se aprecie aspectos de orden sustantivo como el caso que el demandado en un desalojo sea un usucapiente ya domino que no tiene más medio de prueba de su derecho ganado que una apariencia relevante desde el punto de vista social.

Gonzales (2011), en Perú, investigó *La Posesión Precaria, en Síntesis*, teniendo las siguientes conclusiones: a) El artículo 911 CC, en sentido literal, no encaja con el resto del ordenamiento jurídico (artículos 921 y 923 CC; 985, 986 y 987 CPC; Convención Americana de Derechos Humanos, sobre la igualdad como elemento esencial del debido proceso; Pacto Internacional de derechos económicos, sociales y culturales, sobre el derecho humano a la vivienda adecuada). Por tanto, es necesario avanzar hacia una definición que puede insertarse dentro de nuestro sistema constitucional y civil. b) Un solo precepto legal no puede sobrevivir inalterado, si con ello se desmorona el edificio inspirado en la justicia y racionalidad del entero sistema jurídico. c) En tal sentido, si el concepto de precario solo tiene utilidad en cuanto sirve para lograr el desalojo, entonces se requiere complementar la visión civil con la procesal. d) El desalojo es un proceso sumario que protege la situación jurídica del poseedor mediato, que exige la restitución del bien frente a uno inmediato (arts. 585, 586 y, fundamentalmente, el 587 CPC). Se trata, por tanto, de un instrumento de tutela basado en la reducción del tema controvertido (cognición limitada referida a la posesión) y en la abreviación del procedimiento (restricción de prueba, menores trámites). e) Si el desalojo por causal de precario solo protege la

posesión mediata, pues solo en esta última surge el deber de restitución, entonces el precario es necesariamente un poseedor inmediato. Con este punto de partida es que recién podemos entender el art. 911. f) En tal contexto, el precario por falta de título alude a cualquier sujeto que recibe un bien por gracia o benevolencia del concedente (recuérdese que debemos mantenernos dentro de los límites de la posesión mediata e inmediata), y aunque no hay título jurídico, sí existe uno de carácter social; de esta forma se entiende que el precario sea aquel que *carece de título* (art. 911 CC), pero que actúa con el permiso del titular. g) Por otro lado, el precario por “título fenecido” es el sujeto obligado a restituir por título notoriamente nulo, en cuyo caso se entiende que este ha fenecido. De esta forma, evitamos todas las incongruencias denunciadas en este ensayo, esto es, se descarta que el proceso de desalojo ventile el tema de la propiedad, por lo que se impiden las reivindicatorias encubiertas o anómalas; se elimina la dualidad de los desalojos, pues en unos resulta decisiva la prueba del dominio (precario), y en otros no.

Panduro (2014), en Perú, investigó *Desalojo por ocupante precario*, teniendo las siguientes conclusiones: a) La demandada no posee la calidad de precaria por cuanto esta ha demostrado que venía ocupando el predio en razón de un contrato de arrendamiento, el cual tenía una duración de dos años, presumiéndose su continuación bajo sus mismas estipulaciones, por cuanto la demandada vencido el referido plazo, permanece en uso del inmueble materia sub-litis; fundándose en lo estipulado en el artículo 1700 Código Civil. Es necesario precisar que en cuanto a la continuación del contrato de arrendamiento, ésta no debe confundirse como uno de renovación tácita. Así el arrendamiento continuará como uno de duración indeterminada al que se le pone fin dando aviso judicial o extrajudicial al otro

contratante. b) Es importante señalar que en nuestro país la jurisprudencia ha optado por establecer parámetros para obtener una acción de desalojo, como por ejemplo emplazar notarialmente al poseedor del bien para que r e s t i t u y a e l m i s m o , y por ende se estaría dando término al contrato de arrendamiento, por lo tanto, el poseedor ya no tendría justo título y sería considerado precario, cosa que en el presente proceso no se ha dado. c) En conclusión estoy de acuerdo con la Sentencia emitida por el Vigésimo cuarto juzgado civil de Lima y la Sala Civil Transitoria de la Corta Suprema de Justicia de la República dado que la causal de precariedad no es la adecuada, ya que el demandado al ostentar un título (contrato de arrendamiento), acredita su posesión, no adquiriendo la calidad de precario; y por consiguiente declara infundada la demanda, dejando a salvo su derecho (del demandante) a que lo haga valer con arreglo a ley.

## **2.2. BASES TEORICAS**

### **2.2.1. Desarrollo del contenido de instituciones jurídicas procesales relacionadas con las sentencias en estudio**

#### **2.2.1.1. Jurisdicción**

##### **2.2.1.1.1. Definición**

Couture (2002), en su investigación precisa que: “el término jurisdicción, comprende a la función pública, ejecutada por entes estatales con potestad para administrar justicia, de acuerdo a las formas requeridas por la ley, en virtud de la cual, por acto de juicio, se determina el derecho de las partes, con el objeto de dirimir sus conflictos y controversias con relevancia jurídica, mediante decisiones con autoridad de cosa juzgada, eventualmente factibles de ejecución.



### 2.2.1.1.2. Elementos de la Jurisdicción

Couture (2002), sostiene que la jurisdicción tiene diferentes elementos de los cuales puede considerar: Forma, Contenido y la Función. Tradicionalmente se han atribuido cinco elementos o componentes:

**a) Notio**, es la facultad de conocer un determinado asunto. Facultad de conocimiento o conocer un determinado asunto. Que, viene a constituir el derecho de conocer una determinada cuestión litigiosa, que se le presenta o que se le imponga o someta a conocimiento del juez.

**b) Vocatio**, es la facultad de ordenar la comparecencia a las partes litigantes o terceros. Facultad de ordenar la comparecencia a las partes litigantes o terceros. Llamar ante sí a las partes. Es la facultad o el poder que tiene el magistrado (juez) de obligar a una o a ambas partes a comparecer al proceso dentro del plazo establecidos por nuestra norma adjetiva.

**c) Coertio**, es la facultad de emplear medios coercitivos; poder de los medios necesarios para hacer que se cumplan sus mandatos. Facultad de emplear medios coercitivos; poder de los medios necesarios para hacer que se cumplan sus mandatos. Consiste en hacer efectivo los apercibimientos (apremios) ordenados o el empleo de la fuerza para el cumplimiento de las medidas ordenadas dentro del proceso a efecto de hacer posible su desenvolvimiento y que pueden ser sobre personas o bienes.

**d) Judicium**, es el poder de resolver; facultad de sentenciar. Poder de resolver. Facultad de sentenciar. Más que una facultad es un deber que tiene el órgano jurisdiccional de dictar resoluciones finales que concluyan el proceso: sentencias de mérito. Poniendo fin de esta manera al litigio con carácter definitivo, es decir con el

efecto de cosa juzgada.

**e) Ejecutivo:** Es llevar a ejecución sus propias resoluciones; facultad de hacer cumplir las resoluciones firmes. Llevar a ejecución sus propias resoluciones. Facultad de hacer cumplir las resoluciones firmes. Consiste en hacer cumplir lo sentenciado o fallado ósea, hacer efectivo la ejecución de las resoluciones judiciales mediante el auxilio de la fuerza pública, o por el camino del juez que dictó la sentencia o resolución.

### **2.2.1.1.3. Principios constitucionales aplicables a la función jurisdiccional**

#### **a) Principio de Unidad y Exclusividad:**

Monroy (1987). No existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral. No hay proceso judicial por comisión o delegación.

#### **b) Principio de Independencia Jurisdiccional:**

Carrión (2007). Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite, ni modificar sentencias ni retardar su ejecución. Estas disposiciones no afectan el derecho de gracia ni la facultad de investigación del Congreso, cuyo ejercicio no debe, sin embargo, interferir en el procedimiento jurisdiccional ni surte efecto jurisdiccional alguno

#### **c) Principio de la Observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional:**

Molina (2009). 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.

**d) Principio de Publicidad en los procesos, salvo disposición contraria de la Ley:**

Arias (2008). Los procesos judiciales por responsabilidad de funcionarios públicos, y por los delitos cometidos por medio de la prensa y los que se refieren a derechos fundamentales garantizados por la Constitución, son siempre públicos.

**e) Principio de Motivación escrita de las resoluciones judiciales:**

Barreto (1994). Es frecuente encontrar, sentencias que no se entienden, ya sea porque no se expone claramente los hechos materia de juzgamiento, o porque no se evalúa su incidencia en el fallo final de los órganos jurisdiccionales.

**f) Principio de no ser privado del derecho de defensa:**

Cansaya (2013). En ningún estado del proceso: Este derecho es fundamental en todo ordenamiento jurídico, a través de él se protege una parte medular del debido proceso. Según este principio, las partes en juicio deben estar en la posibilidad jurídica y fáctica de ser debidamente citadas, oídas y vencidas mediante prueba evidente y eficiente, de esta manera quedará garantizado el derecho de defensa”.

## **2.2.1.2. La Competencia**

### **2.2.1.2.1. Definiciones**

Couture (2002), refiere que: “la competencia es la suma de facultades que la ley le otorga al juzgador, para ejercer la jurisdicción en determinado tipo de litigios o conflictos. El juzgador, por el solo hecho de serlo, es titular de la función jurisdiccional, pero no la puede ejercer en cualquier tipo de litigio, sino sólo en

aquellos para los que está facultado por ley.

#### **2.2.1.2.2. Regulación de la competencia**

Hinostroza (2006), sostiene que: la competencia de los órganos jurisdiccionales en el Perú se rige por el Principio de Legalidad, está prevista en la Ley Orgánica del Poder Judicial y demás ordenamientos de carácter procesal.

#### **2.2.1.2.3. Competencia en el Proceso Civil en estudio**

Iniciado un proceso, diversos órganos jurisdiccionales pueden estar llamados a conocer diversos asuntos respecto de él o, para decirlo, en otros términos, distintas fases o etapas del proceso pueden estar asignadas a conocimiento de diversos órganos jurisdiccionales. De esta forma, esos diversos asuntos, etapas o fases del proceso a los que los diversos órganos jurisdiccionales están llamados a conocer es lo que se conoce como competencia funcional”. (Castañeda, 2003)

#### **2.2.1.3. Acción**

##### **2.2.1.3.1. Definición**

Según, Zumaeta (2004); la acción proviene: “del l a t í n *actio*, que significa movimiento, actividad o acusación, dicho vocablo tiene un carácter procesal. La acción procesal es concebida como el poder jurídico de provocar la actividad de juzgamiento de un órgano que decida los litigios de intereses jurídicos.

Molina (2009) define la acción como el poder jurídico de acudir ante los órganos jurisdiccionales del Estado, a fin de obtener la solución de un conflicto de intereses o el castigo de los hechos punibles. Consiste en un derecho subjetivo público frente al Estado que tienen los habitantes de la Republica.

#### **2.2.1.3.2. Características**

Hinostroz (2006). La acción es un derecho subjetivo que genera una obligación, el derecho potestad se concreta a solicitar del Estado la prestación de la actividad jurisdiccional y esta se encuentra obligada a brindar la misma mediante el proceso.

#### **2.2.1.3.3. Materialización y alcance de la Acción**

Couture (2002), precisa que, por el derecho de acción, todo sujeto en ejercicio de su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, en forma directa o a través de representante legal o apoderado, puede recurrir al órgano jurisdiccional, pidiendo la solución de un conflicto de intereses intersubjetivo o la dilucidación de una incertidumbre jurídica”.

#### **2.2.1.4. La pretensión**

##### **2.2.1.4.1. Definiciones**

Molina (2009). La pretensión procesal es: “la petición dirigida a obtener una declaración de autoridad susceptible de ser cosa juzgada que se caracteriza por la solicitud presentada y, en cuanto sea necesaria, por las consecuencias de hecho y propuestas para fundamentar.

La pretensión es la petición dirigida a obtener una declaración de autoridad susceptible de ser cosa juzgada que se caracteriza por la solicitud presentada y, en cuanto sea necesaria, por las consecuencias de hecho y propuestas para fundamentar. (Cansaya, 2013).

##### **2.2.1.4.2. Elementos de la pretensión**

a) **El objeto de la pretensión** es la materia sobre la cual ella recae y está constituido

por un inmediato, representado por la relación material o sustancial, y el otro mediato, constituido por el bien de la vida que tutela esa relación. (Zumaeta, 2004).

**b) La causa de la pretensión**, entendida como el móvil determinante de su proposición, la constituyen los hechos sobre los cuales se estructura la relación jurídica material. Se exige siempre la invocación de los hechos, no solo porque de ellos se desprende la relación jurídico material, que ayudan, inclusive, al juzgador a darle claridad al pedimento propiamente dicho cuando este es oscuro, si no que fijan un aspecto muy importante, el de la carga de la prueba, que determina a cuál de las partes le interesa establecerlos y la manera como debe decidirse la controversia. (Barreto, 1994).

**c) La razón de la pretensión** reside exclusivamente en las normas o preceptos de carácter sustantivo que regulan la relación jurídica Material contenida en ella. Como dice Carnelutti, “una pretensión tiene razón en cuanto una norma o precepto jurídico establece la prevalencia del interés, que el contenido de la pretensión”. (Cansaya, 2013).

#### **2.2.1.5. El Proceso**

##### **2.2.1.5.1. Definiciones**

Alzamora (1981), sostiene que: “el término Proceso deriva de *procedere* y *processu* que indican una cadena de actos coordinados para el logro de una finalidad. El derecho antiguo empleo las expresiones *iudicium*, *diceptatio*, *iurgium*, *causa*, *lis*. Nuestro derecho positivo usa el vocablo juicio y también pleito.

Roca (2009). El concepto de proceso en casos legales vinculados con la

administración de justicia significa avanzar o dinamizar la actuación de formalidades, requisitos, intervención de jueces, abogados, partes, auxiliares de justicia, etc. Para dar cumplimiento y aplicar las normas que existen a fin de regular lo que corrientemente se denomina proceso.

#### **2.2.1.5.2. Funciones del Proceso**

Carrión (2007). “La función del proceso es dirimir el conflicto de intereses sometidos a los órganos de la jurisdicción.

Asimismo, Alzamora (1981), menciona que: “la función del proceso son el conjunto de actos dirigidos a la resolución de un conflicto (composición de litigio, satisfacción de pretensiones, etcétera), resultando un instrumento para cumplir los objetivos del Estado los cuales son imponer a los particulares una conducta jurídica, adecuada al derecho y a la vez brindar a estos la tutela jurídica.

#### **2.2.1.5.3. El Proceso como tutela y garantía Constitucional**

Couture (2002). Las garantías constitucionales del proceso que corresponden no sólo al demandado, que puede ser privado por ley de su derecho a ser oído por un juez competente e imparcial; sino también al actor, que igualmente puede ser privado por ley, en forma irrazonable, de su derecho a reclamar judicialmente lo que es suyo; también alcanza a los jueces que pueden ver afectados en la ley las garantías de su investidura; a los testigos y peritos, a quienes se les pueden vulnerar por ley sus derechos humanos.

#### **2.2.1.5.4. Principios relacionados con el proceso**

##### **a) Principio de la exclusividad y obligatoriedad de la función jurisdiccional:**

Gallegos (2008). No es más que lo que su mismo nombre lo indica. Nadie puede

irrogarse en un Estado de derecho la función de resolver conflictos de intereses con relevancia jurídica, sea en forma privada o por acto propio. Esta actividad le corresponde al Estado a través de sus órganos especializados, este tiene la exclusividad del encargado. El principio significa, además, que, si una persona es emplazada por un órgano jurisdiccional, debe someterse necesariamente al proceso instaurado contra él. Es más, para cuando el proceso acabe, dicha persona estará también obligada a cumplir con la decisión que se expida en el proceso del cual formó parte.

**b) Principio de la independencia de los órganos jurisdiccionales:**

Monroy (1996). Nos enseña que este principio exige que el legislador adopte las medidas necesarias y oportunas a fin de que el órgano y sus miembros administren justicia con estricta sujeción al Derecho y a la Constitución, sin que sea posible la participación de extraños (otros poderes públicos o sociales, e incluso órganos del mismo ente judicial) a la hora de delimitar e interpretar el sector del ordenamiento jurídico que ha de aplicarse en cada caso.

**c) Principio de publicidad:**

Cansaya (2013). No debe haber justicia secreta, ni procedimientos ocultos, ni fallos sin antecedentes, ello no quiere decir que todo el proceso debe ser necesariamente público y que toda persona pueda conocer en cualquier momento los expedientes. La publicidad se reduce a la discusión de las pruebas, a la motivación del fallo y a su publicación, y a la intervención de las partes a sus apoderados y a la notificación de las providencias. Así también va a permitir el control de la imparcialidad, probidad y profesionalidad de los jueces mediante la publicidad de los juicios.



#### **d) Principio de pluralidad de la instancia:**

Muro (2003). Este principio consagra la posibilidad que las resoluciones judiciales puedan ser objetos de revisión por una instancia superior. Se entiende por instancia, en su acepción más simple; cada uno de los grados del proceso, o, en sentido amplio, el conjunto de actuaciones que integran la fase del proceso surtida ante un determinado funcionario y a la cual le pone fin mediante una providencia en la cual decide el fondo del asunto sometido a su consideración. La regulación de este derecho busca en el fondo el reexamen, a solicitud del imputado, del primer juicio, citando, es decir, el doble examen del caso bajo juicio es el valor garantizado por la doble instancia de jurisdicción. Esta doble instancia es al mismo tiempo una garantía de legalidad y una garantía de responsabilidad contra la arbitrariedad.

#### **e) Principio de imparcialidad de los órganos jurisdiccionales:**

Barreto (2004); encontramos que la imparcialidad no s o l o es u n a calidad que debe t e n e r el ó r g a n o j u r i s d i c c i o n a l , sino también impone un deber a todos los que participan en la actividad judicial de proteger tal estado, compromiso que alcanza a las partes interesadas en el conflicto contenido en el proceso judicial. Es jurídicamente punible que alguien intente violentar la imparcialidad del órgano jurisdiccional, sea con propuestas irregulares o de cualquier otra forma”.

### **2.2.1.5.5. El debido Proceso formal**

#### **A. Definiciones**

Ticona (2009), sostiene que: “el debido proceso formal es un conjunto de condiciones que d e b e n cumplirse para a s e g u r a r l a a d e c u a d a d e f e n s a c u y o s derechos u obligaciones están bajo consideración judicial.

Hinostroza (2006). El Estado no sólo está obligado a proveer la prestación jurisdiccional sino a proveerla bajo determinadas garantías mínimas que le aseguren tal juzgamiento imparcial y justo; por consiguientes un derecho esencial que tiene no solamente un contenido procesal y constitucional, sino también un contenido humano de acceder libre y permanentemente a un sistema judicial imparcial

## **B. Elementos de debido proceso**

**a) Intervención de Juez independiente, responsable y competente:** Porque, todas las libertades serían inútiles sino se les puede reivindicar y defender en proceso; si el individuo no encuentra ante sí jueces independientes, responsables y capaces. Un Juez será independiente cuando actúa al margen de cualquier influencia o intromisión y aún la presión de los poderes públicos o de grupos o individuos.

**b) Emplazamiento válido:** Al respecto, en la Constitución Comentada, el sistema legal, especialmente, la norma procesal que está comprendida en este sistema debe asegurar que los justiciables tomen conocimiento de su causa. En este orden, las notificaciones en cualquiera de sus formas indicadas en la ley, deben permitir el ejercicio del derecho a la defensa, la omisión de estos parámetros implica la nulidad del acto procesal, que necesariamente el Juez debe declarar a efectos de salvaguardar la validez del proceso.

**c) Derecho a ser oído o derecho a audiencia:** De otro lado, la garantía del debido proceso no concluye con un emplazamiento válido; es decir no es suficiente comunicar a los justiciables que están comprendidos en una causa; sino que además posibilitarles un mínimo de oportunidades de ser escuchados. Que los Jueces tomen conocimiento de sus razones, que lo expongan ante ellos, sea por medio escrito o verbal. En síntesis,

nadie podrá ser condenado sin ser previamente escuchado o por lo menos sin haberse dado la posibilidad concreta y objetiva de exponer sus razones.

**d) Derecho a tener oportunidad probatoria:** Todo justiciable, tiene derecho a tener oportunidad probatoria, y esta es la etapa postulatoria del proceso, en ella el demandante podrá ofrecer los medios probatorios que estime sustentan sus peticiones, los que deberá acompañar a su escrito de demanda; mientras que lo propio podrá hacer el emplazado en su contestación, contando las partes con la posibilidad de cuestionar los ofrecidos por su contrario, de acuerdo con los instrumentos legales que brinda el Código Adjetivo acotado, ejercitando así su derecho de defensa”.

#### **2.2.1.6. El Proceso Civil**

##### **2.2.1.6.1. Definición**

Couture (2002), refiere que: “el Proceso Civil se concibe como una serie de actos que se desenvuelven y se producen progresivamente, con el fin de resolver mediante un juicio de autoridad, un conflicto de intereses sometido al conocimiento y decisión del titular de la decisión. Por ello la idea de proceso no se queda en la simple secuencia de actos, sino que persigue la solución del conflicto, mediante una resolución que adquiere la autoridad de cosa juzgada. La idea del proceso es necesariamente teleológica. Si no culmina en la cosa juzgada, el proceso es solo procedimiento. Esta concepción nos sirve para diferenciar proceso de procedimiento, que se caracteriza por la simple secuencia de actos. Es más, el proceso como tal se caracteriza por constituir una relación jurídica dentro del conjunto de actos, un conjunto de vinculaciones que la ley establece entre las partes y el órgano

jurisdiccional recíprocamente y entre las partes entre sí.

#### **2.2.1.6.2. Principios procesales aplicables al proceso civil**

##### **A. Principio de tutela jurisdiccional efectiva**

Para Cansaya (2013), el derecho a la tutela jurisdiccional es el derecho público subjetivo que toda persona tiene para acceder a los tribunales independientes e imparciales, con el fin de plantear una pretensión o defenderse de ella, a través de un proceso justo y razonable, en el que se respeten los derechos que corresponden a las partes, así como para que dichos tribunales emitan una decisión jurisdiccional sobre la pretensión o la defensa y, en su oportunidad, ejecuten esa resolución.

##### **B. Principio de iniciativa de parte y conducta procesal**

Según Ticona (2009), la iniciativa de parte es indispensable no sólo para pedir al Juez la providencia, sino también para poner ante su vista los hechos de la causa. Esta es manifiesta expresión del Sistema Dispositivo, que consiste en facultar a las partes a promover el inicio del proceso en uso del derecho de acción que le asiste.

##### **C. Principio de inmediación**

Portocarrero (2005). Según el artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil, el principio de inmediación tiene por objeto que el Juez que va a resolver el conflicto de intereses o la incertidumbre jurídica, tenga el mayor contacto posible con todos los elementos subjetivos (intervinientes) y objetivos (documentos, lugares, etc.) que conforman el proceso.

##### **D. Principio de concentración**

Zumaeta (2004). El artículo V del Título Preliminar del CPC, también contiene al

principio de concentración, el cual obliga al Juez limitar la realización de los actos procesales al menor número posible, evitando su dispersión, sin que con ello se afecte el derecho de defensa.

#### **E. Principio de congruencia procesal**

Zumaeta (2004). Resolución nada más que de las pretensiones ejercitadas, o sea prohibido resolver pretensiones no ejercitadas; Aplicación de estas reglas a las cuestiones introducidas al debate por el demandado, o sea resolución de todas las cuestiones planteadas por el mismo y nada más que ellas.

#### **D. El Principio de instancia plural**

El principio de la doble instancia para todos los procesos, establece como regla general que el proceso tiene dos instancias dentro de las cuales se ventila y se resuelve el conflicto de intereses o la incertidumbre jurídica, ambas con trascendencia jurídica. La doble instancia es renunciable expresa o tácita. (Cansaya, 2013)

#### **2.2.1.6.3. Fines del proceso civil**

Según Palacios (1979). El proceso civil tiene por finalidad decidir conflictos producidos entre los particulares y conciben al proceso como la discusión que sostienen las partes con arreglo a determinadas normas procesales sobre sus respectivos derechos y que termina con una decisión del organismo encargado de dirimir en la controversia”.

#### **2.2.1.7. El proceso sumarísimo**

##### **2.2.1.7.1. Concepto**

Lara (1996). El proceso Sumarísimo, como su denominación lo indica, “es aquel

proceso contencioso de duración muy corta donde tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales.

El proceso Sumarísimo se distingue, pues, por la reducción de los plazos procesales (más corto que los procesos de conocimiento y abreviado) y por la concentración de las audiencias correspondientes en una sola, denominada audiencia única, en la cual, inclusive, se produce la expedición de la sentencia, salvo que excepcionalmente, el Juez reserve su decisión para un momento posterior. (Coviello, 2001).

#### **2.2.1.7.2. Trámite del proceso sumarísimo**

Nino (2000). Una vez presentada la demanda, el Juez la califica, pudiendo declarar su inadmisibilidad o improcedencia, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 426 y 427 del Código Procesal Civil respectivamente. Si el Juez declara inadmisibile la demanda, concederá al demandante tres días para que subsane la omisión o defecto, bajo apercibimiento de archivar el expediente. Esta resolución es inimpugnable”.

#### **2.2.1.8. Sujetos del Proceso**

##### **2.2.1.8.1. El Juez**

Ticona (2009). “El Juez, es la persona investida de autoridad jurisdiccional, quien decide de un proceso la solución que se le debe dar al litigio planteado. Quien, en representación del Estado, resuelve los conflictos suscitados entre los particulares. Persona que administra justicia en representación del Estado, expresando la voluntad de la ley ante un conflicto de interés.

Asímismo, Hernández (2010). Refiere que: en el juez de primera instancia se concentran todas las atribuciones de dirección, trámite, sustanciación y decisión procesal, hasta la sentencia definitiva de primera instancia; en el tribunal colegiado

de segunda instancia, la confirmación, revocación o anulación de las sentencias definitivas e interlocutorias con fuerza de definitivas, de primera instancia, con facultades limitadas de recepción de prueba”.

#### **2.2.1.8.2. Las partes**

##### **A. El demandante**

Zumaeta (2004). Define que: “El demandante es la persona que activa el órgano jurisdiccional o administrativo para hacer valer uno o más derechos para lo cual se apersona al juzgado respectivo mediante escritura demanda, también es llamado actor, pretensor o recurrente, quien inicia la actividad procesal.

Asimismo, Hisnotroza (2006), refiere que el demandante es aquel que ejercita la acción y plantea una pretensión encaminada a la obtención de un fallo a través del proceso. Es quien pide la intervención del poder judicial a efecto de poner fin a una controversia o incertidumbre jurídica. En los procesos no contenciosos o de jurisdicción voluntaria el término demandante es sustituido por el de peticionante o solicitante.

##### **B. El demandado**

Carrión (2007). Refiere que: El demandado es la persona pasiva, contra quien se dirige el demandante por medio del órgano jurisdiccional quien tiene la facultad de contradecir la demanda o acto administrativo. Caso contrario caerá en rebeldía tomando su conducta procesal al momento de emitir sentencia”.

## **2.2.1.9. La demanda y la contestación de la demanda**

### **2.2.1.9.1. La Demanda.**

Sagástegui (1982). La palabra demanda “proviene del latín *Demandare* que significa: Confiar, habiendo tomado el sentido de *pedir*, en sentido general, es el hecho de dirigirse a un juez o tribunal para que reconozca la existencia de un derecho. En su acepción procesal, es el escrito o recurso con que se inicia un juicio exponiéndose las pretensiones del autor; sus fundamentos de hecho (Relación detallada de los hechos o acontecimientos o negocios que motivan la reclamación), los fundamentos de derecho, es decir, las leyes o reglamentos que amparan su pretensión y la petición concreta sobre la que debe pronunciarse el juez.

Portocarrero (2005). La demanda es la declaración de voluntad a través de la cual el pretensor expresa su pedido de tutela jurídica al Estado, y a su vez, manifiesta su exigencia al pretendido respecto de un interés sustentado en un derecho subjetivo, es decir, con relevancia jurídica”.

### **2.2.1.9.2. Contestación de la Demanda.**

Arias (2008). La contestación de la demanda, “es el escrito por el cual el demandado responde a la acción interpuesta por el actor fundamentando las razones de hecho y de derecho la causa de la acción, su importancia es relevante en el proceso porque implica la tutela del órgano jurisdiccional. Al ser contestada la demanda e inicia la bilateralidad del proceso como consecuencia de la relación procesal, y se determinan los hechos sobre los cuales deben fundamentarse las pruebas y la resolución que finalmente el Juez emitirá pronunciándose en los extremos de la demanda y la



contestación de la demanda, en cuanto a su estructura y características son similares a la demanda”.

### **2.2.1.9.3. Los puntos controvertidos**

#### **A. Definiciones**

Molina (2009). Dentro del marco normativo del artículo 471 del Código de Procesal Civil “los puntos controvertidos en el proceso pueden ser conceptuados como los supuestos de hecho sustanciales de la pretensión procesal contenidos en la demanda y que entran en conflicto o controversia con los hechos sustanciales de la pretensión procesal resistida de la contestación de la demanda”.

### **2.2.1.10. La Prueba**

#### **2.2.1.10.1. En sentido común y jurídico**

Molina (2009). La prueba en el sentido semántico, significa: “acción y efecto de probar. Razón, argumento, instrumento u otro medio con que se pretende mostrar y hacer patente la verdad o falsedad de algo.

#### **2.2.1.10.2. En sentido jurídico procesal**

Zumaeta (2004). La prueba en sentido jurídico-procesal es el método de buscar la verdad o falsedad de las proposiciones de juicio. Determinar el sentido etimológico de esta palabra. La prueba deriva del término latín probatio, probationis, que a su vez procede del vocablo probus que significa bueno. Por tanto, lo que resulta probado es bueno, se ajusta a la realidad, y probar consiste en verificar o demostrar la autenticidad de una cosa.

### **2.2.1.10.3. Concepto de prueba para el Juez**

Arias (2008). Refiere que: para el Juez, la prueba es la comprobación de la verdad de los hechos controvertidos, ya sea que su interés sea encontrar la verdad de los hechos controvertidos, o la verdad para optar por una decisión acertada en la sentencia.

Rodríguez (1995), al Juez no le interesan los medios probatorios como objetos; sino la conclusión a que pueda llegar con la actuación de ellos: si han cumplido o no con su objetivo; para él los medios probatorios deben estar en relación con la pretensión y con el titular del objeto o hecho controvertido.

### **2.2.1.10.4. Diferencia entre prueba y medio probatorio**

Según, Hinostraza (1998): La prueba puede ser concebida estrictamente como las razones que conducen al Juez a adquirir certeza sobre los hechos. Esta característica destaca en el ámbito del proceso. Los medios probatorios, en cambio, son los instrumentos que emplean las partes u ordena el magistrado de los que se derivan o generan tales razones.

### **2.2.1.10.5. El objeto de la prueba**

Asimismo, Rodríguez (1995), precisa que el objeto de la prueba judicial es el hecho o situación que contiene la pretensión y que el actor debe probar para alcanzar que se declare fundada la reclamación de su derecho. Es decir, para los fines del proceso importa probar los hechos y no el derecho.

### **2.2.1.10.6. Valoración y apreciación de la prueba**

Hinostraza (1998) precisa, la apreciación de la prueba consiste en un examen mental orientado a extraer conclusiones respecto del mérito que tiene o no un medio probatorio para formar convicción en el Juez; agrega, que es un aspecto del principio

jurisdiccional de la motivación de las sentencias y es requisito indispensable de éstas. Pero a pesar de que es una obligación del Juez apreciar todas las pruebas, en el respectivo fallo sólo expresará las valoraciones esenciales y determinantes que sustenten su decisión conforme se contempla en el artículo 197 del Código Procesal Civil.

#### **2.2.1.10.7. Sistemas de valoración de la prueba**

##### **a) El sistema de tarifa legal:**

En este sistema la ley establece el valor de cada medio de prueba actuado en el proceso. El Juez admite las pruebas legales ofrecidas, dispone su actuación y las toma con el valor que la ley le da cada una de ellas en relación con los hechos cuya verdad se pretende demostrar. Su labor se reduce a una recepción y calificación de la prueba mediante un patrón legal. Por este sistema el valor de la prueba no lo da el Juez, sino la ley (Rodríguez, s/f).

##### **b) El sistema de la valoración judicial:**

En este sistema corresponde al Juez valorar la prueba, mejor dicho, apreciarla. Apreciar es formar juicios para estimar los méritos de una cosa u objeto. Si el valor de la prueba lo da el Juez, ese valor resulta subjetivo, por el contrario, en el sistema legal lo da la ley. La tarea del Juez es evaluativa con sujeción a su deber. Este es un sistema de valoración de la prueba de jueces y tribunales de conciencia y de sabiduría. (Ticona, 1994).

##### **c) El sistema de la sana crítica:**

La sana crítica, viene a ser una fórmula legal para entregar al ponderado arbitrio judicial la apreciación de la prueba. Es muy similar al de la valoración judicial o libre

convicción, en este sistema se propugna que, el valor probatorio que estime a determinada prueba, lo realice el Juez, hallándose éste en el deber de analizar y evaluar las pruebas con un criterio lógico y consecuente, sustentando las razones por las cuales le otorga o no eficacia probatoria a la prueba o pruebas. (Zavaleta, 2006).

#### **2.2.1.10.8. El principio de la carga de la prueba**

Hinostroza (1998). De acuerdo a este principio la carga de probar le corresponde a los justiciables por haber afirmado hechos en su favor, o porque de los hechos expuestos se determina lo que solicita, o en todo por afirmar hechos contrarios a los que expone su parte contraria. De ahí que se diga, el principio de la carga de la prueba implica la autorresponsabilidad de los sujetos procesales por la conducta que adopten en el proceso, de modo que si no llegan a demostrar la situación fáctica que les favorezcan por no ofrecer medios probatorios o en todo caso los que hubieren presentado sean inidóneos, obtendrán una decisión o fallo desfavorable

#### **2.2.1.10.9. El principio de la adquisición de la prueba**

Ticona (2009), manifiesta que, por el principio de comunidad de la prueba o adquisición procesal, los sujetos procesales pueden sacar ventaja o provecho de un medio de prueba ofrecido o incorporado al proceso, independientemente de quien lo haya planteado. En tal sentido, en el supuesto de que la parte que ofreció el medio de prueba para su actuación en el juicio oral y público se desista del mismo, el juez debe correr traslado de inmediato a las demás partes para que convengan con el desistimiento o, por el contrario, en base al aludido principio insistan en su actuación. Si ocurre este último, el juez debe realizar todo el acto de ordenación para su debida y oportuna actuación en el juzgamiento; en caso contrario, debe darse

lugar al desistimiento.

#### **2.2.1.10.10. La prueba y la sentencia**

Molina (2009). Según el resultado de la valoración de la prueba, el Juez pronunciará su decisión declarando el derecho controvertido y condenado o absolviendo la demanda, en todo o en parte. Concluido el trámite que corresponda en cada proceso, el juzgador debe expedir sentencia, este es el momento cumbre en el cual el juzgador aplica las reglas que regulan a las pruebas”.

#### **2.2.1.10.11. Medios de prueba**

##### **A. Los documentos**

##### **a) Definición**

Barreto (1994) afirma que: “documento es el escrito, escritura, instrumento con que se prueba, confirma, demuestra o justifica una cosa o, al menos, que se aduce con tal propósito. Como objeto material de la falsedad, documento es la escritura, atribuible a un autor determinado, e idónea para producir efectos jurídicos por la declaración de voluntad o por la atestación de verdad que contiene. Por consiguiente, los requisitos que debe tener el documento son tres: 1. La forma, que ha de ser escrita, cualquiera que sea la especie de escritura; 2. El ser atribuible a un autor determinado, que, por lo tanto, debe poderse individualizar o por la firma o por otros elementos; 3. El contenido, que se reduce a una declaración de voluntad o a una atestación de verdad”.

#### **2.2.1.11. Las Resoluciones Judiciales**

##### **2.2.1.11.1. Definiciones**

Ticona (2009). “Es todo acto que emana del tribunal destinada a sustanciar o a fallar

la controversia materia del juicio. Siendo todas aquellas decisiones, providencias por medio de las cuales el juzgador decide sobre las peticiones y las resistencias de las partes en un proceso jurisdiccional se encuentran reguladas por el artículo 120° del Código Procesal Civil.

#### **2.2.1.11.2. Clases de resoluciones judiciales**

##### **A. El decreto**

Por Chanamé (2002), se conoce que decreto se aplica más a los de carácter político. Resolución, decisión, o determinación del Jefe de Estado, de su gobierno o de un tribunal o juez sobre cualquier materia o negocio.

##### **B. El auto**

Peralta (2002), refiere que auto es la resolución mediante la cual el Juez resuelve la admisibilidad o el rechazo de los actos postulatorios de las partes, el saneamiento del proceso, la interrupción, conclusión especial del proceso, el concesorio o denegatorio de los medios impugnatorios, la admisión, improcedencia o modificación de medidas cautelares y toda situación que implique un raciocinio jurídico”.

##### **C. La sentencia**

La sentencia será analizada en las líneas siguientes.

#### **2.2.1.12. La Sentencia**

##### **2.2.1.12.1. Etimología**

Carrión (2007). “La etimología de la palabra sentencia, se remonta al latín *sententia* que significa opinión o parecer. En lingüística una sentencia es una oración, donde se expresa una opinión o idea, en forma categórica. Se conoce como sentencia, a la última

etapa del proceso judicial, en la cual el Juez, decide la cuestión sometida a su decisión. En los juicios civiles puede ordenar la reparación del perjuicio sufrido, si se prueba la pretensión del actor y en los penales condena o absuelve al procesado.

#### **2.2.1.12.2. Definiciones**

Alzamora, (1981), sostiene que: la Sentencia es un acto jurisdiccional que emana de un Juez que pone fin al proceso o a una etapa del mismo, la cual tiene como objetivo reconocer, modificar o extinguir una situación jurídica, así como formular órdenes y prohibiciones. Esta es regida por normas de Derecho Público, ya que es un acto emanado por una autoridad pública en nombre del Estado y que se impone no solo a las partes litigantes sino a todos los demás órganos del poder público; y por normas de derecho privado en cuanto constituye una decisión respecto de una controversia de carácter privado, cuyas consecuencias se producen con relación a las partes litigantes.

#### **2.2.1.12.3. Estructura, denominaciones y contenido de la Sentencia**

##### **a) Expositiva:**

En esta primera parte de la sentencia hay una exposición de las cuestiones planteadas, es decir, el juez sintetiza el objeto del proceso, su causa, señala quiénes intervienen en él, y menciona las etapas más importantes del trámite, como, por ejemplo, si se abrió a prueba o tramitó la causa como de puro derecho, si se alegó, si hubo incidentes durante su transcurso, etc. El término *resultandos*, debe interpretarse en el sentido de *lo que resulta o surge del expediente*, es decir del conjunto de datos que se pueden extraer del mismo y que el juez destaca en esta parte introductoria de la sentencia. (Borda, 1984).

#### **b) Considerandos:**

En esta segunda parte de la sentencia o *considerandos*, el juez no sólo necesitará convencerse a sí mismo, sino también a los litigantes y a la comunidad de la justicia de su decisión, por lo que tendrá que exponer los fundamentos o razonamientos en que apoyará su fallo o conclusión. Los considerandos constituirán, entonces, la parte medular de la sentencia. Aquí el Juez desarrollará la fundamentación de su decisión, operación que, a su vez, consta de tres fases o etapas: la reconstrucción de los hechos, a través de la consideración por separado de las cuestiones planteadas por las partes y su cotejo con las pruebas producidas; la determinación de la norma aplicable (Monroy, 1987).

#### **c) Resolutiva:**

Constituye la tercera y última parte de la sentencia el magistrado, luego de fundar su fallo en los hechos probados y en el derecho vigente aplicable al caso, debe decidir condenando o absolviendo, en todo o en parte, en forma expresa, positiva y precisa, con arreglo a las pretensiones planteadas. (Cansaba, 2013).

#### **2.2.1.12.4. La motivación de la Sentencia**

Cautino (2011), refiere que: la motivación es una exigencia constitucional que tiene dos dimensiones: a) una subjetiva, como elemento del derecho fundamental a un debido proceso, porque el justiciable tiene derecho a conocer las razones de fácticas y jurídicas en virtud a las cuales el Juez decide el litigio en la que es parte, a fin de hacer valer sus derechos que de ello se deriven; y b) otra objetiva, por cuanto la motivación, como sustento de una sentencia objetiva y razonablemente justa, legitima democráticamente el ejercicio de la función del Juez”.



#### **2.2.1.12.5. Principios relevantes en el contenido de la Sentencia**

##### **A. El principio de congruencia procesal**

Carrión (2007); la define como: “el principio normativo que delimita el contenido de las resoluciones judiciales que deben proferirse, de acuerdo con el sentido y alcance de las peticiones formuladas por las partes (en lo civil, laboral, y contencioso-administrativo) o de los cargos o imputaciones penales formulados contra el sindicado o imputado, sea de oficio o por instancia del ministerio público o del denunciante o querellante (en el proceso penal), para el efecto de que exista identidad jurídica entre lo resuelto y las pretensiones o imputaciones y excepciones o defensas oportunamente aducidas, a menos que la ley otorgue facultades especiales para separarse de ellas.

##### **B. El principio de la motivación de las resoluciones judiciales**

Rodríguez (1997), manifiesta que motivar, en el plano procesal, consiste en fundamentar, exponer los argumentos fácticos y jurídicos que sustentan la decisión. No equivale a la mera explicación de las causas del fallo, sino a su justificación razonada, es decir, a poner de manifiesto las razones o argumentos que hacen jurídicamente aceptable la decisión”.

#### **2.2.1.13. Medios Impugnatorios**

##### **2.2.1.13.1. Definición**

Coutino (2011) sostiene que: “es el instrumento que la ley concede a las partes o a terceros legitimados para que soliciten al juez que, el mismo u otro de jerarquía superior, realicen un nuevo examen de un acto procesal o de todo el proceso, a fin de que se anule o revoque, total o parcialmente.

### **2.2.1.13.2. Fundamentos de los medios impugnatorios**

Alzamora (1981), la impugnación se sustenta en la necesidad de disminuir la posibilidad de injusticia basada, principalmente, en el error judicial, el mismo que si no es denunciado, origina una situación irregular e ilegal, que causa agravio al interesado. Precisa que, la revisión de los actos que se encuentran afectados de vicio o error aparece a consecuencia de un perjuicio inferido al impugnante surgido como consecuencia de la inobservancia de las reglas procesales o de una errónea apreciación al resolver, así como en el caso que exista una decisión arbitraria o una conducta dolosa.

### **2.2.1.13.3. Clases de recursos en el proceso civil**

#### **A. Recurso de Reposición**

Llamado también recurso de reconsideración, ataca decretos o providencias a fin de que se revoquen o modifiquen por el mismo juez, siendo inimpugnable el auto que lo resuelve. (Colombo, 1999)

#### **B. Recurso de Apelación.**

La apelación es el acto procesal más importante después del auto admisorio que posibilitó activar la demanda, y coloca a la parte o partes que la utilizan, en una posición de disconformidad respecto de la sentencia o auto dictado y por el cual se está resolviendo todo o una parte del proceso. (Urzúa, 2005)

#### **C. Recurso de Casación**

Lara (1996) sostiene que el recurso de casación tiene por fines esenciales la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia.

## **D. Recurso de Queja**

Ojeda (2011) indica que el recurso de queja tiene por objeto el reexamen de la resolución que declara inadmisibile o improcedente un recurso de apelación o de casación. También procede contra la resolución que concede apelación en efecto distinta al solicitado.

### **2.2.1.13.4. Medio impugnatorio formulado en el proceso judicial en estudio**

En el presente proceso en estudio, se ha presentado un recurso de apelación en la sentencia de primera instancia, al no encontrarse conforme la demandada con el resultado obtenido en primera instancia”.

## **2.2.2. Desarrollo de Instituciones Jurídicas Sustantivas relacionadas con las sentencias en estudio**

### **2.2.2.1. Identificación de la pretensión**

La pretensión reclamada y que se ha resuelto en ambas sentencias es desalojo por ocupación precaria.

### **2.2.2.2. Desalojo**

#### **2.2.2.2.1. Definición**

Gonzales (2011) considera que: “el proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter intruso, aunque sin pretensiones a la posesión.

Asimismo para, Lama (2007), el desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión

tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, ya sea por tener una obligación exigible de restituir o por revestir el carácter de simple intruso; sólo implica la invocación por parte del actor, de un derecho personal a exigir la restitución del bien, de manera que no puede discutirse controversia o decisión respecto al derecho de propiedad o de posesión que pueda arrogarse las partes.

#### **2.2.2.2.2. Objeto**

Rioja (2013). El desalojo es la restitución posesoria de un predio de quien la ostenta o conduce como consecuencia de habérselo otorgado el mismo propietario o un tercero ya sea como representante del propietario o, sin autorización de aquél.

De lo que se expone se puede afirmar que el demandante lo que pretende es recuperar la posesión mediata de su predio del tercero que lo posee ilegalmente ya sea porque no paga el arrendamiento, porque se ha vencido el contrato o porque lo ocupa indebida e ilegalmente. (Ojeda, 2013).

En consecuencia, el desalojo es la acción posesoria que tiene la finalidad de recuperar la posesión de los predios, incluso de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios en lo que corresponda como lo señala textualmente el artículo 596° del Código Procesal Civil. (Hinostroza, 2011)

#### **2.2.2.2.3. Requisitos**

Sánchez (2008) indica que el demandante acredite su derecho, por ejemplo, si es el propietario debe acreditar su derecho de propiedad y que el demandado posea sin título alguno (precario originario) o cuando el que tenía ha fenecido (precario derivado).

Zela (2006) por su parte, cuando la calidad de precario es derivada, se debe acreditar la existencia del título y el hecho extintivo del mismo. el que ha transferido la propiedad, la posesión, el uso o disfrute de un predio, no puede demandar al poseedor como precario mientras no se haya extinguido el título de la transferencia.

#### **2.2.2.2.4. Tipos de Desalojo**

a) Desalojo por falta de pago de la renta, sucede cuando el arrendatario adeuda dos meses y quince días de la renta (si es pactada en mensualidades), si la renta se ha pactado en periodos mayores se puede demandar el desalojo cuando se adeuda un periodo y quince días Si la renta se ha pactado en periodos menores a un mes se puede demandar el desalojo cuando se adeude tres periodos. (D'Auriol, 2001)

b) Desalojo por dar un uso diferente al bien que se arrendó, es cuando el arrendatario le da al predio un uso distinto para el cual fue arrendado, por ejemplo, cuando se arrienda un inmueble para ser usado como oficina y el arrendatario lo utiliza como casa o habitación. (Palacios, 1992)

c) Desalojo por permitir en el predio actos contrarios al orden público o las buenas costumbres, procede cuando el arrendatario permite que en el inmueble arrendado se realicen actos contrarios al orden público o las buenas costumbres, por ejemplo, que se permita la prostitución clandestina o el tráfico de drogas. (Morales, 2013)

d) Desalojo por sub arrendar o ceder el arrendamiento, esto sucede cuando al arrendatario sub arrienda el predio en contra del contrato o sin informar o tener el consentimiento del arrendador o dueño. (Olaya, 2013)

e) Desalojo para poner término a un arrendamiento de duración indeterminada, procede cuando el arrendamiento es indeterminado y se desea poner fin solicitando la

restitución de la posesión del predio. (Mejorada, 2013)

#### **2.2.2.2.5. La Prueba en el proceso de desalojo**

Para Sagástegui (2006), el artículo 591° del Código Procesal Civil establece una limitación de medios probatorios en el proceso de desalojo. Así tenemos que, según dicho precepto legal, si el desalojo se sustenta en la causa de falta de pago o vencimiento de plazo, solo es admisible: a) El documento, b) La declaración de parte y c) La pericia (en su caso).

#### **2.2.2.2.6. Finalidad**

La finalidad del proceso de desalojo es obtener la restitución de un predio. Restituir es devolver el predio a quien lo poseía. La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo. (Reina, 2010).

#### **2.2.2.2.7. Naturaleza de la acción**

Fuenteseca (2013) indica que la acción de desalojo por ocupante precario en unos casos es real y en otros personales. Con la acción real se protege un derecho real subjetivo (propiedad, uso, etc.), cuyo objeto es un bien (cosa), sobre el cual el sujeto titular (propietario, usuario, etc.) tiene un poder directo e inmediato de usar, gozar y disponer del bien sin intermediarios.

#### **2.2.2.2.8. Requisitos para que proceda la acción**

Para que proceda la acción de desalojo ocupante precario según el Código procesal Civil se requiere: a) Que el demandante acredite su derecho, si es el propietario debe acreditar su derecho de propiedad; y b) Que el demandado posea sin título alguno (precario originario) o cuando el que tenía ha fenecido (precario derivado). Cuando la calidad de precario es derivada, se debe acreditar la existencia del título y el hecho

extintivo del mismo. (Morales, 2013)

#### **2.2.2.2.9. Sujetos en el Desalojo**

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. (Hinostroza, 2011)

##### **a) Sujeto activo:**

La acción de desalojo es concedida no solo al propietario, sino también al arrendador (en concordancia con el artículo 1687° del Código Civil). El Código Procesal Civil en su artículo 586° establece que pueden demandar el propietario, arrendador, administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un inmueble. (Palacios, 1992)

##### **b) Sujeto pasivo:**

La acción de desalojo se puede ejercitar contra las personas que ocupan el inmueble por contrato y contra las que lo poseen sin contrato. Por el Código Procesal Civil pueden ser demandados el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier ocupante o tenedor a quien le es exigible a restitución. (Mejorada, 2013).

#### **2.2.2.2.10. Lanzamiento**

Para Ramírez (2000), el lanzamiento se ordena a pedido de parte, luego de seis días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia, si es que no ha sido apelada, o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado.

Según Ojeda (2013), el lanzamiento se ejecutará contra todos los que se encuentren

ocupando el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. Se entiende efectuado el lanzamiento cuando se hace entrega del predio al demandante en su integridad y totalmente desocupado.

#### **2.2.2.2.11. Tipo de desalojo demandado: Desalojo por Precario**

Desalojo por ocupación precaria, sucede cuando la persona que ocupa el bien inmueble hace sin tener un título de propiedad o sin pagar la renta. Este proceso es exclusivamente de un juzgado especializado en lo civil debido a que no existe una cuantía o valor establecido. (Palacios, 1992)

La posesión precaria consiste en usar una cosa conociendo que es ajena sin intención de apropiársela. El término precario viene de la voz latina prex, que significa ruego. La precariedad implica precisamente la inestabilidad, o posibilidad de revocación unilateral y ad nutum, por la parte que ha concedido o tolerado la tenencia.

#### **2.2.2.2.12. Pago de mejoras en el proceso de desalojo**

Se denominan mejoras a las obras adicionales que se ejecutan en un edificio o bien inmueble para su mejor seguridad, su mejor estado y su mejor presentación. (D'Auriol, 2001)

El poseedor puede demandar el pago de mejoras siguiendo el trámite de proceso sumarísimo, pero si fuera demandado antes por desalojo la demanda será interpuesta dentro del plazo que venza como última fecha para la contestación de la demanda, caso contrario la demanda de mejoras se debe declarar improcedente. (Hinostroza, 2011)

El poseedor puede demandar el pago de mejoras siguiendo el trámite del proceso sumarísimo, si antes es demandado por desalojo deberá interponer su demanda en un



plazo que vencerá al día de la contestación. Este proceso no es acumulable al de desalojo”. (Lama, 2007).

### **2.2.2.3. Posesión Precaria**

#### **2.2.2.3.1. Definición**

Fuenteseca (2013). “El artículo 911° del Código civil prescribe que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno, o cuando el que se tenía ha fenecido.

Lama (2007). Define a la posesión precaria como aquella ocupación de un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, por cuanto aquel título que se invoca es ineficaz frente al poseedor real o título de dueño, usufructuario o cualquier otro que le dé derecho a disfrutarlo o sea poseedor jurídico.

#### **2.2.2.3.2. Consecuencias jurídicas de la posesión precaria**

Ramírez (2000) indica que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno. Necesariamente es posesión de mala fe. La posesión es la que se ejerce cuando el título ha fenecido. Este supuesto si es novedosos porque la posesión se adquirió con título, pero este llega a fenecer; es un caso típico de conversión de la posesión legitima en ilegítima.

Hinostroza (2011) argumenta que judicialmente, se puede iniciar un proceso de desalojo, por el cual se realiza un preexamen del derecho a poseer sobre la base de ciertos elementos materiales que el demandado debe exhibir, de ello, si el demandado no persuade al Juez, se deberá entregar el bien al demandante.

#### **2.2.2.3.3. La definición del precario**

Ojeda (2013) indica que será considerado poseedor precario: a) Quien, con o sin

violencia, accede físicamente al bien en forma directa, sin autorización de su titular o propietario; b) Quien, por cualquier razón, habiendo accedido al bien con anuencia de su propietario o titular del derecho o quien haga sus veces, o permanecido en él con su aquiescencia, no lo entrega al primer requerimiento; c) Quien, habiendo tenido posesión legítima en virtud de un título válido, éste fenece por cualquier causa; d) Quien accedió al bien en virtud de un título jurídicamente inexistente.

Una persona tendrá la condición de precario cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. (Lama, 2007).

#### **2.2.2.3.4. La carencia o fenecimiento de título para ser considerado precario**

Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer. (Obando, 2003).

Para Rincón (2010) en lo que se refiere a que un título ha fenecido, debe tenerse en cuenta que el artículo 911 del Código Civil no establece los motivos de tal fenecimiento, por lo que resulta lógico concebir que dicha extinción se puede deber a diversas causas, tanto intrínsecas como extrínsecas al mismo acto o hecho, ajenas o no a la voluntad de las partes involucradas. Debe entenderse que el acto o hecho existente, en el que el demandado venía sustentando su posesión ha variado, debido a un acto que puede o no depender de la voluntad de las partes, variación que deja de

justificar la posesión del demandado y, corresponde otorgársela al demandante, por haber acreditado su derecho a tal disfrute.

#### **2.2.2.3.5. La restitución de la posesión**

Ojeda (2013). Respecto a la restitución de la posesión, me parece acertada la interpretación del término *restitución* entendida como entrega de la posesión. No eran pocos los casos en los que los demandados alegaban que no estaban obligados a restituir el inmueble sublitis al demandante por la sencilla razón de que este nunca se los había entregado. Dicha discusión queda zanjada y ahora el propietario o quien tenga derecho a la posesión podrá interponer la demanda de desalojo por ocupación precaria, a fin de que se le restituya o devuelva la posesión del inmueble sublitis.

La Corte Suprema, en el Cuarto Pleno Casatorio, ha precisado que, para garantizar al sujeto, a quien corresponde dicho derecho, a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente, de si el derecho de propiedad se encuentra previamente declarado o no, puesto que un proceso de desalojo no se puede discutir sobre dicho extremo, sino tan solo si es que se tiene derecho a la restitución del bien. (Rioja, 2013).

#### **2.2.2.3.6. La legitimación activa y pasiva**

En lo que se refiere a la legitimación activa y pasiva, en el primer caso conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, pueden interponer la demanda de desalojo por precario el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esta situación a todo aquel que

ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció. (Mejorada, 1998).

#### **2.2.2.3.7. Regulación de la posesión precaria**

Se encuentra estipulada en artículo 911 del código civil que establece lo que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. (Lama, 2007).

#### **2.2.2.3.8. Situaciones excluidas como posesión precaria**

No hay precariedad en el propietario vendedor de un bien que no cumple con realizar la entrega a pesar de su obligación contractual. La razón es muy simple: no estamos en presencia de una relación de poseedor mediato e inmediato (con *deber de restitución*), ni en una entrega por liberalidad y revocable. El mecanismo de tutela para el comprador no es el *desalojo por precario*, sino la demanda de cumplimiento de contrato. (Ojeda, 2013).

No hay precariedad en el contratante que mantiene la posesión del bien luego que el contrato ha sido resuelto. En tal situación, la ineficacia del negocio jurídico conlleva la reintegración de las prestaciones, ya sea en especie o en su valor, por lo que la restitución del bien será una simple consecuencia u efecto de la nulidad o resolución. Cuando la resolución de contrato ha operado judicialmente, entonces no existe dificultad para que en ejecución de sentencia se realice el efecto típico de la resolución, que no es otro que la restitución de las prestaciones, incluso sin necesidad de que esta haya sido demandada expresamente, pues al pretenderse la causa, obviamente también se quiere el efecto. (Zela, 2006).

No hay precariedad en los casos de vencimiento del plazo de la relación jurídica que

origina el deber de restitución del bien. En tal caso el plazo se extingue, pero no la relación jurídica pues quedan pendientes todos los deberes de liquidación propios de la terminación del plazo de ejecución, entre los que se encuentra señaladamente la obligación de restitución. De esta manera queda en entredicho que se trate de una hipótesis de *título fenecido*, cuando en realidad ello solo puede predicarse de los casos de nulidad o anulabilidad declarada. (Avendaño, 2002).

No hay precariedad en el usurpador o en quien no tiene causa justificada de posesión. En los casos de *poseedores autónomos* o *poseedores en concepto de dueño*, no es procedente instar la acción sumaria del desalojo por precario. La razón también aquí es sencilla: a falta de un título entre demandante y demandado (no hay relación de poseedor mediato e inmediato), el primero solo puede exigir la entrega del bien cuando acredite ser propietario, lo cual implica el ejercicio de la acción reivindicatoria (plenaria). En el desalojo no se controvierte la propiedad por ser un proceso sumario, por lo cual este resulta ser un instrumento procesal inidóneo para este tipo de hipótesis. (Hinostroza, 2011).

No hay precariedad en el trabajador que detenta un bien por cuenta de su principal, y que después de extinguido el vínculo jurídico no restituye el bien. Téngase en cuenta que el servidor de la posesión no es poseedor, ni siquiera precario. (Sánchez-Palacios, 2008).

#### **2.2.2.5.9. Diferencia entre la posesión precaria con posesión ilegítima**

Hay jurisprudencia que señala diferencia entre la posesión ilegítima y la posesión precaria, diciendo que esta se ejerce sin título alguno y en la que por consiguiente no existe siquiera un título inválido que justifique la posesión, mientras

que aquella está sustentada en un título, aunque inválido. La distinción en la forma planteada no es tal, es decir, que cuando el artículo 906° del Código Civil trata del vicio que invalida el título del poseedor, significa que es un vicio de nulidad y no de anulabilidad, porque en esta última circunstancia la posesión tiene el carácter de legítima. (Lama, 2007).

#### **2.2.2.5.10. Supuestos de la posesión precaria**

El artículo 911° del Código Civil contiene dos supuestos: a) Ausencia de título (Se trata del poseedor que entró de hecho en la posesión, no posee título alguno) y b) Título fenecido (El título fenece por decisión judicial, por disposición de la ley, por cumplimiento del plazo o condición resolutorios, por mutuo disenso, por nulidad, resolución, rescisión, revocación, retractación, etc.). (Sánchez-Palacios, 2008)

### **2.3. Marco conceptual.**

**Calidad.** “Propiedad o conjunto de propiedades inherentes a una persona o cosa que permiten apreciarla con respecto a las restantes de su especie (Diccionario de la Lengua Española, s.f., párr. 2)

**Carga de la prueba.** Obligación consistente en poner a cargo de un litigante la demostración de la veracidad de sus proposiciones de hecho en un juicio. El requerimiento es facultad de la parte interesada de probar su proposición. / Obligación procesal a quién afirma o señala (Villalón, 1994).

**Desalojo.** Es aquel proceso que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter intruso, aunque sin pretensiones a la posesión. (Gonzales, 2011).

**Doctrina.** Conjunto de tesis y opiniones de los tratadistas y estudiosos del Derecho que explican y fijan el sentido de las leyes o sugieren soluciones para cuestiones aun no legisladas. Tiene importancia como fuente mediata del Derecho. (Monroy, 2005).

**Evidenciar.** Hacer patente y manifiesta la certeza de algo; probar y mostrar que no solo es cierto, sino claro (More, 2003).

**Expediente.** Documento judicial que contiene las piezas escritas del proceso, agregadas sucesivamente y en orden de presentación, con las que se forma un solo cuerpo foliado con número y letras. (Ballesteros, 2003).

**Inherente.** Que por su naturaleza está inseparablemente unido a algo (Diccionario de la lengua española, s.f. párr.2)

**Instancia.** Cada una de las etapas o grados del proceso. Corrientemente en la tramitación de un juicio se puede dar dos instancias: una primera, que va desde su iniciación hasta la primera sentencia que lo resuelve, y una segunda, desde la interpretación del recurso de apelación (Castañeda, 2003).

**Justo Título.** Es aquel que es constitutivo o traslativo de dominio; el justo título juega un papel importante en la posesión, para adquirir el dominio por prescripción adquisitiva, ya que para adquirir la prescripción ordinaria se requiere ser poseedor regular. (Rincón, 2010).

**Juzgado.** Dícese del tribunal donde despacha el juez. Genéricamente se habla de juzgado de menores, juzgado penal, etc. Oficina en que labora el juez. (Lara, 1996).

**Medios probatorios.** Son las actuaciones que, dentro de un proceso judicial, cualquiera que sea su índole, se encaminan a confirmar la verdad o a demostrar la falsedad de los hechos aducidos en el juicio. (More, 2003).

**Posesión Precaria.** La posesión precaria unas veces tiene su origen en un contrato, mientras que otras es una ocupación sin título de un inmueble, se ha desplazado el eje característico de la causa que originaba este título de precario. (Lama, 2007)

**Posesión.** Acto de poseer o tener una cosa corporal con ánimo de conservarla para sí o para otro; y por extensión se dice también de las cosas incorpóreas, las cuales en rigor no se poseen. (Seminario, 2013)

**Propiedad.** El derecho real de usar, gozar y disponer de las cosas, de las cuales se es propietario, sujeto a las restricciones impuestas por la ley y defendible por acción reivindicatoria. (Arias-Schreiber, 1995).

**Rango.** Amplitud de la variación de un fenómeno entre un mínimo y un máximo, claramente especificados (Diccionario de la lengua española. s.f. párr.2)

**Sala.** Denominación que en los tribunales colegiados se da a las varias secciones en que están divididos. El conjunto de magistrados que constituyen cada una de tales divisiones judiciales, para acelerar la tramitación de las causas o por las ramas jurídicas, como en los tribunales supremos o cortes supremas. (Castañeda, 2003).

**Sana crítica.** (Derecho Procesal). Denominación dada a la libertad de criterio con que cuenta la autoridad jurisdiccional para resolver la litis y valorar las pruebas con criterio de conciencia, con cargo a fundamentar las decisiones tomadas (Monroy, 2005).

**Sentencia de calidad de rango alta.** Calificación asignada a la sentencia analizada, sin intensificar sus propiedades y el valor obtenido, no obstante, su aproximación, al que corresponde a una sentencia ideal o modelo teórico que propone el estudio ((Muñoz, 2014).

**Sentencia de calidad de rango baja.** Calificación asignada a la sentencia analizada,



sin intensificar sus propiedades y el valor obtenido, no obstante, su tendencia a alejarse, del que corresponde a una sentencia ideal o modelo teórico que propone el estudio (Muñoz, 2014).

**Sentencia de calidad de rango mediana.** Calificación asignada a la sentencia analizada con propiedades intermedias, cuyo valor se ubica entre un mínimo y un máximo pre establecido para una sentencia ideal o modelo teórico que propone el estudio (Muñoz, 2014).

**Sentencia de calidad de rango muy alta.** Calificación asignada a la sentencia analizada, intensificando sus propiedades y el valor obtenido, por su tendencia a aproximarse al que corresponde a una sentencia ideal o modelo teórico que propone el estudio (Muñoz, 2014).

**Sentencia de calidad de rango muy baja.** Calificación asignada a la sentencia analizada, intensificando sus propiedades y el valor obtenido, por su tendencia a alejarse, del que corresponde a una sentencia ideal o modelo teórico que propone el estudio”. (Muñoz, 2014).

### **3. METODOLOGÍA.**

#### **3.1. Tipo y nivel de investigación.**

##### **3.1.1. Tipo de investigación: cuantitativa – cualitativa (Mixta)**

Cuantitativa: “porque la investigación se inició con el planteamiento de un problema delimitado y concreto; aborda aspectos específicos externos del objeto de estudio y el marco teórico que guío la investigación fue elaborado sobre la base de la revisión de la literatura (Hernández, Fernández & Batista, 2010).

Cualitativa: porque la inmersión en el contexto del estudio implicó adentrarse y

compenetrarse con la situación de investigación. Las actividades de la selección de la muestra, la recolección y el análisis son fases que se realizaron prácticamente en forma simultánea. Se fundamentó en una perspectiva interpretativa centrada en el entendimiento del significado de las acciones, sobre todo de lo humano. (Hernández, Fernández & Batista, 2010).

### **3.1.2. Nivel de investigación: exploratoria - descriptiva**

Exploratoria: porque se trata de un estudio donde el objetivo fue examinar un problema de investigación poco estudiada; además la revisión de la literatura reveló pocos estudios y la intención fue indagar nuevas perspectivas. (Hernández, Fernández & Batista, 2010).

Descriptiva: porque la meta del investigador(a) consistió en describir el fenómeno; se buscó especificar características; comprende una recolección de información de manera independiente y conjunta sobre la variable y sus componentes, para luego someterlos al análisis. (Hernández, Fernández & Batista, 2010)

### **3.2. Diseño de la investigación: no experimental, transversal, retrospectiva.**

No experimental: porque no hubo manipulación de la variable; sino observación y análisis del contenido. El fenómeno fue estudiado conforme se manifestó en su contexto natural; en consecuencia, los datos reflejan la evolución natural de los eventos, ajeno a la voluntad del investigador (Hernández, Fernández & Batista, 2010).

Retrospectiva: porque la planificación y recolección de datos se realizó de registros donde no hubo participación del investigador/a. (Hernández, Fernández & Batista, 2010).

Transversal: porque los datos se extrajeron de un fenómeno, que ocurrió por única

vez en el transcurso del tiempo (Supo, 2012; Hernández, Fernández & Batista, 2010). El fenómeno en estudio fueron las sentencias, y su manifestación en la realidad fue por única vez, por ello representa el acontecer de un evento en un tiempo pasado, lo cual quedó documentado en el expediente judicial. Por esta razón; aunque los datos fueron recolectados por etapas, dicha actividad siempre fue de un mismo texto, con lo cual se evidencia su naturaleza retrospectiva, transversal y la imposibilidad de manipular la variable en estudio.

### **3.3. Unidad muestra, objeto y variable de estudio**

La unidad muestral fue seleccionado mediante muestreo no probabilístico denominado técnica por conveniencia, por razones de accesibilidad. (Casal y Mateu; 2003).

En el presente estudio, la unidad muestral está representada por un expediente judicial cuyos criterios de inclusión fueron: proceso concluido por sentencia; por sentencia de primera y segunda instancia; con interacción de ambas partes, tramitado en un órgano jurisdiccional especializado de primera instancia.

El expediente judicial específico pertenece al Juzgado Mixto Transitorio de Huaraz, que conforma el Distrito Judicial de Huaraz.

El objeto de estudio, comprende las sentencias de primera y de segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria.

La variable en estudio, fue la calidad de las sentencias de primera y de segunda instancia sobre desalojo por resolución por contrato.

Dicha variable fue operacionalizada, a efectos de facilitar el arribo al objetivo general de la investigación. El procedimiento seguido se evidencia en el Anexo 1.

### **3.4. Técnicas e Instrumentos de investigación**

Para el recojo de datos se aplicó las técnicas de la observación y el análisis de contenido, el instrumento utilizando fue una lista de cotejo, validado, mediante juicio de expertos (Valderrama, s.f) en su contenido se presentaron los criterios de evaluación, los cuales fueron extraídos de la normatividad, la doctrina y jurisprudencia, que se constituyeron en indicadores o parámetros de calidad.

De otro lado, a efectos de asegurar la objetividad, la coincidencia de los hallazgos con el contenido de la sentencia, los cuadros de resultados revelan el contenido del objeto de estudio, bajo la denominación de *evidencia empírica*; es decir, el texto de las sentencias.

### **3.5. Procedimiento de recolección, y plan de análisis de datos.**

Se ejecutó por etapas o fases, conforme sostienen Lenise Do Prado; Quelopana Del Valle; Compean Ortiz, y Reséndiz Gonzáles (2008). Estas etapas fueron:

#### **3.5.1. La primera etapa: abierta y exploratoria.**

Fue una actividad que consistió en aproximarse gradual y reflexivamente al fenómeno, estuvo guiada 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.

#### **3.5.2. La segunda etapa: más sistematizada, en términos de recolección de datos.**

También, fue una actividad orientada por los objetivos, y la revisión permanente de la literatura, porque facilita la identificación e interpretación de los datos. Se aplicó las técnicas de la observación y el análisis de contenido, y los hallazgos se

trasladaron en forma fidedigna a un registro (hojas digitales) para asegurar la coincidencia.

### **3.5.3. La tercera etapa: consistente en un análisis sistemático.**

Fue una actividad observacional, analítica, de nivel profundo orientada por los objetivos, articulando los datos con la revisión de la literatura.

El instrumento utilizado para la recolección de datos, fue una lista de cotejo validado, mediante juicio de expertos (Valderrama, s.f), presenta los parámetros, normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, extraídos de la revisión de la literatura que se constituyen en indicadores de la variable. Los procedimientos para recoger, analizar y organizar los datos se presentan en el anexo 2.

### **3.7. Matriz de consistencia lógica**

En opinión de Ñaupas, 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.

**CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR RESOLUCIÓN DE CONTRATO, EN EL EXPEDIENTE N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, DEL DISTRITO JUDICIAL DE ANCASH – HUARAZ. 2020.**

<b>G/E</b>	<b>PROBLEMA</b>	<b>OBJETIVO</b>	<b>HIPÓTESIS</b>
<b>General</b>	¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por resolución de contrato, en el expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, del Distrito Judicial de Ancash – Huaraz. 2020?	Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por resolución de contrato, en el expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, del Distrito Judicial de Ancash – Huaraz. 2020.	De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por resolución de contrato, en el expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, del Distrito Judicial de Ancash – Huaraz, ambas son de rango muy alta, respectivamente.
<b>Específicos</b>	¿Cuál es la calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por resolución de contrato, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado?	1. Determinar la calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por resolución de contrato, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado..	1. De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por resolución de contrato del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango muy alta
	¿Cuál es la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por resolución de contrato, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado?	2. Determinar la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por resolución de contrato, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.	2. De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por resolución de contrato del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango muy alta

#### **4.8. Principios éticos**

La realización del análisis crítico del objeto de estudio, está sujeta a lineamientos éticos básicos de: objetividad, honestidad, respeto de los derechos de terceros, y relaciones de igualdad (Universidad de Celaya, 2011). Se asumió, compromisos éticos antes, durante y después del proceso de investigación; a efectos de cumplir el principio de reserva, el respeto a la dignidad humana y el derecho a la intimidad (Abad y Morales, 2005).

En el presente estudio, los principios éticos a respetar se evidencian en el documento denominado: Declaración de compromiso ético y no plagio, en el cual el investigador asume la obligación de no difundir hechos e identidades existentes en la unidad de análisis, éste se inserta como **anexo 6**. Asimismo, en todo el trabajo de investigación no se revela los datos de identidad de las personas naturales y jurídicas que fueron protagonistas en el proceso judicial.

#### IV. RESULTADOS

##### 4.1. Resultado

### CUADRO 1: CALIDAD DE LA PARTE EXPOSITIVA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR RESOLUCIÓN DE CONTRATO; CON ÉNFASIS EN LA CALIDAD DE LA INTRODUCCIÓN Y DE LA POSTURA DE LAS PARTES, EN EL EXPEDIENTE N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, DISTRITO JUDICIAL DE ANCASH, HUARAZ.2020

Parte expositiva de la sentencia de primera instancia	Evidencia Empírica	Parámetros	Calidad de la introducción, y de la postura de las partes					Calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia					
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta	
			1	2	3	4	5	[1 - 2]	[3 - 4]	[5 - 6]	[7 - 8]	[9-10]	
<b>Introducción</b>	<p>1° JUZGADO PAZ LETRADO - Sede Central</p> <p>EXPEDIENTE : 00044-2015-0-0201-JR-CI-02</p> <p>MATERIA : DESALOJO</p> <p>JUEZ : JARA GUARDIA, FILIMON</p> <p>ESPECIALISTA : ROSALES MAYPU, ROXANA VANESSA</p> <p>DEMANDADO : BIEN INMUEBLE , M. DE R., C.</p> <p>DEMANDANTE : R. C., Y. V.</p> <p><b>SENTENCIA</b></p> <p>RESOLUCIÓN NÚMERO QUINCE.</p> <p>Huaraz, veintidós de setiembre</p> <p>Del dos mil dieciséis.</p>	<p>1. El encabezamiento evidencia: la individualización de la sentencia, indica el N° de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. <b>Si cumple</b></p> <p>2. Evidencia el asunto: ¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?. <b>Si cumple</b></p> <p>3. Evidencia la individualización de las partes: se individualiza al demandante, al demandado, y al tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). <b>Si cumple</b></p> <p>4. Evidencia aspectos del proceso: el contenido explícita que se tiene a la</p>					X						10



	<p><b><u>VISTOS</u></b>; La causa civil, SOBRE <b>DESALOJO</b>, por resolución de contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago y pago de la merced conductiva, interpuesta por REYES CORCINO, YENNY VERONICA, contra MORALES DE ROMERO, CECILIA, ingresado a despacho en fojas ciento veinticuatro; para emitir resolución final.-</p> <p><b><u>I. ANTECEDENTES PROCESALES:</u></b></p> <p><b>1.1. DEMANDA.-</b> Por escrito de fecha quince de Enero del año dos mil quince, doña REYES CORCINO, YENNY VERONICA, interpone demanda de DESALOJO por resolución de contrato de arrendamiento</p>	<p><i>vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. Si cumple</i></p> <p><b>5.</b> Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple</i></p>									
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p style="text-align: center;"><b>Postura de las partes</b></p>	<p>por la causal de falta de pago y pago de la merced conductiva, del bien inmueble ubicado en el puesto B-6 – 14, Sección Bazar, interior del Mercado “Virgen de Fátima” de Huaraz; y le restituya en la posesión de dicho bien inmueble, que ocupa la demandada por haber incurrido en la causal de resolución de contrato de arrendamiento verbal, por haber dejado de pagar la renta convenida de treinta y seis meses; se da por terminado el contrato de arrendamiento, dando por fundado la demanda de desalojo por falta de pago; proceso instaurado en la vía de proceso sumarísima, dirigida contra MORALES DE ROMERO, CECILIA.</p> <p><b>FUNDAMENTOS FACTICOS DE LA DEMANDA:</b> .sustenta su demanda fácticamente en el hecho de que: <b>1.-</b> La demandante es propietaria del inmueble puesto B-6-14, sector bazar, interior del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, como lo acredita con la partida número 11016747, inscrito en los Registros Públicos de Ancash, Zona Registral VII Sede Huaraz, además se tiene la Constancia emitida por el Presidente de la Junta de Propietarios del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, acreditando con ello que es de su propiedad; <b>2.- El contrato de Arrendamiento celebrado entre su señora madre y la ahora demandada se realizó años atrás a la fecha quince de Octubre del dos mil once, y al haber precluido, la señora Cecilia Morales de Romero, ahora demandada, solicita un nuevo contrato por el periodo de un año, o en todo caso se le dé un plazo de tres meses, para que desocupe y con ello retirarse de su propiedad, requerimiento</b></p>	<p>1. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. <b>Si cumple</b></p> <p>2. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado. <b>No cumple</b></p> <p>3. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes. <b>Si cumple</b></p> <p>4. Explicita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver. <b>No cumple</b></p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i> <b>Si cumple</b></p>					X			9
	<p>del dos mil once, y al haber precluido, la señora Cecilia Morales de Romero, ahora demandada, solicita un nuevo contrato por el periodo de un año, o en todo caso se le dé un plazo de tres meses, para que desocupe y con ello retirarse de su propiedad, requerimiento que lo acredita con la carta notarial de fecha dieciocho de Octubre del dos mil once, el mismo que se encuentra con el registro 3654, Notario Regulo Valerio Sanabría; 3.- La demandante por motivos de fuerza mayor tuvo que salir de viaje, por lo que facultó a su señora madre Hilaria Corcino Ramos, para que se acerque donde la ahora demandada CECILIA MORALES DE ROMERO y acepte su petición de la ahora demandada y con ello custodié, y vele por la integridad de la propiedad materia del presente proceso, ello se desarrolló en mérito del primer considerando de la carta notarial de fecha dieciocho de Octubre del dos mil once, que a la letra, sostiene.; “Que su persona ha venido ocupando la tienda de su propiedad por un lapso de tres años, sin mediar la firma del contrato de</p>									

<p><b>alquiler alguno; ello debido a la confianza, respeto recíprocamente, que en todo momento no han prodigado, cumpliendo de manera ininterrumpida y puntual a efectuar los pagos correspondientes, sin que haya existido por ninguna de las parte queja de ninguna naturaleza;</b> 4.- Que la demandada en su momento acepta que se venía pagando Quinientos Nuevos Soles, por concepto de alquiler y se llegó aceptar su pedido de quedarse un año más, y sin embargo la ahora demandado no ha cumplido con los pagos por concepto de alquiler, es por ello que se le envió una carta notarial de fecha veintiséis de Agosto del dos mil trece, sin embargo se ha resistido a pagar y abandonar el inmueble de su propiedad, habiendo incurrido en causal de resolución de contrato de arrendamiento verbal mencionado;</p> <p>5.- Que, con fecha veintiséis de Agosto del dos mil trece, a la ahora demandado se le notificó sobre la resolución de contrato y de la devolución del inmueble materia del proceso;( ...), que de conformidad a la doctrina en el Proceso de Desalojo, se busca resolver un litigio cuyo objeto es la restitución de un predio a su legítimo usuario. Quien exige la devolución del uso a quien viene ocupando sin justo título o habiendo perdido este”; según el jurista SAGASTEGUI URTEAGA, PEDRO(dos mil seis), Proceso de desalojo, Lima, Perú; y la demandante cuenta con título de propiedad inscrito en los Registros Públicos de Ancash;</p> <p>6.- Que, la demandante ha cumplido con los parámetros de la norma, es decir con proceder con invitar a conciliación en el Centro de Conciliación CEIS Paz, a la persona de la hoy demandado CECILIA MORALES DE ROMERO; conforme lo acredita en el Acta de Conciliación número 055-2014, Expediente número 049-2014, la mismas que se ha llevado a cabo con todas las formalidades, habiendo invitado por dos oportunidad para conciliar; a la ahora demandada, la primer invitación fue para el día cuatro de Diciembre del dos mil catorce a las diez horas, y la segunda para el día once de Diciembre del dos mil catorce a las diez horas, sin que acercara la ahora demandada a las sesiones de conciliación, por lo que no se pudo llevarse a cabo la conciliación; (...); por ello interpone la presente demanda, solicitando que se declare fundada la demanda en todos sus extremos.</p> <p><b>ADMISORIO Y EMPLAZAMIENTO.-</b> Que, mediante resolución número cuatro de fecha veintitrés de Abril del dos mil quince de fojas treinta y cuatro as treinta y cinco, se admite la demanda en la vía de Proceso Sumarísimo, corriendo traslado a la demandada por el término de cinco días hábiles; diligenciándose oportunamente la notificación a la demandada conforme se desprende de los asientos de notificación obrantes a fojas cuarenta y uno a cuarenta y dos de los autos</p>									
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: sentencia de primera instancia en el expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, del Distrito Judicial Ancash, Huaraz.

Nota. La búsqueda e identificación de los parámetros de la introducción y de la postura de las partes, se realizó en el texto completo de la parte expositiva incluyendo la cabecera.

**LECTURA.** El cuadro 1, revela que la calidad de la **parte expositiva de la sentencia de primera instancia** fue de rango: **alta**. Se derivó de la calidad de la introducción, y la postura de las partes, que fueron de rango: muy alta y mediana, respectivamente. En la introducción, se encontraron los 5 parámetros previstos: el encabezamiento; el asunto; la individualización de las partes; los aspectos del proceso; y la claridad. Por su parte, en la postura de las partes, se encontraron 3 de los 5 parámetros previstos: explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante; explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes, y la claridad; mientras que 2: explícita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver, explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado no se encontraron.

**CUADRO 2: CALIDAD DE LA PARTE CONSIDERATIVA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR RESOLUCIÓN DE CONTRATO; CON ÉNFASIS EN LA CALIDAD DE LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE MOTIVACIÓN DE LOS HECHOS Y LA MOTIVACIÓN DEL DERECHO EN EL EXPEDIENTE N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, DISTRITO JUDICIAL ANCASH, HUARAZ.2020**

Parte considerativa de la sentencia de primera instancia	Evidencia empírica	Parámetros	Calidad de la motivación de los hechos y el derecho					Calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia						
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		
			2	4	6	8	10	[1 - 4]	[5 - 8]	[9 - 12]	[13- 16]	[17-20]		

<p style="text-align: center;"><b>Motivación de los hechos</b></p>	<p><b>CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y ACTOS PROCESALES.- Que, la demandada fue notificado debida y válidamente con la resolución número cuatro de fecha veintitrés de Abril del dos mil quince de fojas treinta y cuatro a treinta y cinco, se admite la demanda en la vía de Proceso Sumarísimo, corriendo traslado a la demandada por el término de cinco días hábiles; diligenciándose oportunamente la notificación a la demandada conforme se desprende de los asientos de notificación obrantes a fojas cuarenta y uno a cuarenta y dos de los autos; y que la demandada dentro del plazo de ley concedido ha contestado la demanda conforme se desprende del escrito de absolución de fecha tres de Junio del dos mil quince de fojas cincuenta y dos a cincuenta y cinco de los autos, pidiendo que se declare improcedente en todo sus extremos la demanda en su contra, y se archive con expresa condena al pago de costas y costos del proceso, bajo los argumentos fácticos; 1) Que, a la demandada no le consta que la accionante tenga la condición de propietaria, tanto más que lo demostrará la demandante no ha individualizado de manera clara y correcta el inmueble que reclama, teniendo en cuenta además que una simple constancia no determina su condición de propietaria; 2) Al punto dos de los fundamentos de hecho, es cierto, sin embargo sostiene que la demandante pretende encubrir a su señora madre fungiendo una supuesta conclusión de contrato, que incluso no tendría interés y legitimidad para invocar; ya que resultaría un tercero extraño a la suscripción del contrato, sustentada que el encubrimiento se dio debido a que la señora Hilaria Ramos Corsino, madre de la demandante adeuda un monto de dinero a la demandada, monto que en ningún momento no se ha hecho la devolución, según las diversas cartas notariales que no han tenido respuesta, y que obran en el Expediente número 0890-2012, que gira ante el Juzgado, Sobre Desalojo, seguida entre las mismas partes,(...); 3), (...), no es cierto pues el artículo 196 del Código Procesal Civil establece que la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, es un mero argumento de la demandante al expresar que se encontraba de viaje y que faculta a su madre, para que incluso ésta se acerque y acepte la petición</b></p>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados. <i>(Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es)).</i><b>Si cumple</b></p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. <i>(Se realiza el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se ha verificado los requisitos requeridos para su validez).</i><b>Si cumple</b></p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. <i>(El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examina todos los posibles resultados probatorios, interpreta la prueba, para saber su significado).</i> <b>Si cumple</b></p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. <i>(Con lo cual</i></p>						<b>X</b>				<b>20</b>
--	--	--	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	-----------

<p>de la demandada,...), aunado a ello asumiendo que sea cierto dichas versiones, como es posible la demandante invoca un derecho de propiedad que verbalmente habría autorizado disponga su señora madre, por otro extremo es cierto el contenido de la carta notarial a la que hace referencia, no encontrándole causal alguno a favor de la pretensión de la causante; 4) al punto cuatro de los fundamentos de hecho, en parte es cierto, sin embargo no existe documento alguno que demuestre que la demandante aceptó de que la demandada se quede un año más ocupando el bien inmueble que reclama,...);5) Al punto cinco de los fundamentos de hecho, la demandante alega que mediante carta notarial de fecha veintiséis de Agosto del dos mil trece, habría puesto a conocimiento a la demandada sobre la conclusión del contrato, sin embargo debe tenerse en cuenta: a) (...), la carta dice:” que, es de su pleno conocimiento que su persona celebró con su señora madre Hilaria Corsino Ramos...”, la demandante admite no haber firmado contrato alguno con la recurrente; b) Dicha carta sostiene:”... , por lo que da por concluida el contrato de arrendamiento del Puesto B-6-14 conforme a lo establecido en el artículo 1703 y 1365 de C.C, es jurídicamente viable que la demandante conforme al artículo 1703 del Código Civil y no habiendo sido participe en el primer contrato tenga libertad para concluir un contrato en el cual no fue parte y es posible jurídicamente conforme el artículo 1365 del Código Civil un tercero no legitimado como el caso de la demandante de por concluido un contrato del cual no fue parte y lo más grave aún de que la norma invocada califica a los contratos indeterminados, sin embargo es legal que la acción ante califique como tal a un contrato del cual no participó, si ello es así es amparable la petición de la demandante; c) La demandada en ningún momento ha sido invitada a conciliar,...); además propone las Excepciones de incompetencia, Oscuridad o Ambigüedad en el modo de proponer la demanda, falta de legitimidad para obrar de la demandante y cosa juzgada; por lo que mediante resolución número seis de fecha cinco de Junio del dos mil quince de fojas cincuenta y seis a cincuenta y siete de los autos, resolviendo:”<b>AUTOS Y VISTOS:</b> Dado cuenta en la fecha con el escrito de la demandada Cecilia Morales de Romero, y; <b>CONSIDERANDO: Primero.-</b> Que, la demandada ha sido válidamente notificado con la resolución admisorio, demanda y anexos, el día veintisiete de mayo del dos mil quince, según la constancia de</p>																	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>notificación de folios cuarenta y uno; <b>Segundo:</b> Que, el plazo de absolución en el presente proceso es de cinco días, conforme lo prevé el primer párrafo del artículo 554° del Código Procesal Civil; <b>Tercero:</b> Que, habiendo cumplido con absolver la demanda dentro del término de ley, y adjuntado los demás requisitos legales, debe admitirse su apersonamiento y medios de defensa. Por lo expuesto, <b>SE RESUELVE:</b> Tener por <b>APERSONADA</b> a la demandada <b>MORALES DE ROMERO, CECILIA</b>, por <b>SEÑALADO</b> su domicilio real y procesal, debiendo notificársele en este último con arreglo a ley, por <b>ABSUELTO</b> el traslado de la demanda en los términos que expone y por ofrecidos los medios probatorios que indica debiendo agregarse a los autos los anexos adjuntos y por deducida las <b>EXCEPCIONES DE INCOMPETENCIA, EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD O AMBIGÜEDAD EN EL MODO DE PROPONER LA DEMANDA, DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE Y COSA JUZGADA</b>, en consecuencia <b>CÓRRASE</b> traslado a la parte actora a fin de que absuelva en el acto de la audiencia; y, acorde al estado de la causa, <b>CITese</b> a las partes a la <b>AUDIENCIA ÚNICA</b> que tendrá lugar el día <b>VEINTIUNO DE AGOSTO DEL AÑO EN CURSO A LAS ONCE DE LA MAÑANA</b> (hora exacta); debiendo notificarse con tal fin a las partes para su concurrencia a este Juzgado; haciéndose presente que la fecha señalada para la audiencia responde al orden del libro de su propósito. <b>Notificándose.</b>”; audiencia única que fue reprogramado a petición de la demandante mediante escrito de fojas sesenta y ocho, con resolución número siete de fojas sesenta y nueve para el día diecinueve de Noviembre del dos mil quince a las nueve horas, del mismo modo por incomparecencia de la demandada, presente la demandante, mediante resolución número ocho contenida en el acta de audiencia única de fecha diecinueve de Noviembre del dos mil quince de fojas setenta y tres a setenta y cuatro de los autos, fue reprogramado la audiencia única para el día cinco de enero del dos mil dieciséis a las nueve horas.</p> <p><b>1.2.AUDIENCIA ÚNICA Y ACTOS PROCESALES.-</b> Llevada a cabo la Audiencia única con fecha cinco de Enero del dos mil dieciséis a las nueve horas, conforme al acta de audiencia única de fojas noventa y cuatro a ciento dos, donde se emitió la Resolución número diez.”.(...); <b>ETAPA DE SANEAMIENTO PROCESAL:</b> En este estado se emite la siguiente resolución: <b>RESOLUCIÓN NUMERO DIEZ.- AUTOS VISTOS Y CONSIDERANDO:</b> Primero: mediante escrito de fecha</p>															
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



<p>quince de enero del año dos mil quince, la demandante interpone demanda de Desalojo, por resolución de contrato y se restituya en la posición del bien inmueble puesto número B-6-14 sección Bazar, interior del Mercado Virgen de Fátima de Huaraz, que ocupa la demandada por haber incurrido en la causal de resolución de contrato de arrendamiento verbal, por haber dejado de pagar la renta convenida de treinta y seis meses, y se da por terminado el contrato de arrendamiento, demanda consistente sobre desalojo por falta de pago; que mediante resolución número cuatro de fecha veintitrés de abril del año dos mil quince este despacho judicial con resolución debidamente motivado, admite la demanda en vía proceso sumarísimo, sobre desalojo por resolución de contrato de arrendamiento verbal del puesto N° B-6-14, sección bazar, por la causal de falta de pago, corriéndose traslado a la demandada por el plazo de cinco días para que absuelva la demanda; Segundo: Que la demandada al ser notificada con el auto admisorio, demanda y anexos en su domicilio real con fecha veintisiete de mayo del año dos mil quince, conforme se tiene de la constancia de notificación de fojas cuarenta y uno; la demandada con fecha tres de junio del dos mil quince, absuelve la demanda e interpone excepciones; proponiendo las excepciones de incompetencia, ambigüedad en el modo de proponer la demanda, falta de legitimidad para obrar de la demandante y cosa juzgada; Tercero: La fundamentación de las excepciones consiste: A) respecto a la Excepción de Incompetencia.- refiere que este Juzgado carece de incompetencia por ello a merito de la resolución número dos de fecha veinte marzo del año dos mil quince, el Juzgado resolvió declarar la inhibición del proceso ordenándose su inmediata devolución del Juzgado Mixto Competente, ofrece como prueba los mismos actuados y resoluciones recaídas en este proceso; B) sobre la excepción de Oscuridad y Ambigüedad al proponer la demanda, al respecto refiere que el petitorio es demanda por resolución de contrato que el Juzgado ordene a que restituya a posición del puesto N° B-6-14, sección Bazar, sin embargo se advierte que la demandada había incurrido en las causales de resolución de contrato de arrendamiento verbal por haber dejado de pagar la renta de treinta y seis meses, asimismo en la última parte de la petición, la demandante solicita que se declare fundada la demanda de desalojo por falta de pago entre otros, ofrece como medio probatorio los actuados en el presente expediente; C) Sobre la Excepción de Falta de Legitimidad de la</p>															
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p> demandante, al respecto de los propios fundamentos fácticos y jurídicos de la demanda así como las pruebas ofrecidas, se determina que la demandante no firmo contrato alguno con la demandada, sea en su condición de propietaria o concesionaria, sin embargo, la demandante de manera absurda da por concluido un contrato del cual no fue parte de lo que se prevé que no tiene el interés y legitimidad para obrar; D) sobre la excepción de Cosa Juzgada, cuestiona la actitud de la demandante en el extremo que junta la existencia del expediente N° 890-2012, sobre desalojo por vencimiento de contrato y pago de renta, de lo que se desprende que tiene triple identidad y que cuyo proceso concluyó con la sentencia declarándola infundada; Cuarto: Que, mediante resolución número seis de fecha cinco de junio del año dos mil quince, mediante resolución debidamente motivado, se tiene por apersonada al proceso a la demandada por señalado su domicilio real y procesal, por absuelto la demanda y por ofrecido los medios probatorios que indica, y por deducida las excepciones de Incompetencia, Oscuridad y Ambigüedad al proponer la demanda, Falta de Legitimidad para obrar de la demandante, Cosa Juzgada, corriéndose traslado dichas excepciones deducidas a la parte demandante, a fin de que absuelva en el acto de la audiencia, y citándose la audiencia única .....para agosto del año dos mil quince, mediante escrito de fecha diecinueve de agosto del año dos mil quince la demandante varia domicilio procesal designa abogado defensor y solicita reprogramación de la audiencia única, por lo que este juzgado mediante resolución siete, tiene por variado su domicilio procesal, por designado a su abogado defensor y reprograma audiencia y al instalarse la audiencia única de fecha diecinueve del año dos mil quince, mediante resolución número ocho, contenida en el acta de audiencia única de fojas veintitrés a setenta y cuatro, por tratarse de un proceso civil y al encontrarse dicha fecha en huelga nacional indefinida el poder judicial ya efectos de no causar perjuicio a ninguna de las partes del proceso y con la presencia de la parte demandante fue reprogramado la audiencia única para el día cinco de enero del año dos mil dieciséis; Quinto: Que con fecha de diecinueve del años dos mil quince, la demandante absuelve las excepciones deducidas por la demanda, pronunciándose para cada una de las excepciones; A) en cuanto a la excepción de incompetencia, sostiene que cuando la renta mensual sea hasta cincuenta unidades de referencia procesal son competentes los </p>														
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>Juzgados de Paz Letrado y según su petitorio la demandante sostiene que en una de la cartas notarias que hizo llegar la demanda, se indicaba que la merced conductiva que tenía que pagar la demanda era de S/. 500.00 Nuevos Soles y que luego se iba a incrementar a S/. 700.00 Nuevos Soles, pues ninguno de estos montos supera las 50 URP, por lo tanto el Juzgado de Paz es competente para resolver procesos de este tipo y en señal de ello ha sido admitida la demanda por este juzgado. B) con respecto a la excepción de oscuridad y ambigüedad de proponer la demanda procede frente a incumplimiento de las formas de la demanda o su planteo confuso que impida el retiro del ejercicio de defensa, al no poder la demanda en negar o reconocer cada uno de los hechos expuestos; que no se impida a la demanda el ejercicio de su derecho de defensa y su claridad fue tan evidente, además la demandada no se lo parece ambigua que en la demanda se ha pedido que desocupe el inmueble por cuando no ha pagado los arriendos por más de 46 meses, la misma que debe de ser declarada infundada, C) Respecto a la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante, sostiene que la demandante no sea el titular de la pretensión que se está inventando o en todo caso no sea el único, o que la pretensión inventada, contra la demanda no sea completamente ajena a este o que no fuere el único hacer remplazado, afirma que no se cumple ninguno de estos puntos indicados, dado que la demandante es propietaria del inmueble de cuyo desalojo necesita, por lo que debe de declarar infundada dicha excepción; D) respecto a la excepción de cosa juzgada, afirma que la cosa juzgada surge a pedido que convergen los requisitos necesarios que dan a la triple identidad esto es que el proceso fenecido haya ocurrido entre las misma partes, debiendo ser la misma persona demanda, demandante, en ambos procesos, que se trate de los mismos hechos conforme al análisis de los fundamentos de hecho y derecho, de las detenciones procesales y que trate de una misma acción, es decir que el interés para obrar del titular sea lo mismo y el caso del presente proceso se trata de pretensiones distintas y tampoco existe pretensiones accesorias, dado que este proceso es por desalojo, por resolución de contrato de arrendamiento verbal, lo que se evidencia distinta pretensión por lo no se cumple los requisitos de identidad; Sexto: Que del análisis y motivación de las deducciones se infiere que: A) Que de conformidad de lo establecido en el numeral uno del artículo 446 del Código Civil, referido a la competencia, y que de la propia actuaciones</p>														
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>judiciales, ha quedado establecido que es competencia exclusiva de los Juzgados de Paz Letrado, es competencia de la cuantía dado que en procesos de esta naturaleza los Juzgados de Paz conocen hasta 50 URP y del propio análisis de la de interposición de la demanda el petitorio no supera las 50 URP, por cuanto el monto es de la suma de S/. 18.000.00 Nuevos Soles, siendo esto así el presente Juzgado es competente para conocer el presente proceso, la misma que fue plasmada en la resolución número cuatro y seis, al admitir a trámite la demanda, en el proceso sumarísimo y al tenerse por absuelto la demanda y por deducido las excepciones formuladas por la demandada, por lo que corresponde declarar infunda dicha excepción. B) Que procede la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, conforme lo establecido en el numeral 4 artículo 446 del Código Procesal Civil, cuando no aparece individualizado los nombres de la demanda y/o demandadas, impidiendo fijas inicialmente en forma clara a los sujetos del proceso, es decir no individualizar el nombre de la propietaria del proceso, también procede cuando no señala su domicilio real salvo que la ubicación no este precisado en la demanda en la demanda y/o medios probatorios ofrecidos por las partes, asimismo procede cuando el actor se obtiene de precisar con exactitud la pretensión demandada o haya mediado obstáculo para ello o reclama el pago de cantidades globales superiores a lo peticionado, de lo que se desprende en este tipo de excepciones cuando falta algunos requisitos formales, y de la revisión de la demanda y de los medios probatorios ofrecidos, no se cumplen ninguno de los presupuestos consecutivos señalados para el presente medio y de su escrito de demanda y excepción de criterio de análisis no ha acompañado medio probatorio que sean útiles y pertinentes que demuestren lo contrario, razones suficientes que la presente excepción sea declarada infundada. C) Respecto a la excepción de Falta de Legitimidad para Obrar del demandante y del demandado, conforme a los establecido en el numeral 6 del artículo 444 del Código Procesal Civil, procede en casos de: Que la demandante no sea la titular de la pretensión; Que la pretensión de la demandante sea diferente a la pretensión y que la demanda sea completamente ajena o que fuera la única demanda al emplazarse; y que de la revisión del presente proceso se desprende que existe una adecuada relación procesal y sustancial entre las partes, las mismas que van hacer objeto de disposición del Jugado, dado que la</p>																
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p> demandante en caso de autos , ha acreditado ser la propietaria del bien inmueble puesto B - 614 sección bazar, con los medios probatorios ofrecidos en la demanda y que la pretensión principal incoada es sobre desalojo por resolución de contrato, la restitución en posesión de dicho bien inmueble y el pago de la merced conductiva, por su parte la demanda, que deduce la excepción materia de análisis no ha presentado medio probatorio que sea convincente y útil que desbarate la pretensión de la demandante, razones por la cuales esta excepción debe de declararse infundada D) Y finalmente sobre la excepción de cosa juzgada de conformidad a lo establecido al numeral 8 del artículo 446 del código Procesal Civil, supone la existencia de dos procesos, un proceso que ha terminado con sentencia firma, sea mediante sentencia o composición de parte homologada y otro proceso en trámite, en ambos casos las pretensiones procesales, las partes y el interés para obrara sean los mismos; además conforme lo establece el inciso 2 446 del Código Procesal Civil, considera que la excepción de cosa juzgada es fundada cuando se inicia un proceso idéntico a otro que ya fue resuelto y cuenta con sentencia o laudo firme; y del análisis y apreciación del los actuados en el presente proceso civil, tanto del extremo de la absolución de la demandada de fecha tres de junio del dos mil quince, de fojas cincuenta y dos a cincuenta y cinco y de la resolución de la parte demandante, mediante su escrito de fojas ochenta y cuatro a ochenta y nueve, no se cumple los requisitos en cuanto se refiere a la triple identidad; y que de los escritos precedentemente indicados de la parte demanda no ha acreditado fehacientemente sobre la existencia del expediente judicial 890 – 2012, tampoco ha sido ofrecida como medio probatorio de la parte demandada, siendo ello así se resuelve declarar infundada la excepción de la parte demandada, siendo esto así y de conformidad a lo previsto en el artículo cuatrocientos sesenta y cinco del Código Procesal Civil, <b>SE RESUELVE: 1)</b> De conformidad de los incisos 1; 4; 6; 8 del artículo 446 del Código Procesal Civil <b>DECLARARSE INFUNDADAS las excepciones de Incompetencia, Oscuridad y Ambigüedad al momento de presentar la demanda, Falta de legitimidad para Obrar de la demandante y Cosa Juzgada,</b> deducida por la demandada mediante su escrito de fecha tres de junio del año dos mil quince, obrante de fojas cincuenta y dos a cincuenta y cinco. 2) <b><u>DECLARESE SANEADO EL PROCESO</u></b> seguido por <b>REYES CORSINO JENNY</b> </p>															
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p><b>VERONICA</b> contra <b>MORALES DE ROMERO CECILIA</b>, sobre <b>DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO</b>, por consiguiente valida la relación jurídica procesal entre las partes; en este acto y a efectos de no restringir el derecho de defensa que tienen las partes, se corre traslado tanto a la demandante como a la demandada, en su turno manifestaron: la demandante expreso su conformidad; por su parte la defensa técnica de la parte demandada presente en esta audiencia sostiene que interpone Recurso Apelación, contra la resolución emitida por este Juzgado número diez, que declara infundada las Excepciones de Incompetencia, Oscuridad y Ambigüedad al momento de Interponer la demanda, Falta de legitimidad para Obrar de la demandante, así como de Cosa Juzgada, reservándome el derecho de fundamentar este recurso de apelación en el plazo establecido por ley, así como de adjuntar las tasas correspondientes por derecho apelación interpuesta en este acto. Con la conformidad con la parte presentes con la resolución acabada de expedirse, se procede a lo siguiente..... “(..)” ; ... ; saneado el proceso, se frustró la conciliación por negativa reiterada de la parte demandada de arribar a una posible conciliación; se fijó como puntos controvertidos: <b>1) Determinar el vencimiento del contrato de arrendamiento que obligue a la demandada a devolver el inmueble arrendado; 2) Determinar si el contrato de arrendamiento ha sido renovado en virtud del cual la demandada deba permanecer en el inmueble; 3) Determinar si corresponde declara fundada la demanda y si es procedente la restitución del bien inmueble y el pago de la merced conductiva; se admitieron y actuaron los medios probatorios ofrecidos por las partes del presente proceso(demandante y demandada), y con los alegatos e informe orales de los abogados defensores del demandante y demandado, e ingresado el proceso en Despacho para emitirse la sentencia, el día de la fecha se expide la presente sentencia de ley...-</b></p> <p><b><u>II. FUNDAMENTOS FACTICOS, JURIDICOS Y MOTIVACION:</u></b></p> <p><b>2.1.</b> La demanda instaurada, busca tutela judicial para justificar el desalojo por resolución de contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago y pago de la merced conductiva, y restitución en la posesión del</p>															
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>bien inmueble Puesto B-6-14, Sección Bazar, ubicado en el interior del Mercado “Virgen de Fátima” de Huaraz, del Distrito y Provincia de Huaraz, Región Ancash; para lo cual plantea como hipótesis de defensa: <b>“Haber celebrado con la demandada un contrato de arrendamiento verbal del bien inmueble Puesto B-6-14, Sección Bazar, ubicado en el interior del Mercado “Virgen de Fátima” de Huaraz, del Distrito y Provincia de Huaraz, Región Ancash; y por haber dejado de pagar la renta convenida de treinta y seis meses, se da por terminado el contrato de arrendamiento, y, pese al vencimiento del plazo y el requerimiento notarial de desocupación se resiste a efectuarlo la demandada”</b>; por su parte, la demandada en este proceso se ha apersonado al proceso, ha contestado la demanda, mediante su escrito de fecha tres de Junio del dos mil quince de fojas cincuenta y dos a cincuenta y cinco de los autos; dentro del plazo concedido, además propone las Excepciones de incompetencia, Oscuridad o Ambigüedad en el modo de proponer la demanda, falta de legitimidad para obrar de la demandante y cosa juzgada; por lo que mediante resolución número seis de fecha cinco de Junio del dos mil quince de fojas cincuenta y seis a cincuenta y siete de los autos, resolviendo:” <b>AUTOS Y VISTOS:</b> Dado cuenta en la fecha con el escrito de la demandada Cecilia Morales de Romero, y; <b>CONSIDERANDO: Primero.-</b> Que, la demandada ha sido válidamente notificado con la resolución admisoría, demanda y anexos, el día veintisiete de mayo del dos mil quince, según la constancia de notificación de folios cuarenta y uno; <b>Segundo:</b> Que, el plazo de absolución en el presente proceso es de cinco días, conforme lo prevé el primer párrafo del artículo 554° del Código Procesal Civil; <b>Tercero:</b> Que, habiendo cumplido con absolver la demanda dentro del término de ley, y adjuntado los demás requisitos legales, debe admitirse su apersonamiento y medios de defensa. Por lo expuesto, <b>SE RESUELVE:</b> Tener por <b>APERSONADA</b> a la demandada <b>MORALES DE ROMERO, CECILIA</b>, por <b>SEÑALADO</b> su domicilio real y procesal, debiendo notificársele en este último con arreglo a ley, por <b>ABSUELTO</b> el traslado de la demanda en los términos que expone y por ofrecidos los medios probatorios que indica debiendo agregarse a los autos los anexos adjuntos y por deducida las <b>EXCEPCIONES DE INCOMPETENCIA, EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD O AMBIGÜEDAD EN EL MODO DE PROPONER LA DEMANDA, DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE Y COSA JUZGADA</b>, en consecuencia <b>CÓRRASE</b></p>															
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>traslado a la parte actora a fin de que absuelva en el acto de la audiencia; y, acorde al estado de la causa, <b>CITese</b> a las partes a la <b>AUDIENCIA UNICA</b> que tendrá lugar el día <b>VEINTIUNO DE AGOSTO DEL AÑO EN CURSO A LAS ONCE DE LA MAÑANA</b> (hora exacta); debiendo notificarse con tal fin a las partes para su concurrencia a este Juzgado; haciéndose presente que la fecha señalada para la audiencia responde al orden del libro de su propósito”; audiencia única que fue reprogramado a petición de la demandante mediante escrito de fojas sesenta y ocho, con resolución número siete de fojas sesenta y nueve para el día diecinueve de Noviembre del dos mil quince a las nueve horas, del mismo modo por inconcurrencia de la demandada, presente la demandante, mediante resolución número ocho contenida en el acta de audiencia única de fecha diecinueve de Noviembre del dos mil quince de fojas setenta y tres a setenta y cuatro de los autos, fue reprogramado la audiencia única para el día cinco de enero del dos mil dieciséis a las nueve horas; cuyo análisis precederá de una exposición jurídica de acuerdo a los siguientes puntos.</p> <p><b>2.2. DESALOJO A LA LUZ DE LA DOCTRINA, TEORIAS Y NORMAS.</b></p> <p><b>2.2.1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-</b> Consiste en ceder el uso de un bien (mueble o inmueble), por cierto tiempo y a cambio de una renta; es un <u>contrato</u> por el cual una de las partes, llamada <b>arrendador</b>, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada <b>arrendatario</b>, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado; CÓDIGO CIVIL peruano vigente, define este contrato en el artículo 1666° al establecer que: <b><i>“Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”</i></b> debido a su naturaleza consensual debe ser concertada de manera bilateral y voluntaria, donde el arrendador se obliga a entregar el bien arrendado con todos los accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos, mientras que el arrendatario, entre otras obligaciones, deberá pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos, así como a devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más</p>															
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



<p>deterioro que el que de su uso ordinario<sup>1</sup>, siendo ésta última una obligación esencial impuesta al arrendatario; el arrendamiento es un <b>contrato que se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades</b> sobre la cosa y el precio; desde que se expresa la voluntad, el contrato se reputa perfecto; el <b>título de arrendamiento</b>, por lo tanto, es el hecho o acto jurídico en virtud del cual se invoca una determinada calidad jurídica; el título confiere el derecho para poseer el bien objeto del contrato. La legitimidad del <b>arrendador</b>, se encuentran en función a la titularidad del bien dado en arriendo, como propietario o posesionario, o premunido de cualquier otro título que le de suficiente capacidad de disposición del bien; al arrendamiento de bien ajeno, queda bajo la obligación indemnizatoria del promitente.</p> <p><b>2.2.2. DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.-</b> La temporalidad es uno de los elementos del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, la cesión del bien debe ser temporal, lo contrario, una separación perpetua del dominio y goce le quitaría la propiedad; en este sentido el artículo 1687° del CÓDIGO CIVIL señala que <i>“El arrendamiento puede ser de duración determinada o indeterminada”</i>; el arrendamiento de duración determinada es una con término convencional fijo o legal fijo; en el primer caso, se trata de un arrendamiento celebrado con un término estipulado por las partes, vencido el plazo de darse la permanencia de los arrendatarios en el uso del bien implica la continuación del arrendamiento en sus propios términos, convirtiéndolo en un “arrendamiento con término legal fijo” además de los supuestos contenidos en los artículo 1688° y 1689° del CÓDIGO CIVIL; en ambos casos, la vía adecuada que tiene el arrendador para demandar la desocupación del bien arrendado, en caso de negativa a la solicitud de restitución el mismo, es la de desalojo por vencimiento de contrato, la que puede interponerla en cualquier momento; según el artículo 1700 del Código Civil peruano vigente, <i>“vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”</i>; la permanencia en el uso del bien luego de vencido el plazo, no lo convierte en precario a pesar de que</p>															
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<sup>1</sup> Art. 1678° y 1679° inc. 2°,10° del Código Civil.

<p>el título de posesión haya fenecido, por cuanto el citado artículo 1700° del Código Civil, es tácito al considerarlo como una <i>continuación del arrendamiento</i>, bajo sus mismas estipulaciones.</p> <p><b>2.2.3. LA ACCIÓN DE DESALOJO.-</b> Tiene por finalidad obtener la restitución de un predio; corresponde su ejercicio al propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio; considerándose como sujeto pasivo, al arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier ocupante o tenedor a quien le es exigible la restitución, de acuerdo a lo establecido en el artículo 586° del Código Procesal Civil; el órgano jurisdiccional competente, de acuerdo a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 547° del Código Procesal Civil, son los JUECES CIVILES, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta unidades de referencia procesal o no exista cuantía (ocupación precaria); los JUECES DE PAZ LETRADO intervienen cuando la cuantía sea hasta cincuenta unidades de referencia procesal.-</p> <p><b>2.3. EL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA.</b></p> <p>Que, el derecho a la tutela judicial efectiva, es aquel por el cual toda persona, como integrante de una sociedad, puede acceder a los órganos jurisdiccionales para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a que sea atendida a través de un proceso que le ofrezca las garantías mínimas para su efectiva realización; es la posibilidad de reclamar a los órganos judiciales la apertura de un proceso para obtener una resolución motivada y argumentada sobre una petición amparada por la ley; así, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece que <i>“Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”</i>; en el caso de autos, se tiene garantizado a las partes aquel derecho, al admitirse a tramite la demanda y contestación de la misma, de ellos se desprende suficiente legitimidad procesal y material; así mismo se ha admitido los medios probatorios y actuados los mismos con las garantías mínimas del contradictorio; de esta manera se ha posibilitado el acceso a la justicia dentro de un debido proceso.-</p>																	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p><b>2.4. OBJETO DE LA PRUEBA Y CARGA DE LA PRUEBA.</b></p> <p>En cuanto al objeto de la prueba que vienen a ser los hechos materiales llevados a juicio, resulta importante la actividad probatoria de las partes lo cual debe someterse al principio dispositivo, en razón a sólo ellos son responsables de la carga de la prueba; en este sentido, el artículo <b>196°</b> del Código Procesal Civil establece que la carga de la prueba corresponde a quien alega hechos que configuren su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos, en cuyo mérito, los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada; no debe perderse de vista que <b><i>“El principio de la carga de la prueba supone la auto responsabilidad de los sujetos procesales por la conducta que adopten en el juicio, de tal manera que si no llega a demostrarse la situación fáctica que las favorecen por no ofrecerse medios probatorios o ser éstos idóneos, recaerá sobre ellos un fallo desfavorable”</i></b><sup>2</sup>; de esta manera, la parte demandante aporta como medios probatorios: <b>a)</b> El mérito de la partida registral número 11016747 inscrita en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, los Registros Públicos de Ancash, Sede Registral VII Huaraz, sobre la inscripción del predio puesto comercial N° B- 6-14 Sección Bazar, ubicado en el interior del Mercado Central de Huaraz – “Virgen de Fátima”, del Distrito y Provincia de Huaraz, Región Ancash, que acredita como propietarios a Hilaría Corcino Ramos Y Joaquín Prospero Reyes Rosales, padres de la hoy demandante, y que la misma mediante anticipo de legitima otorgado por los propietarios originarios a favor de la demandante doña Jenny Verónica Reyes Corcino, documentos que en original obran de fojas uno a cinco de los autos; <b>b)</b> En merito de la constancia original de propiedad otorgado por Gabriel Medina Minaya, Presidente de la Junta de Propietarios del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, que acredita que la demandante doña Reyes Verónica Reyes Corcino, es la propietaria del bien inmueble puesto N° B-6-14 Sección Bazar del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, constancia que en original de fecha veintiuno de Abril del dos mil catorce, corre a fojas seis de los autos; <b>c)</b> En merito de la carta notarial debidamente autenticado de fecha dieciocho de octubre del dos mil once, mediante dicha carta notarial donde la hoy demandada le hace notificar a su señora madre doña Pilar Hilaría Corcino Ramos, donde textualmente reconoce:” ..(. . .); que ella ha venido y viene conduciendo la tienda de su propiedad signada como B-6-14, destinado para bazar, en su condición de inquilina, contrato que ha precluido el trece de Octubre del dos mil once, sin embargo su</p>																
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<sup>2</sup> HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. Derecho Procesal Civil T. III, p. 79. Ed. Juristas 2011

<p>persona al referirse a la madre de la hoy demandante, pese a tener expreso conocimiento que la hoy demandada tiene derecho preferente para proseguir renovando el contrato, ha decidido de manera unilateral no renovar el mismo, razón por la cual solicita que se proceda a firmar el contrato respectivo por el plazo de un año o en todo caso conceder a la hoy demandada un plazo no menor de tres meses para poder desocupar y retirarse de la propiedad de la hoy demandante,...); documento que obra de fojas siete a ocho; d) En merito de la Carta Notarial debidamente certificado por Notorio Publico de fecha veintiséis de agosto del año dos mil trece, la hoy demandante Jenny Verónica Reyes Porcino, mediante dicha carta notarial emplaza a la hoy demanda Cecilia Morales de Romero donde comunica el fin al contrato de arrendamiento y el requerimiento del pago de la merced conductiva adeudada de dicha fecha:”..,..); afirmando que es de su pleno conocimiento que la demandada celebro contrato con su señora madre Hilaria Corcino Ramos, para el alquiler del puesto B-6-14 del Mercado Central Virgen de Fátima, de Huaraz, y que hasta la fecha no se ha cumplido con el pago del alquiler por la suma de Quinientos Nuevos Soles mensuales, desde el mes de Octubre del dos mil once, hasta el veintiséis de Agosto del dos mil trece, siendo un monto total de Once Mil Nuevos Soles, por lo que da por concluida el contrato de arrendamiento del Puesto B-6-14, conforme lo establece en los artículos 1703 y 1365 del Código Civil,..); que señala en los contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o legal determinado, cualquiera puede poner fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días, transcurrido el plazo correspondiente el contrato queda resuelto de pleno derecho”. Quedando resuelto el contrato celebrado con su señora madre Hilaria Corcino Ramos a partir de treinta días después de notificado con dicha carta notarial”; carta notarial que en original y notarial obra a fojas nueve a diez de los autos; e) En merito del Certificado y/o constancia original de la ocurrencia policial de la Policía Nacional del Perú, Comisaría Sectorial de Huaraz, que acredita que el puesto de venta N° B-6-14, que constata que la señora Cecilia Morales de Romero, viene ocupando dicho puesto y se encontró con la venta de vestidos e indumentarias, constancia que en original obra fojas once de los autos; f) En merito de original del acta de conciliación N° 55 - 2014, de fecha once de Diciembre del dos mil catorce, celebrado ante el Centro de Conciliación “CEIS – PAZ”, del Ministerio de Justicia, acta de conciliación extrajudicial, por inasistencia de la parte hoy demandada, documento que en original obra de fojas doce a trece de los autos; De parte de la demandada se ha admitido los medios probatorios ofrecidos al absolver la demanda mediante escrito de fojas cincuenta y dos a cincuenta y cinco de los autos, consistentes en:</p>															
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>a) En mérito del expediente judicial número 890-2012, seguida entre las mismas partes, sobre desalojo por vencimiento de contrato y otro, tramitado por ante el Primer Juzgado de Paz Letrado de Huaraz, y que según el informe de la propia demandada dicho expediente se encuentra archivado; por lo que este Juzgado de acuerdo a sus legales atribuciones conferidas por ley y a efectos de tener a la vista dicho expediente judicial dispuso OFICIARSE del archivo central de la Corte Superior de Justicia de Ancash, para la remisión de dicho expediente judicial a este Despacho Judicial conforme a ley, y en cumplimiento a dicho mandato el Archivo Central de esta Corte ha cumplido con remitir dicho Expediente Judicial, cuyo proceso se encuentra anexado a la presente causa civil en folios noventa y cinco útiles; b) En merito de la Carpeta Fiscal N° 2014-167, seguido entre las mismas partes, por el delito contra el Patrimonio – Usurpación, tramitado ante Sexta Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Huaraz, y por tratarse de un documento simple, que solo acredita la preexistencia de dicho Caso Fiscal, es necesario tener a la vista la original y/o copia fedatada de dicha carpeta fiscal, por lo que este DESPACHO JUDICIAL DISPUSO OFICIARSE a la Sexta Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Huaraz, para la remisión a este Despacho Judicial de la Carpeta Fiscal N° 2014-167, seguidas contra Cecilia Morales de Romero y Aquiles Prudencia Romero Luciano, por el delito de Usurpación en agravio de Jenny Verónica Reyes Corcino; la mencionada Carpeta Fiscal N° 2014-167, seguidas contra Cecilia Morales de Romero y Aquiles Prudencia Romero Luciano, por el delito de Usurpación en agravio de Jenny Verónica Reyes Corcino, fue remitido a este Juzgado mediante oficio de fojas ciento veintiuno de los autos y cuya carpeta Fiscalía se encuentra anexado al presente proceso civil como medio de prueba; c) En merito de la carta notarial fedatada de fecha veintisiete de noviembre del dos mil trece, donde la madre de la demandante Hilaría Corcino Ramos, emplaza a la hoy demandada, en los términos que expresa dicha carta notarial, documento en copia fedatada obra a fojas cuarenta y siete a cuarenta y ocho; d) En merito de la copia fedatada de la Carta Notarial de fecha dos de septiembre del dos mil trece, donde la hoy demandada da respuesta a la hoy demandante, sobre la conclusión del contrato de arrendamiento del puesto B-6-14, documento que en copia fedatada obra de fojas cuarenta y nueve a cincuenta de los autos; actuándose los medios probatorios ofrecidos por parte demandante y de la parte demandada, de acuerdo al acta de audiencia única de fojas noventa y cuatro a ciento dos de los autos...</p>															
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>2.5. DILUCIDACION DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS. Que, mediante el presente proceso, se interpone demanda de DESALOJO por resolución de contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago y pago de la merced conductiva, del inmueble ubicado del Puesto B-6-12 Sección Bazar, ubicado en el interior del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, del Distrito y Provincia de Huaraz; proceso instaurado en la vía de proceso sumarísima, dirigida contra CECILIA MORALES DE ROMERO; en virtud del cual se tiene identificado las hipótesis de defensa de las partes; entonces corresponde <b>DILUCIDAR CADA UNO DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS</b>, en torno a los medios probatorios actuados y detallados líneas arriba.</p> <p>2.6. <b>DETERMINAR EL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE OBLIGUE A LA DEMANDADA A DEVOLVER EL INMUEBLE ARRENDADADO.</b> Así tenemos el primer punto controvertido; <b>“DETERMINAR EL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE OBLIGUE A LA DEMANDADA A DEVOLVER EL INMUEBLE ARRENDADADO”</b>, es decir <b>DETERMINAR LA AUTENTICIDAD DE LOS COMPROMISOS PACTADO DE LA VIVIENDA ENTRE EL DEMANDADO Y DEMANDANTE CONTENIDOS EN LOS CONTRATOS</b>“, de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso, el suscrito Juez ha llegado al convencimiento de que los contratos de arrendamiento y medios de prueba son verdaderos y reales que contiene el compromiso pactado por ambas partes, como se detalla: a) El mérito de la partida registral número 11016747 inscrita en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, los Registros Públicos de Ancash, Sede Registral VII Huaraz, sobre la inscripción del predio puesto comercial N° B- 6-14 Sección Bazar, ubicado en el interior del Mercado Central de Huaraz – “Virgen de Fátima”, del Distrito y Provincia de Huaraz, Región Ancash, que acredita como propietarios a Hilaría Corcino Ramos Y Joaquín Prospero Reyes Rosales, padres de la hoy demandante, y que la misma mediante anticipo de legítima otorgado por los propietarios originarios a favor de la demandante doña Jenny Verónica Reyes Corcino, documentos que en original obran de fojas uno a cinco de los autos; b) En merito de la constancia original de propiedad otorgado por Gabriel Medina Minaya, Presidente de la Junta de Propietarios</p>															
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, que acredita que la demandante doña Reyes Verónica Reyes Corcino, es la propietaria del bien inmueble puesto N° B-6-14 Sección Bazar del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, constancia que en original de fecha veintiuno de Abril del dos mil catorce, corre a fojas seis de los autos; c) En merito de la carta notarial debidamente autenticado de fecha dieciocho de octubre del dos mil once, mediante dicha carta notarial donde la hoy demandada le hace notificar a su señora madre doña Pilar Hilaría Corcino Ramos, donde textualmente reconoce:” ..(..); que ella ha venido y viene conduciendo la tienda de la propiedad de la parte demandante signada como B-6-14, destinado para bazar, <b>en su condición de inquilina, contrato que ha precluido el trece de Octubre del dos mil once, sin embargo su persona al referirse a la madre de la hoy demandante, pese a tener expreso conocimiento que la hoy demandada tiene derecho preferente para proseguir renovando el contrato, ha decidido de manera unilateral no renovar el mismo, razón por la cual solicita que se proceda a firmar el contrato respectivo por el plazo de un año o en todo caso conceder a la hoy demandada un plazo no menor de tres meses para poder desocupar y retirarse de la propiedad de la hoy demandante,</b>(...); documento que corre a fojas siete a ocho; d) En merito de la Carta Notarial debidamente certificado por Notorio Publico de fecha veintiséis de agosto del año dos mil trece, la hoy demandante Jenny Verónica Reyes Porcino, mediante dicha carta notarial emplaza a la hoy demanda Cecilia Morales de Romero donde comunica el fin al contrato de arrendamiento y el requerimiento del pago de la merced conductiva adeudada de dicha fecha:”..(..); afirmando que es de su pleno conocimiento que la demandada celebro contrato con su señora madre Hilaria Corcino Ramos, para el alquiler del puesto B-6-14 del Mercado Central Virgen de Fátima, de Huaraz, y que hasta la fecha no se ha cumplido con el pago del alquiler por la suma de Quinientos Nuevos Soles mensuales, desde el mes de Octubre del dos mil once, hasta el veintiséis de Agosto del dos mil trece, siendo un monto total de Once Mil Nuevos Soles, por lo que da por concluida el contrato de arrendamiento del Puesto B-6-14, conforme lo establece en los artículos 1703 y 1365 del Código Civil,..(..); que señala en los contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o legal determinado, cualquiera puede poner fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días, transcurrido el plazo correspondiente el contrato queda resuelto de pleno derecho”. Quedando resuelto el contrato</p>																
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>celebrado con su señora madre Hilaria Corcino Ramos a partir de treinta días después de notificado con dicha carta notarial”; carta notarial que en original y notarial obra a fojas nueve a diez de los autos; y la renta se establece en la cantidad de Quinientos Nuevos Soles mensuales.</p> <p><b>2.6. DETERMINAR SI EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HA SIDO RENOVADO EN VIRTUD DEL CUAL LA DEMANDADA DEBA PERMANECER EN EL INMUEBLE.</b></p> <p>Que, con respecto al segundo punto controvertido, referido a “<b>DETERMINAR SI EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HA SIDO RENOVADO EN VIRTUD DEL CUAL LA DEMANDADA DEBA PERMANECER EN EL INMUEBLE</b> “, es decir Determinar la obligación pactada en los contratos y las consecuencias por su incumplimiento por las partes”, se tiene de los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante y parte demandado, que: <b>a) En merito de la carta notarial autenticado de fecha dieciocho de octubre del dos mil once, mediante dicha carta notarial donde la hoy demandada le hace notificar a la señora madre de la hoy demandante doña Pilar Hilaría Corcino Ramos, donde textualmente reconoce:” ..(..); que ella ha venido y viene conduciendo la tienda de la propiedad de la parte demandante signada como B-6-14, destinado para bazar, en su condición de inquilina, contrato que ha precluido el trece de Octubre del dos mil once, sin embargo su persona al referirse a la madre de la hoy demandante, pese a tener expreso conocimiento que la hoy demandada tiene derecho preferente para proseguir renovando el contrato, ha decidido de manera unilateral no renovar el mismo, razón por la cual solicita que se proceda a firmar el contrato respectivo por el plazo de un año o en todo caso conceder a la hoy demandada un plazo no menor de tres meses para poder desocupar y retirarse de la propiedad de la hoy demandante,..(..); documento que corre a fojas siete a ocho; b) En merito de la Carta Notarial certificado por Notorio Publico de fecha veintiséis de agosto del año dos mil trece, la hoy demandante Jenny Verónica Reyes Porcino, mediante dicha carta notarial emplaza a la hoy demandada Cecilia Morales de Romero donde comunica el fin al contrato de arrendamiento y</b></p>															
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



<p>el requerimiento del pago de la merced conductiva adeudada de dicha fecha:”..(…); afirmando que es de su pleno conocimiento que la demandada celebro contrato con su señora madre Hilaria Corcino Ramos, para el alquiler del puesto B-6-14 del Mercado Central Virgen de Fátima, de Huaraz, y que hasta la fecha no se ha cumplido con el pago del alquiler por la suma de Quinientos Nuevos Soles mensuales, desde el mes de Octubre del dos mil once, hasta el veintiséis de Agosto del dos mil trece, siendo un monto total de Once Mil Nuevos Soles, por lo que da por concluida el contrato de arrendamiento del Puesto B-6-14, conforme lo establece en los artículos 1703 y 1365 del Código Civil,(…); que señala en los contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o legal determinado, cualquiera puede poner fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días, transcurrido el plazo correspondiente el contrato queda resuelto de pleno derecho”. Quedando resuelto el contrato celebrado con su señora madre Hilaria Corcino Ramos a partir de treinta días después de notificado con dicha carta notarial”; carta notarial que en original y notarial obra a fojas nueve a diez de los autos; y la renta se establece en la cantidad de Quinientos Nuevos Soles mensuales; c) En merito de la carta notarial fedatada de fecha veintisiete de noviembre del dos mil trece, donde la madre de la demandante Hilaría Corcino Ramos, emplaza a la hoy demandada, en los términos que expresa dicha carta notarial, documento en copia fedatada obra a fojas cuarenta y siete a cuarenta y ocho de los autos; d) En merito de la copia fedatada de la Carta Notarial de fecha dos de septiembre del dos mil trece, donde la hoy demandada da respuesta a la hoy demandante Jenny Verónica Reyes Corcino, sobre la conclusión del contrato de arrendamiento del puesto B-6-14, documento que en copia fedatada obra de fojas cuarenta y nueve a cincuenta de los autos; actuados dichos medios probatorios ofrecidos por la demandante y la demandada, de acuerdo al acta de audiencia única de fojas noventa y cuatro a ciento dos de los autos; quedando dilucidado el segundo punto controvertido.</p> <p><b>2.7. DETERMINAR SI CORRESPONDE DECLARAR FUNDADA LA DEMANDA Y SI ES PROCEDENTE LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE Y EL PAGO DE LA MERCED CONDUCTIVA.</b></p> <p><b>Referido al tercer punto controvertido, sobre“ DETERMINAR SI CORRESPONDE DECLARAR FUNDADA LA DEMANDA Y SI ES PROCEDENTE LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE Y EL PAGO DE</b></p>															
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p><b>LA MERCED CONDUCTIVA.”, es decir,</b> Determinar si procede la restitución del bien inmueble por incumplimiento del contrato por parte de la demandada a la parte demandante; de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso, el suscrito Juez ha llegado al convencimiento de que: <b>a)</b> El arrendamiento del inmueble materia de proceso se ha establecido dentro de la <b>relación jurídica sustantiva instaurada entre la demandante con la demandada;</b> dado la demandante a acreditado su derecho de propiedad con la partida registral número 11016747 inscrita en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, los Registros Públicos de Ancash, Sede Registral VII Huaraz, sobre la inscripción del predio puesto comercial N° B- 6-14 Sección Bazar, ubicado en el interior del Mercado Central de Huaraz – “Virgen de Fátima”, del Distrito y Provincia de Huaraz, Región Ancash, que acredita como propietarios originarios a Hilaría Corcino Ramos Y Joaquín Prospero Reyes Rosales, padres de la hoy demandante, y que la misma mediante anticipo de legitima otorgado por los propietarios originarios a favor de la demandante doña Jenny Verónica Reyes Corcino, documentos que en original obran de fojas uno a cinco de los autos; <b>b)</b> Que, con la constancia original de propiedad otorgado por Gabriel Medina Minaya, Presidente de la Junta de Propietarios del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, que acredita que la demandante doña Reyes Verónica Reyes Corcino, es la propietaria del bien inmueble puesto N° B-6-14 Sección Bazar del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, constancia que en original de fecha veintiuno de Abril del dos mil catorce, corre a fojas seis de los autos; <b>c)</b> Que con la carta notarial autenticado de fecha dieciocho de octubre del dos mil once, mediante dicha carta notarial donde la hoy demandada le hace notificar a la madre de la demandante doña Pilar Hilaría Corcino Ramos, donde textualmente <b>reconoce:</b>” ...(...); que ella ha venido y viene conduciendo la tienda de su propiedad signada como B-6-14, destinado para bazar, en su condición de inquilina, contrato que ha precluido el trece de Octubre del dos mil once, sin embargo su persona al referirse a la madre de la hoy demandante, pese a tener expreso conocimiento que la hoy demandada tiene derecho preferente para proseguir renovando el contrato, ha decidido de manera unilateral no renovar el mismo, razón por la cual solicita que se proceda a firmar el contrato respectivo por el plazo de un año o en todo caso conceder a la hoy demandada un plazo no menor de tres meses para poder desocupar y retirarse de la propiedad de la hoy demandante,...); documento que obra de fojas siete a ocho; <b>d)</b> Con la Carta Notarial certificado por Notorio Publico de fecha veintiséis de agosto del año dos mil trece, la hoy demandante Jenny Verónica Reyes Porcino, mediante dicha carta notarial emplaza a la hoy demandada Cecilia Morales de Romero donde comunica el fin al contrato de arrendamiento y el requerimiento del pago de la merced conductiva adeudada de dicha fecha:”...(...); afirmando que es de su pleno conocimiento que la demandada celebro contrato con su señora madre Hilaría Corcino Ramos, para el alquiler del puesto B-6-14 del Mercado Central Virgen de Fátima, de Huaraz, y que hasta la fecha</p>																	
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>no se ha cumplido con el pago del alquiler por la suma de Quinientos Nuevos Soles mensuales, desde el mes de Octubre del dos mil once, hasta el veintiséis de Agosto del dos mil trece, siendo un monto total de Once Mil Nuevos Soles, por lo que da por concluida el contrato de arrendamiento del Puesto B-6-14, conforme lo establece en los artículos 1703 y 1365 del Código Civil,...); que señala en los contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o legal determinado, cualquiera puede poner fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días, transcurrido el plazo correspondiente el contrato queda resuelto de pleno derecho”. Quedando resuelto el contrato celebrado con su señora madre Hilaria Corcino Ramos a partir de treinta días después de notificado con dicha carta notarial”; carta notarial que en original y notarial obra a fojas nueve a diez de los autos.-</p> <p><b>2.7.1. SI CORRESPONDE QUE LA DEMANDADA PAGUE LOS MONTOS POR CONCEPTO DE LA MERCED CONDUCTIVA POR EL PERIODO PETICIONADO POR LA PARTE DEMANDANTE.</b> En cuanto se refiere a la segunda parte del tercer punto controvertido, referido a que “<b>Si corresponde que la demandada pague los montos por concepto de la merced conductiva por el periodo petitionado por la parte demandante</b>”, que del propio contenido de los medios probatorios ofrecidos por la demandante y por la demandada, que desde el día dieciocho de Octubre del dos mil once, hasta la fecha de la interposición de la demanda, quince de Enero del dos mil quince, se tiene treinta y ocho meses, a razón de la suma de Quinientos Nuevos Soles mensuales, en total resulta la suma de Diecinueve Mil Nuevos Soles, por el concepto de alquiler mensual del bien inmueble a favor de la propietaria en los términos y acuerdos que se encuentran en los contratos suscritos, y se encuentra acreditado que la demandada, en una actitud totalmente desafiante, no sólo ha dejado de pagar la renta convenida con la demandante correspondiente a los treinta y ocho meses, y además la demandada a pesar de haber concluido el contrato, sigue en la posesión del inmueble de propiedad de la demandante resistiéndose ilegalmente a salir del mismo, por lo que habiendo la demandada incurrido en causales de resolución de contrato de arrendamiento indicado y falta de pago del alquiler mensual, corresponde su desalojo.</p> <p><b>2.7.2.SI CORRESPONDE AMPARAR LAS PRETENSIONES DE LA PARTE DEMANDANTE.</b> Finalmente respecto a que “<b>si corresponde amparar las pretensiones de la parte demandante</b>”, que en mérito de los puntos controvertidos analizados y motivados conforme a ley, los medios probatorios ofrecidos, admitidos y actuados en el presente proceso; y las normas jurídicas citadas en la parte considerativa de la presente sentencia, debe de declararse fundada la demanda en todos sus extremos; y en consecuencia la demandada deberá restituirla a favor de la demandante de manera inmediata debido al vencimiento del plazo del contrato y por haber incurrido en las causales de resolución de contrato de arrendamiento y por haber</p>															
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	dejado de pagar la renta convenida por mas de treinta y ocho meses por el concepto de pago de la merced conductiva.-													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: sentencia de primera instancia en el expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, del Distrito Judicial de Ancash, Huaraz.

Nota1. La búsqueda e identificación de los parámetros de la motivación de los hechos y la motivación del derecho, se realizó en el texto completo de la parte considerativa. Nota 2. La ponderación de los parámetros de la parte considerativa, fueron duplicados por ser compleja su elaboración.

**LECTURA.** El cuadro 2, revela que la **calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia** fue de rango: **muy alta**. Se derivó de la calidad de la motivación de los hechos, y la motivación del derecho, que fueron de rango: muy alta y muy alta, respectivamente. En la motivación de los hechos, se encontraron los 5 parámetros previstos: razones que evidencian la selección de los hechos probados e improbados; razones que evidencian la fiabilidad de las pruebas; razones que evidencian aplicación de la valoración conjunta; razones que evidencian aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia, y la claridad. Asimismo, en la motivación del derecho se encontraron los 5 parámetros previstos: razones orientadas a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada(s) ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones; razones orientadas a interpretar las normas aplicadas; razones orientadas a respetar los derechos fundamentales; razones orientadas a establecer la conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión, y la claridad.

**CUADRO 3: CALIDAD DE LA PARTE RESOLUTIVA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR RESOLUCIÓN DE CONTRATO; CON ÉNFASIS EN LA CALIDAD DE LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA Y DE LA DESCRIPCIÓN DE LA DECISIÓN, EN EL EXPEDIENTE N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, DISTRITO JUDICIAL ANCASH, HUARAZ.2020**

Parte resolutive de la sentencia de primera instancia	Evidencia empírica	Parámetros	Calidad de la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión					Calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia						
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		
			1	2	3	4	5	[1 - 2]	[3 - 4]	[5 - 6]	[7- 8]	[9-10]		

Aplicación del Principio de Congruencia	<p><b>3. PARTE DECISORIA:</b>  Por estas consideraciones, no existiendo en autos medio probatorio alguno que enerve lo concluido y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos Artículo 1666° y siguientes del CÓDIGO CIVIL, concordante con los Artículos I del Título Preliminar, 585° y siguientes del CÓDIGO PROCESAL CIVIL, el suscrito Juez Supernumerario del Primer Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Huaraz, Administrando Justicia a nombre de la Nación, con el criterio de conciencia que la ley autoriza, <b>FALLA:</b>  <b>3.1.- DECLARANDO; FUNDADA</b> la demanda de fojas dieciocho a veinticuatro, interpuesta por doña REYES CORCINO, YENNY VERONICA , demanda Sobre DESALOJO por resolución de contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago y pago de la merced conductiva, del bien inmueble ubicado en el puesto B-6 – 14, Sección Bazar, interior del Mercado “Virgen de Fátima” de Huaraz; del Distrito y Provincia de Huaraz; proceso instaurado en la vía de proceso sumarísima, contra MORALES DE ROMERO, CECILIA; EN CONSECUENCIA <b>ORDENO</b> que la demandada MORALES DE ROMERO, CECILIA , desocupe y restituya el bien inmueble ubicado en el puesto B-6 – 14, Sección Bazar, interior del Mercado “Virgen de Fátima” de Huaraz; del Distrito y Provincia de Huaraz; a favor de la demandante REYES CORCINO, YENNY VERONICA; en el término de diez días de CONSENTIDA O EJECUTORIADA que sea la presente sentencia, <b>BAJO APERCIBIMIENTO DE LANZAMIENTO</b>, la misma que se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado</p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. (Es completa) <b>Si cumple</b>  2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más que de las pretensiones ejercitadas. (No se extralimita/<i>Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado</i>). <b>Si cumple.</b>  3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. <b>Si cumple</b>  4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. <b>Si cumple</b>  5. Evidencia claridad (<i>El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se</i></p>					X						10
	<p>en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación; con expresa condena de costos y costas procesales.  3.2.- <b>ORDENO QUE CONSENTIDA Y/O EJECUTORIADA</b>; que sea la presente sentencia, cúmplase estrictamente lo ordenado en la presente sentencia judicial.</p>	<p><i>asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</i> <b>Si cumple</b></p>											

<b>Descripción de la decisión</b>	<p>3.3.- <b>CUMPLIDA</b>, que sea su propósito la presente sentencia, y proceso judicial; ARCHÍVESE en FORMA DEFINITIVA, remitiéndose al Archivo central de la Corte Superior de Justicia de Ancash.</p> <p>3.4.- <b>NOTIFICÁNDOSE a las partes en sus respectivos domicilios reales y procesales señalados en los autos con las formalidades de ley.</b></p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple</b></p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple</b></p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación. <b>Si cumple</b></p> <p>4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso, o la exoneración si fuera el caso. <b>Si cumple</b></p> <p>5. Evidencia claridad: <i>El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i> <b>Si cumple</b></p>					<b>X</b>						<b>10</b>
-----------------------------------	---	---	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--	-----------

Fuente: sentencia de primera instancia en el expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, del Distrito Ancash, Huaraz.

Nota. La búsqueda e identificación de los parámetros de la aplicación del principio de congruencia y de la descripción de la decisión, se realizó en el texto completo de la parte resolutive.

**LECTURA.** El cuadro 3, revela que la calidad de la **parte resolutive de la sentencia de primera instancia** fue de rango: **muy alta**. Se derivó de la calidad de la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión, que fueron de rango: muy alta y muy alta; respectivamente. En la aplicación del principio de congruencia, se encontraron los 5 parámetros previstos: resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas; resolución nada más que de las pretensiones ejercitadas, aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia; evidencia correspondencia (relación recíproca)

con la parte expositiva y considerativa respectivamente y la claridad. Finalmente, en la descripción de la decisión se encontraron los 5 parámetros previstos: evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena; evidencia mención clara de lo que se decide u ordena; evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada (el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación); evidencian mención expresa y clara a quien le corresponde el pago de los costos y costas del proceso (o la exoneración si fuera el caso, y la claridad.

**CUADRO 4: CALIDAD DE LA PARTE EXPOSITIVA DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR RESOLUCIÓN DE CONTRATO; CON ÉNFASIS EN LA CALIDAD DE LA INTRODUCCIÓN Y DE LA POSTURA DE LAS PARTES, EN EL EXPEDIENTE N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, DISTRITO JUDICIAL DE ANCASH, HUARAZ.2020**

Parte expositiva de la sentencia de segunda instancia	Evidencia Empírica	Parámetros	Calidad de la introducción, y de la postura de las partes					Calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia						
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta		
			1	2	3	4	5	[1 - 2]	[3 - 4]	[5 - 6]	[7- 8]	[9-10]		



<p style="text-align: center;"><b>Introducción</b></p>	<p>2° JUZGADO CIVIL SEDE HUARAZ  EXPEDIENTE: 00044-2015-0-0201-JR-CI-02  MATERIA : DESALOJO  ESPECIALISTA: ESCOBEDO VALLADARES, ADOLFO C.  DEMANDADO: M. DE R., C. - BIEN INMUEBLE,  DEMANDANTE: R. C., Y. V.</p> <p>SENTENCIA DE VISTA.  Resolución Nro. 020. Huaraz,  Veinticuatro de mayo Del año dos mil diecisiete.-</p>	<p>1. El encabezamiento evidencia: <i>la individualización de la sentencia, indica el N° de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. Si cumple</i></p> <p>2. Evidencia el asunto: <i>¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?, el objeto de la impugnación, o la consulta; los extremos a resolver. Si cumple</i></p> <p>3. Evidencia la individualización de las partes: <i>se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). Si cumple</i></p> <p>4. Evidencia aspectos del proceso: <i>el contenido explícita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. Si cumple</i></p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista</i></p>											<p><b>10</b></p>
	<p>I. VISTA LA CAUSA</p>	<p><i>que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple</i></p>											

Postura de las partes	<p>Seguida ante el Primer Juzgado de Paz Letrado de Huaraz por doña Jenny Verónica Reyes Corsino contra doña Cecilia Morales de Romero sobre Desalojo, teniendo a la vista el expediente judicial sobre vencimiento de contrato seguido entre las mismas partes ante el Primer Juzgado de Paz Letrado de Huaraz; y, la Carpeta Fiscal por el delito de usurpación interpuesta por Jenny Verónica Reyes Corsino contra Cecilia Morales de Romero y Aquiles Prudencio Romero Luciano ante Sexta Fiscalía Provincial Penal Corporativa, Segundo Despacho de Decisión Temprana del distrito Fiscal de Ancash.</p> <p>II. RESOLUCIONES APELADAS:</p> <p>a) Apelación interpuesta por el apoderado de la demandada contra la resolución número diez que declaro infundadas las excepciones deducidas por la demandada, en la Audiencia llevada a cabo según acta de fojas noventaicuatro a fojas ciento dos y fundamentada mediante el punto III del escrito de fojas ciento ocho a fojas ciento trece.</p> <p>b) Apelación interpuesta por el apoderado de la demandada mediante escrito de fojas ciento sesentauno a fojas ciento sesentaiocho contra la Sentencia expedida mediante resolución número quince de fecha veintidós de setiembre del dos mil dieciséis, que declara fundada la demanda y ordena que a la demandada desocupar y restituir el Puesto B-6-14 Sección Bazar interior del Mercado “Virgen de Fátima” del distrito y provincia de Huaraz a favor de la demandante, con costas y costos:</p>	<p>1. Evidencia el objeto de la impugnación/<i>la consulta</i> (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda). <b>Si cumple</b></p> <p>2. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/<i>la consulta</i>. <b>Si cumple</b></p> <p>3. Evidencia la pretensión(es) de quien formula la impugnación/<i>de quien ejecuta la consulta</i>. <b>Si cumple</b></p> <p>4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explicita el silencio o inactividad procesal. <b>No cumple</b></p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i> <b>Si cumple</b></p>				X					8	
-----------------------	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	---	--

Fuente: sentencia de segunda instancia en el expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, del Distrito Ancash, Huaraz.

Nota. La búsqueda e identificación de los parámetros de la introducción y de la postura de las partes, se realizó en el texto completo de la parte expositiva incluyendo la cabecera

**LECTURA.** El cuadro 4, revela que la calidad de la **parte expositiva de la sentencia de segunda instancia** fue de rango **muy alta**. Se derivó de la calidad de la introducción, y la postura de las partes que fueron de rango: muy alta y alta, respectivamente: En la introducción, se encontraron los 5 parámetros previstos: el encabezamiento; el asunto; la individualización de las partes, aspectos del proceso y la claridad. De igual forma en, la postura de las partes se encontraron 4 de los 5 parámetros previstos: evidencia la pretensión de quien formula la impugnación; evidencia el objeto de la impugnación, y explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación; y la claridad; mientras que 1: evidencia la pretensiones de la parte contraria al impugnante, no se encontró.

**CUADRO 5: CALIDAD DE LA PARTE CONSIDERATIVA DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR RESOLUCIÓN DE CONTRATO; CON ÉNFASIS EN LA CALIDAD DE LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE MOTIVACIÓN DE LOS HECHOS Y LA MOTIVACIÓN DEL DERECHO, EN EL EXPEDIENTE N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, DISTRITO JUDICIAL DE ANCASH, HUARAZ.2020**

Parte considerativa de la sentencia de segunda instancia	Evidencia empírica	Parámetros	Calidad de la motivación de los hechos y el derecho					Calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia				
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta
			2	4	6	8	10	[1 - 4]	[5 - 8]	[9 - 12]	[13- 16]	[17-20]
Motivación de los hechos	<p>III. FUNDAMENTO DE LAS APELACIONES:  CONTRA EL AUTO QUE DECLARA INFUNDADAS LAS EXCEPCIONES:  El apoderado de la demandada refiere que el Juez al resolver la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda sin mayor fundamento la ha rechazado no obstante que:</p> <p>1) La demandante no ha identificado ni individualizado a la demandada.  2) Tampoco ha precisado su domicilio.  3) Ni puntualiza que es lo que demanda o cual su pretensión.</p> <p>CONTRA LA SENTENCIA DICTADA:  El apoderado de la demanda señala como agravios de la sentencia:</p> <p>1.1 Existen tres petitorios que debieron ser acumulados pues el demandante solicita la resolución del contrato, la restitución del inmueble por causal de resolución de contrato y el pago de arriendos.  1.2 En los fundamentos de hecho la demandante alega la restitución del bien por terminación del contrato, sin embargo en sus argumentos contradictoriamente se solicita la restitución del inmueble porque su madre celebró el contrato con la demandada y ésta no ha cumplido con pagarle y que en consecuencia ha terminado el</p>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas. <i>(Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es)).</i><b>Si cumple</b></p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. <i>(Se realiza el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se ha verificado los requisitos requeridos para su validez).</i><b>Si cumple</b></p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. <i>(El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional</i></p>										

	<p>contrato, detallando que también ha quedado resuelto el contrato, imprecisiones que atentan el principio de congruencia procesal e identidad procesal por lo que la demanda debió declararse improcedente ya que no hay correlación entre el petitorio y los fundamentos de hecho que alega la demandante.</p> <p>1.3 No ha sido probada la afirmación de que la madre de la demandante suscribió un contrato de arriendo con la demandada al no obrar un poder para disponer el bien materia de litigio. En consecuencia dicho contrato verbal fue llevado a título personal y en nombre propio contando con legitimidad para obrar la madre y no la demandante por lo que el contrato es nulo.</p> <p>1.4 El contrato adolece de vicios, pues la madre de la demandante no contó con poder para celebrar el contrato de arriendo por lo que resulta nulo de pleno derecho y, siendo así no puede ser objeto de resolución ni conclusión por lo que la demandada no está obligada a restituir el bien por causal de resolución ni conclusión de contrato y si se pretende desalojarla debe ser demandada por ocupación precaria.</p> <p>1.5 La resolución demandada adolece de nulidad, pues la demandante no fue parte en el contrato ni mucho menos la interesada. Además la madre de la demandante no le ha cursado ninguna carta notarial. Aunado a ello refiere que al amparo del artículo 1428° del Código Civil la demandada ha dejado de cumplir la obligación contraída ya que la madre de la demandante interpuso una demanda de desalojo y el pago de alquiler por lo que de acuerdo a ley dejó de pagar y que estos hechos obran en el expediente N° 890-2012. Y que en tanto la demandante solicita la resolución del contrato la demandada no se encuentra obligada a pagar hasta que el juez se pronuncie sobre la resolución del contrato.</p>	<p><i>examina todos los posibles resultados probatorios, interpreta la prueba, para saber su significado).</i> <b>No cumple</b></p> <p><b>4.</b> Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. <i>(Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).</i><b>Si cumple</b></p> <p><b>5.</b> Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i> <b>No cumple</b></p>							12		
Motivación del derecho	<p>1.6 La sentencia incurre en error al señalar que entre la demandante y demandada existió un contrato de arriendo pues la demandante contrariamente señaló que el contrato fue entre su madre y la demanda.</p> <p>1.7 En el punto 2.2.1 de la sentencia no se ha considerado que la demandante señaló que el contrato fue celebrado por su madre y la demandada por lo que el efecto vinculante es entre aquellas invocando el artículo 1363 del Código Civil.</p> <p>1.8 No se ha considerado que los medios probatorios deben ser son documentos, por lo que es obligatorio presentar el documento del contrato</p>	<p><b>1.</b> Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. <i>(El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto a validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente).</i> <b>Si cumple</b></p> <p><b>2.</b> Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. <b>Si cumple</b></p> <p><b>3.</b> Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. <i>(La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia</i></p>							16		

<p>de arriendo para establecer la renta y si es verdad que la demandada ha incumplido con el pago.</p> <p>1.9 El juez no ha valorado el expediente acompañado donde se establece que fue la madre de la demandante quien celebro el contrato de arriendos y no esta. Tampoco ha valorado las normas de intimación para resolver el contrato y la legitimidad de aquella. La demandante no ha probado cuando se inició el contrato y cuando venció el mismo por lo que la resolución del contrato debe ser declarada nula.</p> <p>1.10 Es errada el punto 2.7 de la sentencia pues el contrato no se celebró con la propietaria demandante sino con la aparente propietaria que fue la madre de la demandante , por lo que su defensa es que la demandante no tiene legitimidad para obrar por cuanto no fue ella quien entrego la posesión ni mucho menos no fue ella quien suscribió el contrato de arrendamiento sino su madre a título y en nombre propio, es verdad que la demandante es propietaria pero tiene que hacer valer su derecho en otra instancia competente.</p> <p>1.11 La demandada no puede ser desalojada por falta de pago en tanto la demandante o su madre no han cumplido con entregarle las constancias y los recibos de los pagos efectuados con anterioridad , así como de los meses que va a pagar y/o quiere pagar, por lo que tiene el deber de abstenerse de no cumplir con el pago hasta que se le entregue los recibos respectivos de lo contrario se incurriría en los delitos de evasión tributaria, afirmando que la demandante debe extender los recibos previamente al proceso.</p> <p>1.12 En el punto 2.7 se ha indicado como propietaria del bien a la persona que se indica en una constancia otorgada por Gabriel Minaya Medina, la cual resulta ser distinta de la demandante.</p> <p>1.13 La sentencia atenta contra el principio de congruencia procesal ya que el petitorio es diferente de lo resuelto en la sentencia y sus fundamentos difieren de los fundamentos demandados. El Juez no se ha pronunciado sobre la resolución del contrato.</p> <p>IV. ANALISIS Y CONSIDERACIONES:</p> <p>PRIMERO. Que, a través del recurso de apelación se pretende que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente, conforme lo dispone el artículo 364 del Código Procesal Civil.</p> <p>SEGUNDO: Que, el examen que se efectúa al resolver este recurso tiene como</p>	<p>Aplicacion de la legalidad). <b>Si Cumple</b></p> <p><b>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y la normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). Si Cumple</b></p> <p><b>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No cumple</b></p>												
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>parámetros los conceptos y argumentos que se esgrimen contra la decisión impugnada, excluyéndose del debate los aspectos no cuestionados, situación que fluye</p> <p>de lo normado por el artículo 366° del referido cuerpo legal, en cuanto impone como obligación al apelante señalar los errores de hecho o de derecho incurridos en la resolución apelada, que son, precisamente, los que van a ser evaluados por el órgano jurisdiccional de segunda instancia.</p> <p>TERCERO: Que, lo expuesto permite inferir que en la apelación rigen los principios dispositivos y de congruencia: esto es, son las partes las que delimitan la impugnación y es el juez quien debe emitir sentencia dentro de dichos límites. Es decir lo que el impugnante estime lesivo de sus derechos, constituye el ámbito exclusivo sobre el cual debe resolver el ad quem conforme a la clásica expresión: ‘tantum devolutum quantum appellatum’”.</p> <p>CUARTO: Bajo este contexto, y respecto de la apelación interpuesta contra la resolución que resuelve las excepciones, debe advertirse que sus fundamentos solo inciden sobre la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, no así sobre las demás excepciones desestimadas como incompetencia, falta de legitimidad para obrar de la demandante y cosa juzgada, en cuyo caso resulta firme lo resuelto respecto de aquellas.</p> <p>QUINTO: Que en tal situación se advierte que al pronunciarse el A Quo sobre la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, no ha incurrido en error, pues señala como en efecto se evidencia del tenor de la demanda, la individualización de la emplazada, la precisión de su pretensión como es la resolución del contrato de arrendamiento del local comercial por la causa del falta de pago de la renta de más de dos meses y quince días así y su restitución, no advirtiéndose en ella oscuridad o ambigüedad como afirma el apelante por lo que debe desestimarse la apelación interpuesta.</p> <p>SEXTO: Que, en lo atinente a la apelación de la sentencia y pronunciándonos sobre el agravio 1.1: Esta judicatura no advierte la existencia de tres petitorios como señala el demandante sino de una pretensión de resolución del contrato de arrendamiento causado por la falta de pago de arriendos, para lo cual se invocó lo normado por el artículo 1697° del Código Civil que establece “ El contrato de arrendamiento puede resolverse: 1. Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días...” y la restitución del local arrendado. Por otro lado, es de anotar que en la etapa postulatoria del proceso, al contestar la demanda, esta parte no invocó ni solicitó la</p>								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>acumulación de pretensiones por lo que toda alegación al respecto deviene en extemporánea, siendo desestimable el fundamento invocado.</p> <p>SETIMO: Respecto al agravio 1.2: Cabe precisar que, conforme a lo previsto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, así como en lo establecido en los incisos tercero y cuarto del artículo 122° del acotado, el principio de congruencia procesal implica por un lado que el juez “(...) no pueda ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.”; y por otro lado, la obligación de los magistrados de pronunciarse respecto a todos los puntos controvertidos establecidos en el proceso como a todas las alegaciones efectuadas por las partes en sus actos postulatorios o medios impugnatorios. En tal sentido, este principio no resulta aplicable a las imprecisiones que pueda contener una demanda, correspondiendo a la parte demandada hacerlas valer a través de los medios de defensa respectivos, no siendo por tanto amparable el fundamento invocado.</p> <p>OCTAVO: En cuanto al agravio 1.3: Debemos señalar que la celebración de un contrato verbal de arrendamiento sobre el puesto signada como B-6-14, bazar interior, del Mercado “Virgen de Fátima” de la ciudad de Huaraz, se halla plenamente reconocida y acreditada por las propias versiones de la demandada manifestadas a través de la carta notarial de fecha 18 de octubre del 2011 remitida a doña Hilaria Ramos Corcino (madre de la demandante) donde le recuerda la celebración de un acuerdo para estar conduciendo dicho puesto en condición de inquilina sin mediar la firma de un contrato y que la merced conductiva pactada asciende a quinientos nuevos soles como se aprecia de la copia legalizada obrante a fojas seis y siete de autos. Asimismo, cuando refiere haber tenido un “pacto verbal” con la madre de la demandante sobre el mismo bien en el punto 1.3 del escrito de contestación de fecha 21 de setiembre del 2012, obrante de fojas treinta y seis del expediente judicial acompañado. De igual forma, cuando no niega la existencia de dicho contrato en la carta notarial de fecha 16 de abril del 2014 que remitiera a la hoy demandante y que obra en copia de fojas siete a fojas ocho del cuaderno fiscal acompañado y por último cuando al absolver la presente demanda en el fundamento de hecho 2.2 (refiriéndose a la demandante ) señala“... resultaría un tercero extraño a la suscripción del contrato...”.</p> <p>NOVENO: Que en tal efecto, carece de fundamento jurídico la alegación del apelante cuando niega la existencia de este contrato por no mediar un poder expreso otorgado por doña Jenny Verónica Reyes Corcino, propietaria del bien, a favor de su madre doña</p>											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Hilaria Corcino Ramos, arrendadora del mismo, pues pretende desconocer, sin fundamentación jurídica, la afirmación de la demandante de haber facultado a su madre para celebrar con la hoy demandada, un nuevo contrato de arrendamiento sobre el inmueble materia de litis (segundo fundamento fáctico de la demanda), inobservando, lo previsto por el artículo 1667° del Código Civil que señala “Puede dar en arrendamiento el que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra.”.

DECIMO: Tampoco, resulta atendible la postura del apelante cuando afirma que dicho contrato es nulo por ser un acto de disposición que requiere de poder, situación que no es así, toda vez que la celebración del arrendamiento no constituye un acto de disposición sino un acto de administración<sup>2</sup> que en el presente caso ha sido reconocido y aceptado por la propietaria del bien. Si bien, el artículo 156° del Código Civil señala que “Para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura bajo sanción de nulidad.”, los actos celebrados por el representante sin poder y que prevé el artículo 161° del Código Civil pueden ser objeto de ratificación por el representado y tiene efecto retroactivo a tenor del numeral 162° del código acotado, por lo que reconociendo la demandante y propietaria del bien la celebración de un contrato verbal de arrendamiento sobre el local de su propiedad, este surte sus efectos (derechos y obligaciones), tanto para la arrendataria como para la propietaria quien finalmente autorizo y ratificó el arrendamiento pactado. Por lo glosado resulta desestimable el fundamento expuesto por el apelante.

DECIMO PRIMERO: Respecto al agravio 1.4: El apelante no solo no refiere qué vicios pueda contener un contrato verbal de arrendamiento, lo cual, impide un pronunciamiento sobre lo invocado, sino que además afirma una nulidad que no existe como se expresara en el considerando precedente. En cuanto a su afirmación de no encontrarse obligada la demandada a restituir el bien y que debe ser demandada por ocupación precaria, fundándose en su alegada e infundada afirmación de ser nulo el contrato celebrado, esta resulta desestimable, pues habiendo afirmado tener la condición de inquilina es evidente que conoce sus obligaciones, entre ellas la de pagar puntualmente, cada mes, la renta convenida como lo prescribe el artículo 1681°, inciso segundo del Código Civil, en cuyo caso corresponde desestimar el fundamento expuesto por el apelante ,

DECIMO SEGUNDO: En lo atinente al agravio 1.5: Debe tenerse en cuenta que la presente demanda de resolución de contrato ha sido interpuesta por la propietaria del bien submateria al amparo del artículo 1697° del Código Civil y en virtud de haber

facultado la celebración del contrato de arrendamiento entre su madre y la demandada. En tal circunstancia, resulta irrelevante que la facultada o encargada del arrendamiento, curse o no carta notarial a la arrendataria (para la devolución del bien arrendado) cuando su propietaria ha venido asumir este derecho.

DECIMO TERCERO: Que, respecto a la existencia de un proceso de desalojo y pago de alquiler del expediente interpuesto por la madre de la demandante, esta circunstancia resulta irrelevante por no ser parte de los fundamentos fácticos de la contestación efectuada en autos ni mucho menos de la contestación efectuada en el expediente acompañado signado con el N°890-2012.

DECIMO CUARTO: Que la invocación del apelante de la excepción contractual prevista por el artículo 1428° del Código Civil para justificar que no viene pagando los arriendos hasta que el Juzgado se pronuncie sobre la resolución del contrato, no resulta aplicable al presente caso, pues la acción demandada no se refiere a un cobro de arriendos, siendo por tanto desestimable el argumento invocado.

DECIMO QUINTO: Respecto al agravio 1.6: Si bien en la sentencia se refiere a la existencia de un contrato de arrendamiento entre la demandante y demandada, ello finalmente es así desde que la demandante como propietaria del bien FACULTÓ su celebración, quedando de este modo vinculada al contrato celebrado. En tal situación, y, aun cuando esta facultad no es debidamente precisada en la sentencia, la conclusión arribada por el A Quo, no causa efecto contrario, siendo por tanto desestimable la alegación formulada.

DECIMO SEXTO: Respecto al agravio 1.7: Si bien el artículo 1363° del Código Civil establece que los contratos tienen eficacia únicamente entre las partes contratantes, no puede dejar de observarse que el contrato de arrendamiento verbal pactado entre la demandada con doña Hilaria Corsino Ramos fue facultado y celebrado por encargo de la demandante, quien reconoce su plena validez. En tal situación, y como propietaria del bien arrendado le asiste los derechos y obligaciones emanados de aquél, en cuyo caso la conclusión arribada por el A Quo en el punto 2.2.1 de la sentencia al definir lo que es un contrato de arrendamiento no es errada, debiendo desestimarse la alegación formulada por el apelante.

DECIMO SETIMO: Respecto al agravio 1.8: Resulta una postura contradictoria del apelante exigir la presentación documentada del contrato de arrendamiento para establecer la renta, cuando fue la propia demandada quien ha reconocido la celebración verbal de dicho contrato, así como el pactó del monto de la renta (merced conductiva)

mensual ascendente a la suma de quinientos nuevos soles<sup>3</sup>. En cuanto a la certeza sobre incumplimiento del pago de la renta, debe tenerse presente que siendo obligación de la arrendataria (demandada) el abonar la renta mensual(o merced conductiva) correspondía a su persona probar el cumplimiento de su obligación conforme a lo previsto por el artículo 1229° del Código Civil que señala “La prueba de pago incumbe a quien pretende haberlo efectuado”. En tal efecto, las alegaciones del apelante no son estimables.

DECIMO OCTAVO: Respecto al agravio 1.9: Si bien en los considerandos de la sentencia no se hace referencia al expediente judicial acompañado, ello no desvirtúa las conclusiones de la misma, pues en la parte final del considerando 2.6 de la Sentencia apelada como en las precedentes conclusiones de la presente resolución, ha quedado verificada la celebración de un contrato verbal de arrendamiento entre la demandada como arrendataria y la madre de la demandante, doña Hilaria Corsino Ramos como arrendadora (facultada por la propietaria del bien arrendado).

DECIMO NOVENO: En cuanto a que no se ha valorado las normas de intimación para resolver el contrato, ello no es así desde que en el punto 2.7.2 de la sentencia se señala que la demandada ha incurrido en la causal de resolución del contrato de arrendamiento por haber dejado de pagar la renta convenida por más de treintaiocho meses, circunstancia contemplada por el inciso primero del artículo 1697° del Código Civil y que no ha sido desvirtuada por la demandada.

<p>VIGESIMO: En lo atinente a la ausencia de prueba sobre la fecha de inicio y conclusión del contrato de arrendamiento, debe tenerse en cuenta que ambos datos no forman parte de los hechos controvertidos siendo por tanto improcedente su pretendida probanza a tenor de lo previsto por el inciso primero del artículo 190° del Código Procesal Civil, por lo que las alegaciones del apelante deben ser desestimadas.</p> <p>VIGESIMO PRIMERO: Respecto al agravio 1.10: En este punto se insiste en señalar, sin fundamento jurídico, que el contrato de arrendamiento ha sido celebrado por una aparente propietaria, afirmación que no es cierta desde que la propia demandante afirma haber facultado a su señora madre a dar en arrendamiento el bien de su propiedad, lo cual no se encuentra prohibido por ley. En cuanto a la afirmación de que la actora no tiene legitimidad para obrar, ello no resulta cierto desde que se encuentra desestimada la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante a través de la resolución número diez y contra la cual no se fundamentó un recurso impugnatorio, con lo cual toda discusión sobre este tema ha concluido.</p> <p>VIGESIMO SEGUNDO: Respecto al agravio 1.11: Cabe precisar que la defensa de la emplazada en el presente proceso, se ha centrado en afirmar la inexistencia de un contrato de arrendamiento entre su persona y la demandante sobre el puesto B-6-14, sección bazar interior del mercado “Virgen de Fátima”, omitiendo referirse a la falta de pago de la renta convenida. En tal sentido, la exigencia de entrega de recibos de pago que hoy viene a plantear el apelante como fundamento de su recurso, resulta ajena a la litis como a las consideraciones de la sentencia, tanto más si esta parte no ha probado haber abonado 36 meses de renta como se afirma en la demanda y que ha venido a configurar la causal de resolución del contrato verbal de arrendamiento. En tal efecto debe desestimarse la alegación formulada por el apelante.</p> <p>VIGESIMO TERCERO: Respecto al agravio 1.12: Debemos señalar que efectivamente en la motivación 2.7 al citar el nombre de la demandante viene a consignarse el de “Reyes Verónica Reyes Corsino” cuando debía ser Jenny Verónica Reyes Corcino, situación que es aprovechada por el apelante para afirmar que la sentencia afecta el principio de congruencia. Que, dicha aseveración no resulta cierta, pues un error mecanográfico (materia) como el que se ha dado al transcribir el nombre de la demandante, resulta ser indiferente y no causa confusión alguna en estricta observancia de lo normado por el artículo 209° del Código Civil que establece: “El error en la declaración sobre la identidad o la denominación de la persona, del objeto o</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>de la naturaleza del acto, no vicia el acto jurídico<sup>4</sup> cuando por su texto o las circunstancias se puede identificar a la persona, al objeto o al acto designado”.</p> <p>VIGESIMO CUARTO: Es más, este error mecanográfico no puede contravenir el Principio de Congruencia procesal, pues no va a evitar que el juez se pronuncie sobre la pretensión y contradicción formuladas por las partes en el proceso como lo establece el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil y, como en efecto se pronuncia el A Quo al resolver la causa. En tal efecto debe desestimarse la alegación formulada por el apelante.</p> <p>VIGESIMO QUINTO: Respecto al agravio 1.13: En este punto el apelante acierta al señalar que lo resuelto en la sentencia difiere de los fundamentos demandados. En efecto si damos lectura a la demanda de fojas dieciocho a fojas veinticuatro, advertiremos que la pretensión demandada está referida a la RESOLUCIÓN DEL CONTRATO de arrendamiento verbal y restitución de la posesión del puesto B-6-14 bazar interior del Mercado “Virgen de Fátima” que ocupa la demandada por haber dejado de pago treinta y seis meses de la renta convenida.</p> <p>VIGESIMO SEXTO: No obstante ello, al fijarse los puntos controvertidos a través del Acta de fojas noventaicuatro a fojas ciento dos, fueron determinados como tales: 1) el vencimiento del contrato de arrendamiento, 2) La renovación del contrato de arrendamiento y 3) Si correspondía declarar fundada la demanda como procedente la restitución del bien inmueble y el pago de la merced conductiva, no formulándose observación alguna por las partes quedando consentida la decisión asumida por el A Quo.</p> <p>VIGESIMO SETIMO: En tal sentido; y, aun cuando el vencimiento y renovación del contrato de arrendamiento no era materia de la acción ni contradicción formuladas,<sup>5</sup> el exceso en su pronunciamiento no vicia la sentencia dictada al guardar relación con la pretensión incoada, pues finalmente se estableció en el tercer punto controvertido, la configuración de la causal de resolución de contrato y restitución demandada, siendo por tanto de aplicación a lo acontecido lo previsto por el cuarto párrafo del artículo 172° del Código acotado que señala “No hay nulidad si la subsanación del vicio no ha de influir en el sentido de la resolución o en las consecuencias del acto procesal.” Por lo que el argumento formulado por el apelante deviene en infundado.</p> <p>VIGESIMO OCTAVO: Que por otro lado, se advierte que la sentencia apelada omite declarar la resolución de contrato en el fallo respectivo no obstante haber sido fundamentada en la parte considerativa. En tal situación y de conformidad con el segundo</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>párrafo del artículo 370° del Código Procesal Civil, debe integrarse la parte decisoria de la sentencia. A tal fin, debe precisarse que una Resolución de contrato implica dejar “(...) sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración.”, como lo señala el artículo 1371° del Código Civil y que el artículo 1697° del Código acotado en el cual se funda la demanda de resolución de contrato de arrendamiento, prescribe que el contrato de arrendamiento puede resolverse, entre otras causales: “1. Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días...”.</p> <p>VIGESIMO NOVENO: Que, en el presente caso, con la carta notarial de fecha 26 de agosto del 2013 remitida por la demandante a la emplazada obrante a fojas nueve, dicha parte acredita haber comunicado a la emplazada la falta de pago de la renta mensual desde octubre del 2011 a la fecha de remitida dicha carta (agosto del 2013), a razón de quinientos soles por mes. Por su parte, la demandada al no acreditar el pago de la renta insoluta, no ha podido desvirtuar la afirmación de haber incurrido en la causal de resolución de contrato por falta de pago de dos meses y quince días de la renta pactada.</p> <p>TRIGESIMO: Respecto a la restitución de posesión del puesto comercial a la demandante, esta petición resulta procedente como efecto de la declaración de resolución del contrato de arrendamiento, pues el artículo 1372° del Código Civil, prevé que por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraban al momento en que se produjo la causal que la motiva.</p> <p>TRIGESIMO PRIMERO: Que al momento de producirse la falta de pago de la renta, la demandada se encontraba poseyendo y conduciendo el puesto comercial en su condición de arrendataria (inquilina), en tal situación la demandada debe restituir la posesión del puesto alquilado a su legítima propietaria como consecuencia de la resolución del contrato de arrendamiento causado por la falta de pago de la renta convenida desde octubre del 2011. En tal sentido, resulta injusta y ajena a derecho la pretendida conducta de la demandada de mantenerse en la conducción de la posesión de un bien cuando ha dejado de cumplir la obligación de pagar la renta pactada.</p> <p>TRIGESIMO SEGUNDO: Por otro lado, esta judicatura no puede dejar de observar que la sentencia impugnada adolece de defectos formales y de motivación insuficiente al no haberse expuesto en forma clara y sucinta los antecedentes del proceso, al detallarse innecesariamente los actos procesales ocurridos al interior del mismo, al exponer de forma redundante las razones emitidas y al ser repetitivos los mismos argumentos. Ante estas circunstancias y en atención a lo instado por el Consejo Ejecutivo del Poder judicial a través de la resolución Administrativa N° 002-2004-CE-PJ del 07 de</p>													
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>enero del 2014, esta. Lo cual no fuera objeto de observación de la demandada, convalidando con su conducta lo dispuesto por el Juzgado.</p> <p>Judicatura a través de las conclusiones glosadas ha procedido a subsanar las omisiones incurridas por el A Quo, con la finalidad de evitar la dilación del proceso y poner fin al conflicto de intereses suscitado.</p>										
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: sentencia de segunda instancia en el expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, del Distrito Ancash, Huaraz.

Nota 1. La búsqueda e identificación de los parámetros de la motivación de los hechos, y la motivación del derecho, se realizó en el texto completo de la parte considerativa

Nota 2. La ponderación de los parámetros de la parte considerativa, fueron duplicados por ser compleja su elaboración.

**LECTURA.** El cuadro 5, revela que la **calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia** fue de rango: **alta**. Se derivó de la calidad de la motivación de los hechos, y la motivación del derecho, que fueron de rango: Mediana y alta; respectivamente. En la motivación de los hechos, se encontraron 3 de los 5 parámetros previstos: las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados; las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas; las razones evidencian aplicación de las reglas

de la sana crítica y las máximas de la experiencia. Mientras que 2: las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta y la claridad no se encontraron. Finalmente, en la motivación del derecho, se encontraron 4 de los 5 parámetros previstos: las razones se orientan a evidenciar que la norma aplicada fue seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones; las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas; las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales; las razones se orientan a establecer la conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. Mientras que 1: la claridad no se encontró.



**CUADRO 6: CALIDAD DE LA PARTE RESOLUTIVA DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR RESOLUCIÓN DE CONTRATO; CON ÉNFASIS EN LA CALIDAD DE LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE CONGRUENCIA Y DE LA DESCRIPCIÓN DE LA DECISIÓN, EN EL EXPEDIENTE N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, DISTRITO JUDICIAL DE ANCASH, HUARAZ.2020**

Parte resolutive de la sentencia de segunda instancia	Evidencia empírica	Parámetros	Calidad de la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión					Calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia					
			Muy Baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	
			1	2	3	4	5	[1 - 2]	[3 - 4]	[5 - 6]	[7 - 8]	[9 - 10]	
Aplicación del Principio de Congruencia	<p>V. DECISION:</p> <p>Por las consideraciones expuestas en la presente resolución y de conformidad con el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, modificado por la Ley N° 28490, este juzgado FALLA:</p> <p>A) CONFIRMANDO la resolución número diez emitida en la Audiencia Única de fecha 05 de enero del 2016 y que obra de fojas noventaicuatro a fojas ciento dos, que declara infundada la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda.</p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ en la adhesión / o los fines de la consulta (según corresponda). (Es completa) <b>Si cumple</b></p> <p>2. El pronunciamiento evidencia resolución nada mas, que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/la adhesión o la consulta (según corresponda (no se extralimita)/ salvo que la ley autorice pronunciarse mas alla de lo solicitado. <b>Si Cumple</b></p> <p>3.El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas</p>					X						10

	<p>B) CONFIRMANDO la sentencia emitida mediante resolución número quince, su fecha 22 de setiembre del 2016, que declara fundada la demanda interpuesta. En consecuencia:</p> <p>1. SE DECLARA: RESUELTO el contrato de arrendamiento verbal del local comercial constituido por el puesto B-6-14 Sección Bazar, interior del Mercado “Virgen de Fátima” del Distrito y Provincia de Huaraz, celebrado entre doña Cecilia Morales de Romero como arrendataria y doña Hilaria Corcina Ramos como arrendadora (facultada por su propietaria doña Jenny Verónica Reyes Corcino), por haber incurrido en la falta de pago de más de dos meses y quince de la renta convenida.</p> <p>2. Se ordena a la demandada doña Cecilia Morales de Romero RESTITUIR a la demandante doña Jenny Verónica Reyes Corcino, la posesión del local comercial constituido por el puesto B-6-14 Sección Bazar, interior del Mercado “Virgen de Fátima” del Distrito y Provincia de Huaraz, en el plazo de seis días.</p> <p>3. Con lo demás que contiene la sentencia de Primera Instancia; notifíquese y devuélvase a su Juzgado de origen.-</p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple.</b></p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple</b></p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada / el derecho reclamado/ o la exoneración de una obligación la aprobación o desaprobación de la consulta. <b>Si cumple</b></p> <p>4. el pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quien le corresponde el pago de los costos y las costas del proceso o la exoneración si fuera el caso. <b>Si cumple</b></p> <p>5. Evidencia claridad: el contenido del lenguaje no excede ni abusa de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular o perder de vista que su objetivo es que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. <b>Si cumple</b></p>					X				9
--	---	--	--	--	--	--	---	--	--	--	---

Fuente: sentencia de segunda instancia en el expediente N° **00044-2015-0-0201-JR-CI-02**, del Distrito Judicial de Ancash, Huaraz.

Nota. La búsqueda e identificación de los parámetros de la aplicación del principio de congruencia, y de la descripción de la decisión se realizó en el texto completo de la parte resolutive.

**LECTURA.** El cuadro 6, revela que la calidad de la **parte resolutive de la sentencia de segunda instancia** fue de rango **muy alta**. Se derivó de la calidad de la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión, que fueron de rango: muy alta y muy alta, respectivamente. En la aplicación del principio de congruencia, se encontró los 5 parámetros previstos: resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio; resolución nada más que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio; aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia, y la claridad; mientras que 1: evidencia correspondencia con la parte expositiva y considerativa, respectivamente, no se encontró. Finalmente, en la descripción de la decisión, se encontró los 5 parámetros: mención expresa de lo que se decide u ordena; mención clara de lo que se decide u ordena; mención expresa y clara a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada (el derecho reclamado); mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso (o la exoneración), y la claridad.

**CUADRO 7: CALIDAD DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR RESOLUCIÓN DE CONTRATO; SEGÚN LOS PARÁMETROS NORMATIVOS, DOCTRINARIOS Y JURISPRUDENCIALES, PERTINENTES, EN EL EXPEDIENTE N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, DISTRITO JUDICIAL DE ANCASH, HUARAZ.2020**

Variable en estudio	Dimensiones de la variable	Sub dimensiones de la variable	Calificación de las sub dimensiones					Calificación de las dimensiones	Determinación de la variable: Calidad de la sentencia de segunda instancia						
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		
			1	2	3	4	5		[1 - 8]	[9 - 16]	[17 -24]	[25-32]	[33 - 40]		
Calidad de la sentencia de primera instancia	Parte expositiva	Introducción					X	8	[9 - 10]	Muy alta					38
		Postura de las partes			X					[7 - 8]					
									[5 - 6]	Mediana					
									[3 - 4]	Baja					
									[1 - 2]	Muy baja					
	Parte considerativa	Motivación de los hechos	2	4	6	8	10	20	[17 - 20]	Muy alta					
							X		[13 - 16]	Alta					
		Motivación del derecho					X		[9- 12]	Mediana					
						X	[5 - 8]		Baja						
	Parte	Aplicación del Principio de	1	2	3	4	5		10	[1 - 4]					
						X	[9 - 10]	Muy alta							

	resolutiva	congruencia							[7 - 8]	Alta				
		Descripción de la decisión					X		[5 - 6]	Mediana				
									[3 - 4]	Baja				
									[1 - 2]	Muy baja				

Fuente: sentencia de primera instancia en el expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, del Distrito Judicial de Ancash, Huaraz.

Nota. La ponderación de los parámetros de la parte considerativa, fueron duplicados por ser compleja su elaboración.

**LECTURA.** El cuadro 7, revela que la **calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por resolución de contrato, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, pertinentes, en el expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, del Distrito Judicial de Ancash**, fue de rango: **muy alta**. Se derivó de la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutiva que fueron: alta, muy alta y muy alta, respectivamente. Donde, el rango de calidad de: la introducción, y la postura de las partes, fueron: muy alta y mediana; asimismo de la motivación de los hechos, y la motivación del derecho fueron: muy alta y muy alta, y finalmente de: la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión fueron: muy alta y muy alta; respectivamente.

**CUADRO 8: CALIDAD DE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR RESOLUCIÓN DE CONTRATO, SEGÚN LOS PARÁMETROS NORMATIVOS, DOCTRINARIOS Y JURISPRUDENCIALES, PERTINENTES, EN EL EXPEDIENTE N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, DISTRITO JUDICIAL DE ANCASH, HUARAZ.2020**

Variable en estudio	Dimensiones de la variable	Sub dimensiones de la variable	Calificación de las sub dimensiones					Calificación de las dimensiones	Determinación de la variable: Calidad de la sentencia de segunda													
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta									
														[1 - 8]	[9 - 16]	[17 - 24]	[25 - 32]	[33 - 40]				
														1	2	3	4	5				
Calidad de la sentencia de segunda instancia	Parte expositiva	Introducción					X	9	[9 - 10]	Muy alta												
		Postura de las partes				X			[7 - 8]	Alta												
							X		[5 - 6]	Mediana												
									[3 - 4]	Baja												
									[1 - 2]	Muy baja												
	Parte considerativa	Motivación de los hechos	2	4	6	8	10	14	[17 - 20]	Muy alta												
					X				[13 - 16]	Alta												
		Motivación del derecho				X			[9 - 12]	Mediana												
									[5 - 8]	Baja												
									[1 - 4]	Muy baja												
			1	2	3	4	5															

	<b>Parte resolutiva</b>	<b>Aplicación del Principio de congruencia</b>					X	<b>10</b>	[9 - 10]	Muy alta				
									[7 - 8]	Alta				
		<b>Descripción de la decisión</b>					X		[5 - 6]	Mediana				
									[3 - 4]	Baja				
									[1 - 2]	Muy baja				

Fuente: sentencia de segunda instancia en el expediente N° **00044-2015-0-0201-JR-CI-02**, del Distrito Judicial de Ancash, Huaraz. Nota. La ponderación de los parámetros de la parte considerativa, fueron duplicados por ser compleja su elaboración.

**LECTURA.** El cuadro 8, revela que la **calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por resolución de contrato, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, pertinentes, en el expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, del Distrito Judicial de Ancash** fue de rango: **muy alta**. Se derivó de la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutiva que fueron: muy alta, alta y muy alta, respectivamente. Dónde, el rango de la calidad de: la introducción, y la postura de las partes fueron: muy alta y alta; asimismo, de la motivación de los hechos, y la motivación del derecho fueron: mediana y alta; finalmente: la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión fueron: muy alta y muy alta, respectivamente.

## **4.2. Análisis de los resultados**

“Los resultados de la investigación revelaron que la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por resolución de contrato, en el expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, perteneciente al Distrito Judicial de Ancash, ambas fueron de rango muy alta, de acuerdo a los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, aplicados en el presente estudio” (Cuadro 7 y 8).

### **Respecto a la sentencia de primera instancia:**

Su calidad, fue de rango muy alta, de acuerdo a los parámetros doctrinarios, normativos y jurisprudenciales, pertinentes, planteados en el presente estudio; fue emitida por el Juzgado Mixto Transitorio – Sede Central del Distrito Judicial de Ancash (Cuadro 7).

Asimismo, su calidad se determinó en base a los resultados de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, que fueron de rango: alta, muy alta y muy alta, respectivamente” (Cuadros 1, 2 y 3).

**1. La calidad de su parte expositiva de rango alta.** “Se determinó con énfasis en la introducción y la postura de las partes, que fueron de rango muy alto y mediano, respectivamente (Cuadro 1).

La calidad de la introducción, que fue de rango muy alta; porque se encontraron los 5 parámetros previstos: el encabezamiento; el asunto; la individualización de las partes; los aspectos del proceso; y la claridad.

Asimismo, la calidad de postura de las partes que fue de rango alta; porque se encontraron 3 de los 5 parámetros previstos: explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante; explícita y evidencia congruencia con los fundamentos



fácticos expuestos por las partes, y la claridad; mientras que 2: explicita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver, explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado no se encontraron””.

**2. La calidad de su parte considerativa fue de rango muy alta.** Se determinó; en base a los resultados de la calidad de la motivación de los hechos y la motivación del derecho, donde ambas fueron de rango muy alta y muy alta (Cuadro 2).

Respecto a la motivación de los hechos se encontraron los 5 parámetros previstos: razones que evidencian la selección de los hechos probados e improbados; razones que evidencian la fiabilidad de las pruebas; razones que evidencian aplicación de la valoración conjunta; razones que evidencian aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia, y la claridad.

Asimismo, en la motivación del derecho, se encontraron los 5 parámetros previstos: razones orientadas a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada(s) ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones; razones orientadas a interpretar las normas aplicadas; razones orientadas a respetar los derechos fundamentales; razones orientadas a establecer la conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión, y la claridad””.

**3. La calidad de su parte resolutive fue de rango muy alta.** Se determinó en base a los resultados de la calidad, de la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión, que fueron de rango muy alta y muy alta, respectivamente (Cuadro3).

En la aplicación del principio de congruencia, se encontraron los 5 parámetros previstos: resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas; resolución nada más que de las pretensiones ejercitadas, aplicación de las dos reglas precedentes

a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia; evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente y la claridad.

Por su parte, en la descripción de la decisión, se encontraron los 5 parámetros previstos: evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena; evidencia mención clara de lo que se decide u ordena; evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada (el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación); evidencian mención expresa y clara a quien le corresponde el pago de los costos y costas del proceso (o la exoneración si fuera el caso, y la claridad”.

**Respecto a la sentencia de segunda instancia:**

“Su calidad, fue de rango muy alta, de acuerdo a los parámetros doctrinarios, normativos y jurisprudenciales, pertinentes, planteados en el presente estudio; fue emitida por la 1° Sala Civil – Sede Central, perteneciente al Distrito Judicial de Ancash (Cuadro 8).

Asimismo, su calidad se determinó en base a los resultados de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, que fueron de rango: muy alta, alta y muy alta, respectivamente” (Cuadros 4, 5 y 6).

**4. La calidad de su parte expositiva fue de rango muy alta.** “Se determinó con énfasis en la introducción y la postura de las partes, que fueron de rango muy alta y muy alta, respectivamente (Cuadro 4).

En la introducción, se encontraron los 5 parámetros previstos: el encabezamiento; el asunto; la individualización de las partes, aspectos del proceso y la claridad.

Asimismo en la postura de las partes, se encontraron 4 de los 5 parámetros previstos: evidencia la pretensión de quien formula la impugnación; evidencia el objeto de la

impugnación, y explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación; y la claridad; mientras que 1: evidencia la pretensiones de la parte contraria al impugnante, no se encontró”.

**5. La calidad de su parte considerativa fue de rango alta.** “Se determinó con énfasis en la motivación de los hechos y la motivación del derecho, que fueron de rango muy alta y alta, respectivamente (Cuadro 5).

En la motivación de los hechos, se encontraron 3 de los 5 parámetros previstos: las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados; las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas; las razones evidencian aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. Mientras que 2: las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta y la claridad no se encontraron.

Asimismo, en la motivación del derecho, se encontraron 4 de los 5 parámetros previstos: las razones se orientan a evidenciar que la norma aplicada fue seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones; las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas; las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales; las razones se orientan a establecer la conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. Mientras que 1: la claridad no se encontró”.

**6. Respecto a la calidad de su parte resolutive fue de rango muy alta.** “Se determinó con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión que fueron de rango muy alta y muy alta, respectivamente (Cuadro 6).

En cuanto al, principio de congruencia, se encontró los 5 parámetros previstos: resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio; resolución nada más que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio; aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al

debate, en segunda instancia, y la claridad; mientras que 1: evidencia correspondencia con la parte expositiva y considerativa, respectivamente, no se encontró.

Finalmente, en la descripción de la decisión, se encontró los 5 parámetros: mención expresa de lo que se decide u ordena; mención clara de lo que se decide u ordena; mención expresa y clara a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada (el derecho reclamado); mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso (o la exoneración), y la claridad”.

## **V. CONCLUSIONES**

“Se concluyó que, de acuerdo a los parámetros de evaluación y procedimientos aplicados en el presente estudio la calidad de las sentencias de primera instancia y segunda instancia sobre Desalojo por resolución de contrato del expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02, del Distrito Judicial de Ancash. Huaraz fueron de rango muy alta y muy alta, respectivamente” (Cuadro 7 y 8).

**5.1. En relación a la calidad de la sentencia de primera instancia.** “Se concluyó que, fue de rango muy alta; se determinó en base a la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive, que fueron de rango alta, muy alta y muy alta respectivamente. (Ver cuadro 7 comprende los resultados de los cuadros 1, 2 y 3). Fue emitida por el primer Juzgado de paz letrado– Sede Central del Distrito Judicial de Ancash, el pronunciamiento fue declarar fundada en parte la demanda de desalojo” (Expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02).

**5.1.1. “La calidad de la parte expositiva con énfasis en la introducción y la postura de las partes, fue de rango alta (Cuadro 1).** En la introducción se encontraron los 5 parámetros previstos: el encabezamiento; el asunto; la

individualización de las partes; los aspectos del proceso; y la claridad.

En la postura de las partes se encontraron 3 de los 5 parámetros previstos: explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante; explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes, y la claridad; mientras que 2: explícita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver, explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado no se encontraron””.

**5.1.2. “La calidad de la parte considerativa con énfasis en la motivación de los hechos y la motivación del derecho, fue de rango muy alta (Cuadro 2).** En la motivación de los hechos se encontraron los 5 parámetros previstos: razones que evidencian la selección de los hechos probados e improbados; razones que evidencian la fiabilidad de las pruebas; razones que evidencian aplicación de la valoración conjunta; razones que evidencian aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia, y la claridad.

En la motivación del derecho se encontraron los 5 parámetros previstos: razones orientadas a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada(s) ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones; razones orientadas a interpretar las normas aplicadas; razones orientadas a respetar los derechos fundamentales; razones orientadas a establecer la conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión, y la claridad””.

**5.6.3. “La calidad de la parte resolutive con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión, fue de rango muy alta (Cuadro 3).** En la aplicación del principio de congruencia, se encontraron los 5 parámetros

previstos: resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas; resolución nada más que de las pretensiones ejercitadas, aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia; evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente y la claridad.

En la descripción de la decisión, se encontraron los 5 parámetros previstos: evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena; evidencia mención clara de lo que se decide u ordena; evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada (el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación); evidencian mención expresa y clara a quien le corresponde el pago de los costos y costas del proceso (o la exoneración si fuera el caso, y la claridad””.

**5.2. En relación a la calidad de la sentencia de segunda instancia.** “Se concluyó que, fue de rango muy alta; se determinó en base a la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive, que fueron de rango muy alta, alta y muy alta, respectivamente. (Ver cuadro 8 comprende los resultados de los cuadros 4, 5 y 6).

Fue emitida por el 2º JUZGADO CIVIL de la Corte Superior de Justicia de Ancash, el pronunciamiento fue CONFIRMANDO la Resolución N° diez, emitida en la Audiencia Unica de fecha cinco de enero del dos mil dieciséis y que pbra a fojas noventa y cuatro a fojas ciento dos, que Declara Infunda la excepción de oscuridad y ambiguedaden el modo de proponer la demanda y CONFIRMANDO la sentencia de emitioda mediante resolución numero quince, su fecha veintidós de setiembre del 2016, que declara Fundada la demanda onterpuesta en Consecuencia:

1- SE DECLARA: RESUELTO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VERBAL DEL LOCAL COMERCIAL

CONSTITUIDO POR EL PUESTO b-6-14. Sección Bazar, interior del Mercado “Virgen de Fátima” del Distrito y Provincia de Huaraz, celebrado entre doña Cecilia Morales de Romero como arrendataria y doña Hilaria Coercina Ramos como, arrendadora (facultada por su propietaria Jenny Verónica Reyes Corcino ( por haber incurrido en en falta de pago de mas de dos meses y quince días de la renta convenida.

2- Se ordena a la demanda doña Cecilia Morales de Romero RESTITUIR a la demandate doña Jenny Verónica Reyes Corcino, la posesión del local comercial constituido por el puesto B-6-14 Sección Bazar , interior del Mercado “Virgen de Fátima” del Distrito y Provincia de Huaraz, en el plazo de seis días.

3- Con lo demás que contiene la sentencia de Primera Instancia; Notifíquese y devuélvase a su Juzgado de origen.

**5.2.1. “La calidad de la parte expositiva con énfasis en la introducción y la postura de las partes, fue de rango muy alta (Cuadro 4).** En la introducción, se encontraron los 5 parámetros previstos: el encabezamiento; el asunto; la individualización de las partes, aspectos del proceso y la claridad.

En la postura de las partes, se encontraron 4 de los 5 parámetros previstos: evidencia la pretensión de quien formula la impugnación; evidencia el objeto de la impugnación, y explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación; y la claridad; mientras que 1:

evidencia la pretensiones de la parte contraria al impugnante, no se encontró”.

**5.2.2. “La calidad de la parte considerativa con énfasis en la motivación de los hechos y la motivación del derecho fue de rango alta (Cuadro 5).** En la motivación de los hechos, se encontraron 3 de los 5 parámetros previstos: las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados; las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas; las razones evidencian aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. Mientras que 2: las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta y la claridad no se encontraron.

En la motivación del derecho se encontraron 4 de los 5 parámetros previstos: las razones se orientan a evidenciar que la norma aplicada fue seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones; las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas; las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales; las razones se orientan a establecer la conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. Mientras que 1: la claridad no se encontró”.

**5.2.3. “La calidad de la parte resolutive con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión, fue de rango muy alta (Cuadro 6).** En la aplicación del principio de congruencia, se encontró los 5 parámetros previstos: resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio; resolución nada más que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio; aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia, y la claridad; mientras que 1: evidencia correspondencia con la parte expositiva y considerativa, respectivamente, no se encontró.



En la descripción de la decisión, se encontró los 5 parámetros: mención expresa de lo que se decide u ordena; mención clara de lo que se decide u ordena; mención expresa y clara a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada (el derecho reclamado); mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso (o la exoneración), y la claridad”.

## **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

Alsina, H. (1962) Programa desarrollado de la materia procesal civil y comercial.

Alzamora, C. (s.f.). Código Civil Comentado- Por los Cien Mejores Especialistas, (Tomo V). Lima: Gaceta Jurídica.

Arias, C. (2008) Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial.

T.II. Buenos Aires: Compañía Argentina de Editores

Bautista, P. (2007). Teoría General del Proceso Civil. Lima: Ediciones Jurídicas.

- Bello, D. (2012). El precario: estudio teórico-práctico. Lima: Ediciones Legales.
- Bernuy, C. (2012). Principios de Derecho Procesal Civil (T. II). Madrid – España: Revista de Derecho Privado
- Bustamante, R. (2001) Derechos Fundamentales y Proceso Justo. Lima: Editorial
- Cabrera (s.f.) Introducción al Derecho Civil. Lima: Jurista Editores.
- Cajas, W. (2008). Código Civil y otras disposiciones legales. 15ª. Edición. Lima: Editorial RODHAS.
- Cajas, W. (2011). Código Civil y otras disposiciones legales. (17va. Edición). Lima: RODHAS.
- Capelleti, C. (2012). La administración de justicia en contexto internacional. Lucas: Universal.
- Carrión, J. (2001) Tratado de Derecho Procesal Civil. T. II. 2da. Edición. Editorial: GRIJLEY: Lima
- Castillo, M. y Sánchez, E. (2006). Manual de Derecho Procesal Civil. Lima: Jurista Editores
- Chanamé, R. (2009). Comentarios a la Constitución. (4ta. Edición). Lima: Jurista Editores.
- Coaguilla, C. (s.f.) Comentarios al código procesal civil. Trujillo: Marsol.
- Colomer. M. (2003). Manual de Derecho Procesal Civil. Lima: Jurista Editores
- Couture, E. (2000). Fundamentos del Derecho Procesal Civil. 4ta. Edición. Editorial: Buenos Aires: IB de F. Montevideo
- Devis, H. (1997) Estudios sobre derecho procesal civil. Lima: Gaceta Jurídica.

Diccionario de la lengua española (s.f.) Calidad. [en línea]. En wordreference. Recuperado de: <http://www.wordreference.com/definicion/calidad>

Diccionario de la lengua española. (s.f). Rango. [en línea]. En portal wordreference. Recuperado de: <http://www.wordreference.com/definicion/rango>

Echandía, A. (2010). Necesidad de una profunda reforma procesal en América Latina. Lima: Editorial Grijley

Fairen, L. (1992). Teoría General del Proceso. México: Universidad Nacional Autónoma de México.

Gonzales, G. (2011). La Posesión Precaria, en Síntesis. Recuperado de: [http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art\\_juridicos/ultimos/precario\\_en\\_sintesis.pdf](http://www.gunthergonzalesb.com/doc/art_juridicos/ultimos/precario_en_sintesis.pdf)

Gonzales, G. (2011). La posesión precaria. Lima: Jurista Editores.

Gonzales, G. (2013). Desalojo por Precario y Acción Reivindicatoria. Recuperado de: [http://www.derechoycambiosocial.com/revista034/reivindicatoria\\_y\\_precario.pdf](http://www.derechoycambiosocial.com/revista034/reivindicatoria_y_precario.pdf)

Gonzales, G. (2013). Tratado de derechos reales. Lima: Jurista Editores.

Hernández-Sampieri, R., Fernández, C. y Batista, P. (2010). Metodología de la Investigación. (5ta. Edición). México: Editorial Mc Graw Hill. Hinostroza, A. (2001). El proceso civil. Editorial: Gaceta Jurídica: Lima

- Hinostroza, A. (2006). *La Prueba en el Proceso Civil*, (3º Ed.). Perú - Edit. Gaceta Jurídica.
- Hinostroza, A. (2011). *Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión*. Lima: Jurista Editores.
- Igartúa, J. (2009). *Razonamiento en las resoluciones judiciales*. Bogotá: TEMIS.
- Ledesma, C. (2008) *Procesos Civiles*. Trujillo: Marsol.
- Mejorada, M. (2013). *La amplitud del precario*. *Gaceta Civil & Procesal Civil*. Lima.
- Monroy, J. (1996) *Temas de proceso civil*. Lima: Librería Studium,
- Montero, J. (1995) *La prueba en el proceso civil*. (4ª Edición). Madrid: Editorial Thompson-Civitas.
- Morales, R. (2013). *El precario: ¿es poseedor o tenedor (detentador)?*: A propósito del Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Diálogo con la Jurisprudencia*. Lima.
- Moscoso, L. (2011). *Cómo evaluar el estado de la justicia*. Lima: Jurista.
- Muñoz, D. (2014). *Constructos propuestos por la asesora del trabajo de investigación en el IV Taller de Investigación-Grupo-B-Sede-Central Chimbote – ULADECH Católica*.
- Obando, V. (2003). *Temas del proceso civil*. Lima: Jurista Editores.
- Ojeda, L. (2013). *Precisiones en cuanto a la calificación de la condición de precario*. *Revisa Jurídica Thomson Reuters*. Lima.
- Olaya, O. (2013). *La precariedad del precario en la Corte Suprema*. *Diálogo con la Jurisprudencia*. Lima.
- Ovalle, C. (1994) *Forma y Formalismo Procesal*. En: *Revista Esden*, N° 4, Lima

- Palacio (2003) Teoría del proceso civil. Buenos Aires: Víctor P. de Zavalía – Editor. Palacios, L. (1992). Arrendamiento, comodato, desalojo, de acuerdo al nuevo C.P.C. de 1991: modelos, procedimiento-teoría. Lima: Ediciones Jurídicas.
- Peyrano, C. (1995) Postulación del Proceso. Lima: Revista del Foro.
- Plinol, C., J. (2003). Razonamiento en las resoluciones judiciales; s/edic. Lima. Bogotá. Editorial TEMIS. PALESTRA Editores.
- Priori, P. (2009). La prueba en el proceso civil. 1ra. Edición. Editorial: Gaceta Jurídica: Lima.
- Puppio, C. (2008). Fundamentos del Derecho Procesal Civil. 4ta. Edición. Editorial: IB de F. Montevideo: Buenos Aires
- Rioja, A. (2011). El nuevo proceso civil peruano procesal. Lima: Editorial Adrus.
- Rocco, F. (s/f). Procesal III Recursos Procesales. Material de Apoyo para el examen de grado. Recuperado en: <http://www.jurislex.cl/grado/procesal3.pdf>.
- Rodríguez, E. (2000). Manual del Proceso Civil. 1ra. Edición. Editorial: Marsol: Lima. Saenz, M. (1999). La prueba de los hechos. Editorial Trotta: Madrid.
- Sagástegui, P. (2006). El proceso de desalojo: doctrina, plenos jurisdiccionales, jurisprudencia, modelos. Lima: LEJ.
- Sagástegui, Pedro. (2003). Exégesis y Sistemática del Código Procesal Civil. T.I. 1ra. Edición. Editorial Grijley: Lima.
- Sánchez-Palacios, M. (2008). El ocupante precario: doctrina

y jurisprudencia casatoria. Lima: Jurista Editores.

Santaella (s. f.) Derecho Procesal Civil. Lima: Gaceta Jurídica.

Sarango, C. (2008) Forma y Formalismo Procesal. En: Revista Esden, N° 4, Lima

Sarmiento y Carbo, J. (2005) La prueba en el proceso civil. (4ª Edición). Madrid:  
Editorial Thompson-Civitas.

Seminario, C. (2013). La posesión mediata e inmediata. Lima: Ediciones Legales.

Taraffo, C. (202) Medios Probatorios en el Proceso Civil. Lima – Perú: Edit. Rodhas.

Taramona, F. (1998) Derecho Procesal Civil. Lima: Gaceta Jurídica.

Ticona, V. (1994). Código Procesal Civil. Comentarios, material de estudio y  
doctrina. (2da Edición). Arequipa: Universidad Nacional de Arequipa.

Ticona, V. (1999) El Debido Proceso y la Demanda Civil. (Tomo I). Lima: Editorial  
Rodhas.

Torres, J. (2008) La prueba en el proceso civil. (4ª Edición). Madrid: Editorial  
Thompson-Civitas.

Urquiza, J. (1984). Preguntas y respuestas para ser abogado. Arequipa.

Urteaga, A. (2010). Necesidad de una profunda reforma procesal laboral en América  
Latina. Lima: Editorial Grijley

Velasco, C. (1993) Manual de Redacción de Resoluciones Judiciales, Academia de la  
Magistratura (AMAG). Lima.

Vescovi, C. (1984). Teoría general del proceso, colección de textos universitarios.  
México: Edit. Melo S.A.

Zavaleta, W. (2002). Código Procesal Civil. T. I. Lima. Editorial Rodhas.

Zumaeta, P. (2008) Derecho procesal civil, Teoría general del proceso. Perú: Grijley.

**A  
N  
E  
X  
O  
S**



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

**SENTENCIA DE LA PRIMERA INSTANCIA**

1° JUZGADO PAZ LETRADO - Sede Central

EXPEDIENTE : 00044-2015-0-0201-JR-CI-02

MATERIA : DESALOJO

JUEZ : JARA GUARDIA, FILIMON

ESPECIALISTA : ROSALES MAYPU, ROXANA VANESSA

DEMANDADO : BIEN INMUEBLE ,  
M. DE R., C.

DEMANDANTE : R. C., Y. V.

**SENTENCIA**

RESOLUCIÓN NÚMERO QUINCE.

Huaraz, veintidós de setiembre

Del dos mil dieciséis.

**VISTOS**; La causa civil, SOBRE **DESALOJO**, por resolución de

contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago y pago de la merced conductiva, interpuesta por REYES CORCINO, YENNY VERONICA, contra MORALES DE ROMERO, CECILIA, ingresado a despacho en fojas ciento veinticuatro; para emitir resolución final.-

## **II. ANTECEDENTES PROCESALES:**

**2.3. DEMANDA.-** Por escrito de fecha quince de Enero del año dos mil quince, doña REYES CORCINO, YENNY VERONICA, interpone demanda de DESALOJO por resolución de contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago y pago de la merced conductiva, del bien inmueble ubicado en el puesto B-6 – 14, Sección Bazar, interior del Mercado “Virgen de Fátima” de Huaraz; y le restituya en la posesión de dicho bien inmueble, que ocupa la demandada por haber incurrido en la causal de resolución de contrato de arrendamiento verbal, por haber dejado de pagar la renta convenida de treinta y seis meses; se da por terminado el contrato de arrendamiento, dando por fundado la demanda de desalojo por falta de pago; proceso instaurado en la vía de proceso sumarísima, dirigida contra MORALES DE ROMERO, CECILIA.

**2.4. FUNDAMENTOS FACTICOS DE LA DEMANDA:** .sustenta su demanda fácticamente en el hecho de que: **1.-** La demandante es propietaria del inmueble puesto B-6-14, sector bazar, interior del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, como lo acredita con la partida número 11016747, inscrito en los Registros Públicos de Ancash, Zona Registral VII Sede Huaraz, además se tiene la Constancia emitida por el Presidente de la Junta de Propietarios del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, acreditando con ello que es de su propiedad; **2.- El contrato de Arrendamiento celebrado entre su señora madre y la ahora demandada se realizó**

años atrás a la fecha quince de Octubre del dos mil once, y al haber precluido, la señora Cecilia Morales de Romero, ahora demandada, solicita un nuevo contrato por el periodo de un año, o en todo caso se le dé un plazo de tres meses, para que desocupe y con ello retirarse de su propiedad, requerimiento que lo acredita con la carta notarial de fecha dieciocho de Octubre del dos mil once, el mismo que se encuentra con el registro 3654, Notario Regulo Valerio Sanabría; 3.- La demandante por motivos de fuerza mayor tuvo que salir de viaje, por lo que facultó a su señora madre Hilaria Corcino Ramos, para que se acerque donde la ahora demandada CECILIA MORALES DE ROMERO y acepte su petición de la ahora demandada y con ello custodié, y vele por la integridad de la propiedad materia del presente proceso, ello se desarrolló en mérito del primer considerando de la carta notarial de fecha dieciocho de Octubre del dos mil once, que a la letra, sostiene.; “Que su persona ha venido ocupando la tienda de su propiedad por un lapso de tres años, sin mediar la firma del contrato de alquiler alguno; ello debido a la confianza, respeto recíprocamente, que en todo momento no han prodigado, cumpliendo de manera ininterrumpida y puntual a efectuar los pagos correspondientes, sin que haya existido por ninguna de las parte queja de ninguna naturaleza; 4.- Que la demandada en su momento acepta que se venía pagando Quinientos Nuevos Soles, por concepto de alquiler y se llegó aceptar su pedido de quedarse un año más, y sin embargo la ahora demandado no ha cumplido con los pagos por concepto de alquiler, es por ello que se le envió una carta notarial de fecha veintiséis de Agosto del dos mil trece, sin embargo se ha resistido a pagar y abandonar el inmueble de su propiedad, habiendo incurrido en causal de resolución de contrato de arrendamiento verbal mencionado; 5.- Que, con fecha veintiséis de Agosto del dos

mil trece, a la ahora demandado se le notificó sobre la resolución de contrato y de la devolución del inmueble materia del proceso;( ...), que de conformidad a la doctrina en el Proceso de Desalojo, se busca resolver un litigio cuyo objeto es la restitución de un predio a su legítimo usuario. Quien exige la devolución del uso a quien viene ocupando sin justo título o habiendo perdido este”; según el jurista SAGASTEGUI URTEAGA, PEDRO(dos mil seis), Proceso de desalojo, Lima, Perú; y la demandante cuenta con título de propiedad inscrito en los Registros Públicos de Ancash; 6.- Que, la demandante ha cumplido con los parámetros de la norma, es decir con proceder con invitar a conciliación en el Centro de Conciliación CEIS Paz, a la persona de la hoy demandado CECILIA MORALES DE ROMERO; conforme lo acredita en el Acta de Conciliación número 055-2014, Expediente número 049-2014, la mismas que se ha llevado a cabo con todas las formalidades, habiendo invitado por dos oportunidad para conciliar; a la ahora demandada, la primer invitación fue para el día cuatro de Diciembre del dos mil catorce a las diez horas, y la segunda para el día once de Diciembre del dos mil catorce a las diez horas, sin que acercara la ahora demandada a las sesiones de conciliación, por lo que no se pudo llevarse a cabo la conciliación; (...); por ello interpone la presente demanda, solicitando que se declare fundada la demanda en todos sus extremos.

**2.5. ADMISORIO Y EMPLAZAMIENTO.-** Que, mediante resolución número cuatro de fecha veintitrés de Abril del dos mil quince de fojas treinta y cuatro as treinta y cinco, se admite la demanda en la vía de Proceso Sumarísimo, corriendo traslado a la demandada por el término de cinco días hábiles; diligenciándose oportunamente la notificación a la demandada conforme se desprende de los asientos de notificación obrantes a fojas cuarenta y uno a cuarenta y dos de los autos.

**2.6. CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y ACTOS PROCESALES.-** Que, la demandada fue notificado debida y válidamente con la resolución número cuatro de fecha veintitrés de Abril del dos mil quince de fojas treinta y cuatro a treinta y cinco, se admite la demanda en la vía de Proceso Sumarísimo, corriendo traslado a la demandada por el término de cinco días hábiles; diligenciándose oportunamente la notificación a la demandada conforme se desprende de los asientos de notificación obrantes a fojas cuarenta y uno a cuarenta y dos de los autos; y que la demandada dentro del plazo de ley concedido ha contestado la demanda conforme se desprende del escrito de absolución de fecha tres de Junio del dos mil quince de fojas cincuenta y dos a cincuenta y cinco de los autos, pidiendo que se declare improcedente en todo sus extremos la demanda en su contra, y se archive con expresa condena al pago de costas y costos del proceso, bajo los argumentos fácticos; 1) Que, a la demandada no le consta que la accionante tenga la condición de propietaria, tanto más que lo demostrará la demandante no ha individualizado de manera clara y correcta el inmueble que reclama, teniendo en cuenta además que una simple constancia no determina su condición de propietaria; 2) Al punto dos de los fundamentos de hecho, es cierto, sin embargo sostiene que la demandante pretende encubrir a su señora madre fungiendo una supuesta conclusión de contrato, que incluso no tendría interés y legitimidad para invocar; ya que resultaría un tercero extraño a la suscripción del contrato, sustentada que el encubrimiento se dio debido a que la señora Hilaria Ramos Corsino, madre de la demandante adeuda un monto de dinero a la demandada, monto que en ningún momento no se ha hecho la devolución, según las diversas cartas notariales que no han tenido respuesta, y que obran en el Expediente número 0890-2012, que gira ante el Juzgado, Sobre Desalojo, seguida entre las mismas partes,(...);

3)., (...), no es cierto pues el artículo 196 del Código Procesal Civil establece que la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, es un mero argumento de la demandante al expresar que se encontraba de viaje y que faculta a su madre, para que incluso ésta se acerque y acepte la petición de la demandada,(...), aunado a ello asumiendo que sea cierto dichas versiones, como es posible la demandante invoca un derecho de propiedad que verbalmente habría autorizado disponga su señora madre, por otro extremo es cierto el contenido de la carta notarial a la que hace referencia, no encontrándole causal alguno a favor de la pretensión de la causante; 4) al punto cuatro de los fundamentos de hecho, en parte es cierto, sin embargo no existe documento alguno que demuestre que la demandante aceptó de que la demandada se quede un año más ocupando el bien inmueble que reclama,(...);5) Al punto cinco de los fundamentos de hecho, la demandante alega que mediante carta notarial de fecha veintiséis de Agosto del dos mil trece, habría puesto a conocimiento a la demandada sobre la conclusión del contrato, sin embargo debe tenerse en cuenta: a) (..), la carta dice:” que, es de su pleno conocimiento que su persona celebró con su señora madre Hilaria Corsino Ramos...”, la demandante admite no haber firmado contrato alguno con la recurrente; b) Dicha carta sostiene:” ..., por lo que da por concluida el contrato de arrendamiento del Puesto B-6-14 conforme a lo establecido en el artículo 1703 y 1365 de C.C, es jurídicamente viable que la demandante conforme al artículo 1703 del Código Civil y no habiendo sido participe en el primer contrato tenga libertad para concluir un contrato en el cual no fue parte y es posible jurídicamente conforme el artículo 1365 del Código Civil un tercero no legitimado como el caso de la demandante de por concluido un contrato del cual no fue parte y lo más grave aún de que la norma invocada califica a los contratos

indeterminados, sin embargo es legal que la acción ante califique como tal a un contrato del cual no participó, si ello es así es amparable la petición de la demandante;

c) La demandada en ningún momento ha sido invitada a conciliar,(...); además propone las Excepciones de incompetencia, Oscuridad o Ambigüedad en el modo de proponer la demanda, falta de legitimidad para obrar de la demandante y cosa juzgada; por lo que mediante resolución número seis de fecha cinco de Junio del dos mil quince de fojas cincuenta y seis a cincuenta y siete de los autos, resolviendo:” **AUTOS Y VISTOS:** Dado cuenta en la fecha con el escrito de la demandada Cecilia Morales de Romero, y; **CONSIDERANDO: Primero.-** Que, la demandada ha sido válidamente notificado con la resolución admisorio, demanda y anexos, el día veintisiete de mayo del dos mil quince, según la constancia de notificación de folios cuarenta y uno; **Segundo:** Que, el plazo de absolución en el presente proceso es de cinco días, conforme lo prevé el primer párrafo del artículo 554° del Código Procesal Civil; **Tercero:** Que, habiendo cumplido con absolver la demanda dentro del término de ley, y adjuntado los demás requisitos legales, debe admitirse su apersonamiento y medios de defensa. Por lo expuesto, **SE RESUELVE:** Tener por **APERSONADA** a la demandada **MORALES DE ROMERO, CECILIA**, por **SEÑALADO** su domicilio real y procesal, debiendo notificársele en este último con arreglo a ley, por **ABSUELTO** el traslado de la demanda en los términos que expone y por ofrecidos los medios probatorios que indica debiendo agregarse a los autos los anexos adjuntos y por deducida las **EXCEPCIONES DE INCOMPETENCIA, EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD O AMBIGÜEDAD EN EL MODO DE PROPONER LA DEMANDA, DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE Y COSA JUZGADA**, en consecuencia **CÓRRASE** traslado a la

parte actora a fin de que absuelva en el acto de la audiencia; y, acorde al estado de la causa, **CITese** a las partes a la **AUDIENCIA UNICA** que tendrá lugar el día **VEINTIUNO DE AGOSTO DEL AÑO EN CURSO A LAS ONCE DE LA MAÑANA** (hora exacta); debiendo notificarse con tal fin a las partes para su concurrencia a este Juzgado; haciéndose presente que la fecha señalada para la audiencia responde al orden del libro de su propósito. **Notificándose.**”; audiencia única que fue reprogramado a petición de la demandante mediante escrito de fojas sesenta y ocho, con resolución número siete de fojas sesenta y nueve para el día diecinueve de Noviembre del dos mil quince a las nueve horas, del mismo modo por incomparecencia de la demandada, presente la demandante, mediante resolución número ocho contenida en el acta de audiencia única de fecha diecinueve de Noviembre del dos mil quince de fojas setenta y tres a setenta y cuatro de los autos, fue reprogramado la audiencia única para el día cinco de enero del dos mil dieciséis a las nueve horas.

**2.7. AUDIENCIA ÚNICA Y ACTOS PROCESALES.-** Llevada a cabo la Audiencia única con fecha cinco de Enero del dos mil dieciséis a las nueve horas, conforme al acta de audiencia única de fojas noventa y cuatro a ciento dos, donde se emitió la Resolución número diez:”.,(...); **ETAPA DE SANEAMIENTO PROCESAL:** En este estado se emite la siguiente resolución: **RESOLUCIÓN NUMERO DIEZ.- AUTOS VISTOS Y CONSIDERANDO:** Primero: mediante escrito de fecha quince de enero del año dos mil quince, la demandante interpone demanda de Desalojo, por resolución de contrato y se restituya en la posición del bien inmueble puesto número B-6-14 sección Bazar, interior del Mercado Virgen de Fátima de Huaraz, que ocupa la demandada por haber incurrido en la causal de resolución de contrato de arrendamiento verbal, por haber dejado de pagar la renta convenida de



treinta y seis meses, y se da por terminado el contrato de arrendamiento, demanda consistente sobre desalojo por falta de pago; que mediante resolución número cuatro de fecha veintitrés de abril del año dos mil quince este despacho judicial con resolución debidamente motivado, admite la demanda en vía proceso sumarísimo, sobre desalojo por resolución de contrato de arrendamiento verbal del puesto N° B-6-14, sección bazar, por la causal de falta de pago, corriéndose traslado a la demandada por el plazo de cinco días para que absuelva la demanda; Segundo: Que la demandada al ser notificada con el auto admisorio, demanda y anexos en su domicilio real con fecha veintisiete de mayo del año dos mil quince, conforme se tiene de la constancia de notificación de fojas cuarenta y uno; la demandada con fecha tres de junio del dos mil quince, absuelve la demanda e interpone excepciones; proponiendo las excepciones de incompetencia, ambigüedad en el modo de proponer la demanda, falta de legitimidad para obrar de la demandante y cosa juzgada; Tercero: La fundamentación de las excepciones consiste: A) respecto a la Excepción de Incompetencia.- refiere que este Juzgado carece de incompetencia por ello a merito de la resolución número dos de fecha veinte marzo del año dos mil quince, el Juzgado resolvió declarar la inhibición del proceso ordenándose su inmediata devolución del Juzgado Mixto Competente, ofrece como prueba los mismos actuados y resoluciones recaídas en este proceso; B) sobre la excepción de Oscuridad y Ambigüedad al proponer la demanda, al respecto refiere que el petitorio es demanda por resolución de contrato que el Juzgado ordene a que restituya a posición del puesto N° B-6-14, sección Bazar, sin embargo se advierte que la demandada había incurrido en las causales de resolución de contrato de arrendamiento verbal por haber dejado de pagar la renta de treinta y seis meses, asimismo en la última parte de la petición, la demandante solicita que se declare

fundada la demanda de desalojo por falta de pago entre otros, ofrece como medio probatorio los actuados en el presente expediente; C) Sobre la Excepción de Falta de Legitimidad de la demandante, al respecto de los propios fundamentos fácticos y jurídicos de la demanda así como las pruebas ofrecidas, se determina que la demandante no firmo contrato alguno con la demandada, sea en su condición de propietaria o concesionaria, sin embargo, la demandante de manera absurda da por concluido un contrato del cual no fue parte de lo que se prevé que no tiene el interés y legitimidad para obrar; D) sobre la excepción de Cosa Juzgada, cuestiona la actitud de la demandante en el extremo que junta la existencia del expediente N° 890-2012, sobre desalojo por vencimiento de contrato y pago de renta, de lo que se desprende que tiene triple identidad y que cuyo proceso concluyó con la sentencia declarándola infundada; Cuarto: Que, mediante resolución número seis de fecha cinco de junio del año dos mil quince, mediante resolución debidamente motivado, se tiene por apersonada al proceso a la demandada por señalado su domicilio real y procesal, por absuelto la demanda y por ofrecido los medios probatorios que indica, y por deducida las excepciones de Incompetencia, Oscuridad y Ambigüedad al proponer la demanda, Falta de Legitimidad para obrar de la demandante, Cosa Juzgada, corriéndose traslado dichas excepciones deducidas a la parte demandante, a fin de que absuelva en el acto de la audiencia, y citándose la audiencia única .....para agosto del año dos mil quince, mediante escrito de fecha diecinueve de agosto del año dos mil quince la demandante varia domicilio procesal designa abogado defensor y solicita reprogramación de la audiencia única, por lo que este juzgado mediante resolución siete, tiene por variado su domicilio procesal, por designado a su abogado defensor y reprograma audiencia y al instalarse la audiencia única de fecha diecinueve del año dos mil quince, mediante

resolución número ocho, contenida en el acta de audiencia única de fojas veintitrés a setenta y cuatro, por tratarse de un proceso civil y al encontrarse dicha fecha en huelga nacional indefinida el poder judicial ya efectos de no causar perjuicio a ninguna de las partes del proceso y con la presencia de la parte demandante fue reprogramado la audiencia única para el día cinco de enero del año dos mil dieciséis; Quinto: Que con fecha de diecinueve del años dos mil quince, la demandante absuelve las excepciones deducidas por la demanda, pronunciándose para cada una de las excepciones; A) en cuanto a la excepción de incompetencia, sostiene que cuando la renta mensual sea hasta cincuenta unidades de referencia procesal son competentes los Juzgados de Paz Letrado y según su petitorio la demandante sostiene que en una de la cartas notarias que hizo llegar la demanda, se indicaba que la merced conductiva que tenía que pagar la demanda era de S/. 500.00 Nuevos Soles y que luego se iba a incrementar a S/. 700.00 Nuevos Soles, pues ninguno de estos montos supera las 50 URP, por lo tanto el Juzgado de Paz es competente para resolver procesos de este tipo y en señal de ello ha sido admitida la demanda por este juzgado. B) con respecto a la excepción de oscuridad y ambigüedad de proponer la demanda procede frente a incumplimiento de las formas de la demanda o su planteo confuso que impida el retiro del ejercicio de defensa, al no poder la demanda en negar o reconocer cada uno de los hechos expuestos; que no se impida a la demanda el ejercicio de su derecho de defensa y su claridad fue tan evidente, además la demandada no se lo parece ambigua que en la demanda se ha pedido que desocupe el inmueble por cuando no ha pagado los arriendos por más de 46 meses, la misma que debe de ser declarada infundada, C) Respecto a la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante, sostiene que la demandante no sea el titular de la pretensión que se está inventando o en todo caso no

sea el único, o que la pretensión inventada, contra la demanda no sea completamente ajena a este o que no fuere el único hacer remplazado, afirma que no se cumple ninguno de estos puntos indicados, dado que la demandante es propietaria del inmueble de cuyo desalojo necesita, por lo que debe de declarar infundada dicha excepción; D) respecto a la excepción de cosa juzgada, afirma que la cosa juzgada surge a pedido que convergen los requisitos necesarios que dan a la triple identidad esto es que el proceso fenecido haya ocurrido entre las misma partes, debiendo ser la misma persona demanda, demandante, en ambos procesos, que se trate de los mismos hechos conforme al análisis de los fundamentos de hecho y derecho, de las detenciones procesales y que trate de una misma acción, es decir que el interés para obrar del titular sea lo mismo y el caso del presente proceso se trata de pretensiones distintas y tampoco existe pretensiones accesorias, dado que este proceso es por desalojo, por resolución de contrato de arrendamiento verbal, lo que se evidencia distinta pretensión por lo no se cumple los requisitos de identidad; Sexto: Que del análisis y motivación de las deducciones se infiere que: A) Que de conformidad de lo establecido en el numeral uno del artículo 446 del Código Civil, referido a la competencia, y que de la propia actuaciones judiciales, ha quedado establecido que es competencia exclusiva de los Juzgados de Paz Letrado, es competencia de la cuantía dado que en procesos de esta naturaleza los Juzgados de Paz conocen hasta 50 URP y del propio análisis de la de interposición de la demanda el petitorio no supera las 50 URP, por cuanto el monto es de la suma de S/. 18.000.00 Nuevos Soles, siendo esto así el presente Juzgado es competente para conocer el presente proceso, la misma que fue plasmada en la resolución número cuatro y seis, al admitir a trámite la demanda, en el proceso sumarísimo y al tenerse por absuelto la demanda y por deducido las excepciones

formuladas por la demandada, por lo que corresponde declarar infunda dicha excepción. B) Que procede la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, conforme lo establecido en el numeral 4 artículo 446 del Código Procesal Civil, cuando no aparece individualizado los nombres de la demanda y/o demandadas, impidiendo fijar inicialmente en forma clara a los sujetos del proceso, es decir no individualizar el nombre de la propietaria del proceso, también procede cuando no señala su domicilio real salvo que la ubicación no este precisado en la demanda en la demanda y/o medios probatorios ofrecidos por las partes, asimismo procede cuando el actor se obtiene de precisar con exactitud la pretensión demandada o haya mediado obstáculo para ello o reclama el pago de cantidades globales superiores a lo peticionado, de lo que se desprende en este tipo de excepciones cuando falta algunos requisitos formales, y de la revisión de la demanda y de los medios probatorios ofrecidos, no se cumplen ninguno de los presupuestos consecutivos señalados para el presente medio y de su escrito de demanda y excepción de criterio de análisis no ha acompañado medio probatorio que sean útiles y pertinentes que demuestren lo contrario, razones suficientes que la presente excepción sea declarada infundada. C) Respecto a la excepción de Falta de Legitimidad para Obrar del demandante y del demandado, conforme a los establecido en el numeral 6 del artículo 444 del Código Procesal Civil, procede en casos de: Que la demandante no sea la titular de la pretensión; Que la pretensión de la demandante sea diferente a la pretensión y que la demanda sea completamente ajena o que fuera la única demanda al emplazarse; y que de la revisión del presente proceso se desprende que existe una adecuada relación procesal y sustancial entre las partes, las mismas que van hacer objeto de disposición del Juzgado, dado que la demandante en caso de autos , ha acreditado ser la propietaria

del bien inmueble puesto B - 614 sección bazar, con los medios probatorios ofrecidos en la demanda y que la pretensión principal incoada es sobre desalojo por resolución de contrato, la restitución en posesión de dicho bien inmueble y el pago de la merced conductiva, por su parte la demanda, que deduce la excepción materia de análisis no ha presentado medio probatorio que sea convincente y útil que desbarate la pretensión de la demandante, razones por la cuales esta excepción debe de declararse infundada

D) Y finalmente sobre la excepción de cosa juzgada de conformidad a lo establecido al numeral 8 del artículo 446 del código Procesal Civil, supone la existencia de dos procesos, un proceso que ha terminado con sentencia firma, sea mediante sentencia o composición de parte homologada y otro proceso en trámite, en ambos casos las pretensiones procesales, las partes y el interés para obrara sean los mismos; además conforme lo establece el inciso 2 446 del Código Procesal Civil, considera que la excepción de cosa juzgada es fundada cuando se inicia un proceso idéntico a otro que ya fue resuelto y cuenta con sentencia o laudo firme; y del análisis y apreciación del los actuados en el presente proceso civil, tanto del extremo de la absolución de la demandada de fecha tres de junio del dos mil quince, de fojas cincuenta y dos a cincuenta y cinco y de la resolución de la parte demandante, mediante su escrito de fojas ochenta y cuatro a ochenta y nueve, no se cumple los requisitos en cuanto se refiere a la triple identidad; y que de los escritos precedentemente indicados de la parte demanda no ha acreditado fehacientemente sobre la existencia del expediente judicial 890 – 2012, tampoco ha sido ofrecida como medio probatorio de la parte demandada, siendo ello así se resuelve declarar infundada la excepción de la parte demandada, siendo esto así y de conformidad a lo previsto en el artículo cuatrocientos sesenta y cinco del Código Procesal Civil, **SE RESUELVE: 1)** De conformidad de los incisos

1; 4; 6; 8 del artículo 446 del Código Procesal Civil **DECLARARSE INFUNDADAS las excepciones de Incompetencia, Oscuridad y Ambigüedad al momento de presentar la demanda, Falta de legitimidad para Obrar de la demandante y Cosa Juzgada**, deducida por la demandada mediante su escrito de fecha tres de junio del año dos mil quince, obrante de fojas cincuenta y dos a cincuenta y cinco. 2) **DECLARESE SANEADO EL PROCESO** seguido por **REYES CORSINO JENNY VERONICA** contra **MORALES DE ROMERO CECILIA**, sobre **DESALOJO POR CONCLUSIÓN DE CONTRATO**, por consiguiente valida la relación jurídica procesal entre las partes; en este acto y a efectos de no restringir el derecho de defensa que tienen las partes, se corre traslado tanto a la demandante como a la demandada, en su turno manifestaron: la demandante expreso su conformidad; por su parte la defensa técnica de la parte demandada presente en esta audiencia sostiene que interpone Recurso Apelación, contra la resolución emitida por este Juzgado número diez, que declara infundada las Excepciones de Incompetencia, Oscuridad y Ambigüedad al momento de Interponer la demanda, Falta de legitimidad para Obrar de la demandante, así como de Cosa Juzgada, reservándome el derecho de fundamentar este recurso de apelación en el plazo establecido por ley, así como de adjuntar las tasas correspondientes por derecho apelación interpuesta en este acto. Con la conformidad con la parte presentes con la resolución acabada de expedirse, se procede a lo siguiente..... .., (...)“; ..., ; saneado el proceso, se frustró la conciliación por negativa reiterada de la parte demandada de arribar a una posible conciliación; se fijó como puntos controvertidos: **1) Determinar el vencimiento del contrato de arrendamiento que obligue a la demandada a devolver el inmueble arrendado; 2) Determinar si el contrato de arrendamiento ha sido renovado en virtud del cual la demandada deba**

permanecer en el inmueble; 3) Determinar si corresponde declara fundada la demanda y si es procedente la restitución del bien inmueble y el pago de la merced conductiva; **se admitieron y actuaron los medios probatorios ofrecidos por las partes del presente proceso(demandante y demandada), y con los alegatos e informe orales de los abogados defensores del demandante y demandado, e ingresado el proceso en Despacho para emitirse la sentencia, el día de la fecha se expide la presente sentencia de ley...-**

### **III. FUNDAMENTOS FACTICOS, JURIDICOS Y MOTIVACION:**

**3.1.** La demanda instaurada, busca tutela judicial para justificar el desalojo por resolución de contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago y pago de la merced conductiva, y restitución en la posesión del bien inmueble Puesto B-6-14, Sección Bazar, ubicado en el interior del Mercado “Virgen de Fátima” de Huaraz, del Distrito y Provincia de Huaraz, Región Ancash; para lo cual plantea como hipótesis de defensa: *“Haber celebrado con la demandada un contrato de arrendamiento verbal del bien inmueble Puesto B-6-14, Sección Bazar, ubicado en el interior del Mercado “Virgen de Fátima” de Huaraz, del Distrito y Provincia de Huaraz, Región Ancash; y por haber dejado de pagar la renta convenida de treinta y seis meses, se da por terminado el contrato de arrendamiento, y, pese al vencimiento del plazo y el requerimiento notarial de desocupación se resiste a efectuarlo la demandada”*; por su parte, la demandada en este proceso se ha apersonado al proceso, ha contestado la demanda, mediante su escrito de fecha tres de Junio del dos mil quince de fojas cincuenta y dos a cincuenta y cinco de los autos; dentro del plazo concedido, además



propone las Excepciones de incompetencia, Oscuridad o Ambigüedad en el modo de proponer la demanda, falta de legitimidad para obrar de la demandante y cosa juzgada; por lo que mediante resolución número seis de fecha cinco de Junio del dos mil quince de fojas cincuenta y seis a cincuenta y siete de los autos, resolviendo:” **AUTOS Y VISTOS:** Dado cuenta en la fecha con el escrito de la demandada Cecilia Morales de Romero, y; **CONSIDERANDO: Primero.-** Que, la demandada ha sido válidamente notificado con la resolución admisorio, demanda y anexos, el día veintisiete de mayo del dos mil quince, según la constancia de notificación de folios cuarenta y uno; **Segundo:** Que, el plazo de absolución en el presente proceso es de cinco días, conforme lo prevé el primer párrafo del artículo 554° del Código Procesal Civil; **Tercero:** Que, habiendo cumplido con absolver la demanda dentro del término de ley, y adjuntado los demás requisitos legales, debe admitirse su apersonamiento y medios de defensa. Por lo expuesto, **SE RESUELVE:** Tener por **APERSONADA** a la demandada **MORALES DE ROMERO, CECILIA**, por **SEÑALADO** su domicilio real y procesal, debiendo notificársele en este último con arreglo a ley, por **ABSUELTO** el traslado de la demanda en los términos que expone y por ofrecidos los medios probatorios que indica debiendo agregarse a los autos los anexos adjuntos y por deducida las **EXCEPCIONES DE INCOMPETENCIA, EXCEPCIÓN DE OSCURIDAD O AMBIGÜEDAD EN EL MODO DE PROPONER LA DEMANDA, DE FALTA DE LEGITIMIDAD PARA OBRAR DEL DEMANDANTE Y COSA JUZGADA**, en consecuencia **CÓRRASE** traslado a la parte actora a fin de que absuelva en el acto de la audiencia; y, acorde al estado de la causa, **CITese** a las partes a la **AUDIENCIA UNICA** que tendrá lugar el día **VEINTIUNO DE AGOSTO DEL AÑO EN CURSO A LAS ONCE DE LA**

**MAÑANA** (hora exacta); debiendo notificarse con tal fin a las partes para su concurrencia a este Juzgado; haciéndose presente que la fecha señalada para la audiencia responde al orden del libro de su propósito”; audiencia única que fue reprogramado a petición de la demandante mediante escrito de fojas sesenta y ocho, con resolución número siete de fojas sesenta y nueve para el día diecinueve de Noviembre del dos mil quince a las nueve horas, del mismo modo por incomparecencia de la demandada, presente la demandante, mediante resolución número ocho contenida en el acta de audiencia única de fecha diecinueve de Noviembre del dos mil quince de fojas setenta y tres a setenta y cuatro de los autos, fue reprogramado la audiencia única para el día cinco de enero del dos mil dieciséis a las nueve horas; cuyo análisis precederá de una exposición jurídica de acuerdo a los siguientes puntos.

### **3.2. DESALOJO A LA LUZ DE LA DOCTRINA, TEORIAS Y NORMAS.**

**2.2.1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-** Consiste en ceder el uso de un bien (mueble o inmueble), por cierto tiempo y a cambio de una renta; es un contrato por el cual una de las partes, llamada **arrendador**, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada **arrendatario**, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado; CÓDIGO CIVIL peruano vigente, define este contrato en el artículo 1666° al establecer que: *“Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”*; debido a su naturaleza consensual debe ser concertada de manera bilateral y voluntaria, donde el arrendador se obliga a entregar el bien arrendado con todos los accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos, mientras que el arrendatario, entre otras obligaciones, deberá pagar

puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos, así como a devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el que de su uso ordinario<sup>3</sup>, siendo ésta última una obligación esencial impuesta al arrendatario; el arrendamiento es un **contrato que se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades** sobre la cosa y el precio; desde que se expresa la voluntad, el contrato se reputa perfecto; el *título de arrendamiento*, por lo tanto, es el hecho o acto jurídico en virtud del cual se invoca una determinada calidad jurídica; el título confiere el derecho para poseer el bien objeto del contrato. La legitimidad del **arrendador**, se encuentran en función a la titularidad del bien dado en arriendo, como propietario o posesionario, o premunido de cualquier otro título que le de suficiente capacidad de disposición del bien; al arrendamiento de bien ajeno, queda bajo la obligación indemnizatoria del promitente.

**2.2.2. DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.-** La temporalidad es uno de los elementos del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, la cesión del bien debe ser temporal, lo contrario, una separación perpetua del dominio y goce le quitaría la propiedad; en este sentido el artículo 1687° del CÓDIGO CIVIL señala que *“El arrendamiento puede ser de duración determinada o indeterminada”*; el arrendamiento de duración determinada es una con término convencional fijo o legal fijo; en el primer caso, se trata de un arrendamiento celebrado con un término estipulado por las partes, vencido el plazo de darse la permanencia de los arrendatarios en el uso del bien implica la continuación del arrendamiento en sus propios términos, convirtiéndolo en un “arrendamiento con término legal fijo” además de los supuestos

---

<sup>3</sup> Art. 1678° y 1679° inc. 2°,10° del Código Civil.

contenidos en los artículos 1688° y 1689° del CÓDIGO CIVIL; en ambos casos, la vía adecuada que tiene el arrendador para demandar la desocupación del bien arrendado, en caso de negativa a la solicitud de restitución el mismo, es la de desalojo por vencimiento de contrato, la que puede interponerla en cualquier momento; según el artículo 1700 del Código Civil peruano vigente, "*vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento*"; la permanencia en el uso del bien luego de vencido el plazo, no lo convierte en precario a pesar de que el título de posesión haya fenecido, por cuanto el citado artículo 1700° del Código Civil, es tácito al considerarlo como una *continuación del arrendamiento*, bajo sus mismas estipulaciones.

**2.2.3. LA ACCIÓN DE DESALOJO.-** Tiene por finalidad obtener la restitución de un predio; corresponde su ejercicio al propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio; considerándose como sujeto pasivo, al arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier ocupante o tenedor a quien le es exigible la restitución, de acuerdo a lo establecido en el artículo 586° del Código Procesal Civil; el órgano jurisdiccional competente, de acuerdo a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 547° del Código Procesal Civil, son los JUECES CIVILES, cuando la renta mensual es mayor de cincuenta unidades de referencia procesal o no exista cuantía (ocupación precaria); los JUECES DE PAZ LETRADO intervienen cuando la cuantía sea hasta cincuenta unidades de referencia procesal.-

### **2.3. EL DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA.**

Que, el derecho a la tutela judicial efectiva, es aquel por el cual toda persona, como integrante de una sociedad, puede acceder a los órganos jurisdiccionales para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a que sea atendida a través de un proceso que le ofrezca las garantías mínimas para su efectiva realización; es la posibilidad de reclamar a los órganos judiciales la apertura de un proceso para obtener una resolución motivada y argumentada sobre una petición amparada por la ley; así, el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece que *“Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso”*; en el caso de autos, se tiene garantizado a las partes aquel derecho, al admitirse a trámite la demanda y contestación de la misma, de ellos se desprende suficiente legitimidad procesal y material; así mismo se ha admitido los medios probatorios y actuados los mismos con las garantías mínimas del contradictorio; de esta manera se ha posibilitado el acceso a la justicia dentro de un debido proceso.-

### **2.7. OBJETO DE LA PRUEBA Y CARGA DE LA PRUEBA.**

En cuanto al objeto de la prueba que vienen a ser los hechos materiales llevados a juicio, resulta importante la actividad probatoria de las partes lo cual debe someterse al principio dispositivo, en razón a sólo ellos son responsables de la carga de la prueba; en este sentido, el artículo 196º del Código Procesal Civil establece que la carga de la prueba corresponde a quien alega hechos que configuren su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos, en cuyo mérito, los medios probatorios son

valorados por el Juez en forma conjunta utilizando su apreciación razonada; no debe perderse de vista que *“El principio de la carga de la prueba supone la auto responsabilidad de los sujetos procesales por la conducta que adopten en el juicio, de tal manera que si no llega a demostrarse la situación fáctica que las favorecen por no ofrecerse medios probatorios o ser éstos idóneos, recaerá sobre ellos un fallo desfavorable”*<sup>4</sup>; de esta manera, la parte demandante aporta como medios probatorios:

a) El mérito de la partida registral número 11016747 inscrita en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, los Registros Públicos de Ancash, Sede Registral VII Huaraz, sobre la inscripción del predio puesto comercial N° B- 6-14 Sección Bazar, ubicado en el interior del Mercado Central de Huaraz – “Virgen de Fátima”, del Distrito y Provincia de Huaraz, Región Ancash, que acredita como propietarios a Hilaría Corcino Ramos Y Joaquín Prospero Reyes Rosales, padres de la hoy demandante, y que la misma mediante anticipo de legitima otorgado por los propietarios originarios a favor de la demandante doña Jenny Verónica Reyes Corcino, documentos que en original obran de fojas uno a cinco de los autos; b) En merito de la constancia original de propiedad otorgado por Gabriel Medina Minaya, Presidente de la Junta de Propietarios del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, que acredita que la demandante doña Reyes Verónica Reyes Corcino, es la propietaria del bien inmueble puesto N° B-6-14 Sección Bazar del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, constancia que en original de fecha veintiuno de Abril del dos mil catorce, corre a fojas seis de los autos; c) En merito de la carta notarial debidamente autenticado de fecha dieciocho de octubre del dos mil once, mediante dicha carta notarial donde la hoy demandada le hace notificar a su señora madre doña Pilar Hilaría

---

<sup>4</sup> HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. Derecho Procesal Civil T. III, p. 79. Ed. Juristas 2011

Corcino Ramos, donde textualmente reconoce:” ..(..); que ella ha venido y viene conduciendo la tienda de su propiedad signada como B-6-14, destinado para bazar, en su condición de inquilina, contrato que ha precluido el trece de Octubre del dos mil once, sin embargo su persona al referirse a la madre de la hoy demandante, pese a tener expreso conocimiento que la hoy demandada tiene derecho preferente para proseguir renovando el contrato, ha decidido de manera unilateral no renovar el mismo, razón por la cual solicita que se proceda a firmar el contrato respectivo por el plazo de un año o en todo caso conceder a la hoy demandada un plazo no menor de tres meses para poder desocupar y retirarse de la propiedad de la hoy demandante,..(..); documento que obra de fojas siete a ocho; d) En merito de la Carta Notarial debidamente certificado por Notario Publico de fecha veintiséis de agosto del año dos mil trece, la hoy demandante Jenny Verónica Reyes Porcino, mediante dicha carta notarial emplaza a la hoy demanda Cecilia Morales de Romero donde comunica el fin al contrato de arrendamiento y el requerimiento del pago de la merced conductiva adeudada de dicha fecha:”..(..); afirmando que es de su pleno conocimiento que la demandada celebro contrato con su señora madre Hilaria Corcino Ramos, para el alquiler del puesto B-6-14 del Mercado Central Virgen de Fátima, de Huaraz, y que hasta la fecha no se ha cumplido con el pago del alquiler por la suma de Quinientos Nuevos Soles mensuales, desde el mes de Octubre del dos mil once, hasta el veintiséis de Agosto del dos mil trece, siendo un monto total de Once Mil Nuevos Soles, por lo que da por concluida el contrato de arrendamiento del Puesto B-6-14, conforme lo establece en los artículos 1703 y 1365 del Código Civil,..(..); que señala en los contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o legal determinado, cualquiera puede poner fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de

treinta días, transcurrido el plazo correspondiente el contrato queda resuelto de pleno derecho”. Quedando resuelto el contrato celebrado con su señora madre Hilaria Corcino Ramos a partir de treinta días después de notificado con dicha carta notarial”; carta notarial que en original y notarial obra a fojas nueve a diez de los autos; e) En merito del Certificado y/o constancia original de la ocurrencia policial de la Policía Nacional del Perú, Comisaría Sectorial de Huaraz, que acredita que el puesto de venta N° B-6-14, que constata que la señora Cecilia Morales de Romero, viene ocupando dicho puesto y se encontró con la venta de vestidos e indumentarias, constancia que en original obra fojas once de los autos; f) En merito de original del acta de conciliación N° 55 - 2014, de fecha once de Diciembre del dos mil catorce, celebrado ante el Centro de Conciliación “CEIS – PAZ”, del Ministerio de Justicia, acta de conciliación extrajudicial, por inasistencia de la parte hoy demandada, documento que en original obra de fojas doce a trece de los autos; De parte de la demandada se ha admitido los medios probatorios ofrecidos al absolver la demanda mediante escrito de fojas cincuenta y dos a cincuenta y cinco de los autos, consistentes en: a) En mérito del expediente judicial número 890-2012, seguida entre las mismas partes, sobre desalojo por vencimiento de contrato y otro, tramitado por ante el Primer Juzgado de Paz Letrado de Huaraz, y que según el informe de la propia demandada dicho expediente se encuentra archivado; por lo que este Juzgado de acuerdo a sus legales atribuciones conferidas por ley y a efectos de tener a la vista dicho expediente judicial dispuso OFICIARSE del archivo central de la Corte Superior de Justicia de Ancash, para la remisión de dicho expediente judicial a este Despacho Judicial conforme a ley, y en cumplimiento a dicho mandato el Archivo Central de esta Corte ha cumplido con remitir dicho Expediente Judicial, cuyo proceso se encuentra anexo a la presente



causa civil en folios noventa y cinco útiles; b) En merito de la Carpeta Fiscal N° 2014-167, seguido entre las mismas partes, por el delito contra el Patrimonio – Usurpación, tramitado ante Sexta Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Huaraz, y por tratarse de un documento simple, que solo acredita la preexistencia de dicho Caso Fiscal, es necesario tener a la vista la original y/o copia fedatada de dicha carpeta fiscal, por lo que este DESPACHO JUDICIAL DISPUSO OFICIARSE a la Sexta Fiscalía Provincial Penal Corporativa de Huaraz, para la remisión a este Despacho Judicial de la Carpeta Fiscal N° 2014-167, seguidas contra Cecilia Morales de Romero y Aquiles Prudencia Romero Luciano, por el delito de Usurpación en agravio de Jenny Verónica Reyes Corcino; la mencionada Carpeta Fiscal N° 2014-167, seguidas contra Cecilia Morales de Romero y Aquiles Prudencia Romero Luciano, por el delito de Usurpación en agravio de Jenny Verónica Reyes Corcino, fue remitido a este Juzgado mediante oficio de fojas ciento veintiuno de los autos y cuya carpeta Fiscalía se encuentra anexado al presente proceso civil como medio de prueba; c) En merito de la carta notarial fedatada de fecha veintisiete de noviembre del dos mil trece, donde la madre de la demandante Hilaría Corcino Ramos, emplaza a la hoy demandada, en los términos que expresa dicha carta notarial, documento en copia fedatada obra a fojas cuarenta y siete a cuarenta y ocho; d) En merito de la copia fedatada de la Carta Notarial de fecha dos de septiembre del dos mil trece, donde la hoy demandada da respuesta a la hoy demandante, sobre la conclusión del contrato de arrendamiento del puesto B-6-14, documento que en copia fedatada obra de fojas cuarenta y nueve a cincuenta de los autos; actuándose los medios probatorios ofrecidos por parte demandante y de la parte demandada, de acuerdo al acta de audiencia única de fojas noventa y cuatro a ciento dos de los autos...

**2.8. DILUCIDACION DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS.** Que, mediante el presente proceso, se interpone demanda de DESALOJO por resolución de contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago y pago de la merced conductiva, del inmueble ubicado del Puesto B-6-12 Sección Bazar, ubicado en el interior del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, del Distrito y Provincia de Huaraz; proceso instaurado en la vía de proceso sumarísima, dirigida contra CECILIA MORALES DE ROMERO; en virtud del cual se tiene identificado las hipótesis de defensa de las partes; entonces corresponde **DILUCIDAR CADA UNO DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS**, en torno a los medios probatorios actuados y detallados líneas arriba.

**2.9. DETERMINAR EL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE OBLIGUE A LA DEMANDADA A DEVOLVER EL INMUEBLE ARRENDADADO.** Así tenemos el primer punto controvertido; **“DETERMINAR EL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE OBLIGUE A LA DEMANDADA A DEVOLVER EL INMUEBLE ARRENDADADO”**, es decir **DETERMINAR LA AUTENTICIDAD DE LOS COMPROMISOS PACTADO DE LA VIVIENDA ENTRE EL DEMANDADO Y DEMANDANTE CONTENIDOS EN LOS CONTRATOS**“, de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso, el suscrito Juez ha llegado al convencimiento de que los contratos de arrendamiento y medios de prueba son verdaderos y reales que contiene el compromiso pactado por ambas partes, como se detalla: **a)** El mérito de la partida registral número 11016747 inscrita en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, los Registros Públicos de Ancash, Sede

Registral VII Huaraz, sobre la inscripción del predio puesto comercial N° B- 6-14 Sección Bazar, ubicado en el interior del Mercado Central de Huaraz – “Virgen de Fátima”, del Distrito y Provincia de Huaraz, Región Ancash, que acredita como propietarios a Hilaría Corcino Ramos Y Joaquín Prospero Reyes Rosales, padres de la hoy demandante, y que la misma mediante anticipo de legitima otorgado por los propietarios originarios a favor de la demandante doña Jenny Verónica Reyes Corcino, documentos que en original obran de fojas uno a cinco de los autos; b) En merito de la constancia original de propiedad otorgado por Gabriel Medina Minaya, Presidente de la Junta de Propietarios del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, que acredita que la demandante doña Reyes Verónica Reyes Corcino, es la propietaria del bien inmueble puesto N° B-6-14 Sección Bazar del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, constancia que en original de fecha veintiuno de Abril del dos mil catorce, corre a fojas seis de los autos; c) En merito de la carta notarial debidamente autenticado de fecha dieciocho de octubre del dos mil once, mediante dicha carta notarial donde la hoy demandada le hace notificar a su señora madre doña Pilar Hilaría Corcino Ramos, donde textualmente reconoce:” ..(..); que ella ha venido y viene conduciendo la tienda de la propiedad de la parte demandante signada como B-6-14, destinado para bazar, **en su condición de inquilina, contrato que ha precluido el trece de Octubre del dos mil once, sin embargo su persona al referirse a la madre de la hoy demandante, pese a tener expreso conocimiento que la hoy demandada tiene derecho preferente para proseguir renovando el contrato, ha decidido de manera unilateral no renovar el mismo, razón por la cual solicita que se proceda a firmar el contrato respectivo por el plazo de un año o en todo caso**

**conceder a la hoy demandada un plazo no menor de tres meses para poder desocupar y retirarse de la propiedad de la hoy demandante,(...);** documento que corre a fojas siete a ocho; d) En merito de la Carta Notarial debidamente certificado por Notario Publico de fecha veintiséis de agosto del año dos mil trece, la hoy demandante Jenny Verónica Reyes Porcino, mediante dicha carta notarial emplaza a la hoy demanda Cecilia Morales de Romero donde comunica el fin al contrato de arrendamiento y el requerimiento del pago de la merced conductiva adeudada de dicha fecha:”...,(...); afirmando que es de su pleno conocimiento que la demandada celebro contrato con su señora madre Hilaria Corcino Ramos, para el alquiler del puesto B-6-14 del Mercado Central Virgen de Fátima, de Huaraz, y que hasta la fecha no se ha cumplido con el pago del alquiler por la suma de Quinientos Nuevos Soles mensuales, desde el mes de Octubre del dos mil once, hasta el veintiséis de Agosto del dos mil trece, siendo un monto total de Once Mil Nuevos Soles, por lo que da por concluida el contrato de arrendamiento del Puesto B-6-14, conforme lo establece en los artículos 1703 y 1365 del Código Civil,(...); que señala en los contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o legal determinado, cualquiera puede poner fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días, transcurrido el plazo correspondiente el contrato queda resuelto de pleno derecho”. Quedando resuelto el contrato celebrado con su señora madre Hilaria Corcino Ramos a partir de treinta días después de notificado con dicha carta notarial”; carta notarial que en original y notarial obra a fojas nueve a diez de los autos; y la renta se establece en la cantidad de Quinientos Nuevos Soles mensuales.

**3.6. DETERMINAR SI EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HA SIDO RENOVADO EN VIRTUD DEL CUAL LA DEMANDADA DEBA PERMANECER EN EL INMUEBLE.**

Que, con respecto al segundo punto controvertido, referido a “**DETERMINAR SI EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO HA SIDO RENOVADO EN VIRTUD DEL CUAL LA DEMANDADA DEBA PERMANECER EN EL INMUEBLE** “, es decir Determinar la obligación pactada en los contratos y las consecuencias por su incumplimiento por las partes”, se tiene de los medios probatorios ofrecidos por la parte demandante y parte demandado, que: **a) En merito de la carta notarial autenticado de fecha dieciocho de octubre del dos mil once, mediante dicha carta notarial donde la hoy demandada le hace notificar a la señora madre de la hoy demandante doña Pilar Hilaría Corcino Ramos, donde textualmente reconoce:” ..(...); que ella ha venido y viene conduciendo la tienda de la propiedad de la parte demandante signada como B-6-14, destinado para bazar, en su condición de inquilina, contrato que ha precluido el trece de Octubre del dos mil once, sin embargo su persona al referirse a la madre de la hoy demandante, pese a tener expreso conocimiento que la hoy demandada tiene derecho preferente para proseguir renovando el contrato, ha decidido de manera unilateral no renovar el mismo, razón por la cual solicita que se proceda a firmar el contrato respectivo por el plazo de un año o en todo caso conceder a la hoy demandada un plazo no menor de tres meses para poder desocupar y retirarse de la propiedad de la hoy demandante,(...); documento que corre a fojas siete a ocho; b) En merito de la Carta Notarial certificado por Notorio Publico de fecha veintiséis de agosto del año dos mil trece, la hoy demandante Jenny Verónica Reyes Porcino, mediante dicha carta notarial emplaza a la hoy demandada**

Cecilia Morales de Romero donde comunica el fin al contrato de arrendamiento y el requerimiento del pago de la merced conductiva adeudada de dicha fecha:” ..,(...); afirmando que es de su pleno conocimiento que la demandada celebro contrato con su señora madre Hilaria Corcino Ramos, para el alquiler del puesto B-6-14 del Mercado Central Virgen de Fátima, de Huaraz, y que hasta la fecha no se ha cumplido con el pago del alquiler por la suma de Quinientos Nuevos Soles mensuales, desde el mes de Octubre del dos mil once, hasta el veintiséis de Agosto del dos mil trece, siendo un monto total de Once Mil Nuevos Soles, por lo que da por concluida el contrato de arrendamiento del Puesto B-6-14, conforme lo establece en los artículos 1703 y 1365 del Código Civil,(...); que señala en los contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o legal determinado, cualquiera puede poner fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días, transcurrido el plazo correspondiente el contrato queda resuelto de pleno derecho”. Quedando resuelto el contrato celebrado con su señora madre Hilaria Corcino Ramos a partir de treinta días después de notificado con dicha carta notarial”; carta notarial que en original y notarial obra a fojas nueve a diez de los autos; y la renta se establece en la cantidad de Quinientos Nuevos Soles mensuales; c) En merito de la carta notarial fedatada de fecha veintisiete de noviembre del dos mil trece, donde la madre de la demandante Hilaría Corcino Ramos, emplaza a la hoy demandada, en los términos que expresa dicha carta notarial, documento en copia fedatada obra a fojas cuarenta y siete a cuarenta y ocho de los autos; d) En merito de la copia fedatada de la Carta Notarial de fecha dos de septiembre del dos mil trece, donde la hoy demandada da respuesta a la hoy demandante Jenny Verónica Reyes Corcino, sobre la conclusión del contrato de arrendamiento del puesto B-6-14, documento que en copia fedatada obra de fojas

cuarenta y nueve a cincuenta de los autos; actuados dichos medios probatorios ofrecidos por la demandante y la demandada, de acuerdo al acta de audiencia única de fojas noventa y cuatro a ciento dos de los autos; quedando dilucidado el segundo punto controvertido.

**3.7. DETERMINAR SI CORRESPONDE DECLARAR FUNDADA LA DEMANDA Y SI ES PROCEDENTE LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE Y EL PAGO DE LA MERCED CONDUCTIVA.**

**Referido al tercer punto controvertido, sobre“ DETERMINAR SI CORRESPONDE DECLARAR FUNDADA LA DEMANDA Y SI ES PROCEDENTE LA RESTITUCIÓN DEL BIEN INMUEBLE Y EL PAGO DE LA MERCED CONDUCTIVA.”, es decir,** Determinar si procede la restitución del bien inmueble por incumplimiento del contrato por parte de la demandada a la parte demandante; de la valoración razonada y conjunta de los medios probatorios incorporados al proceso, el suscrito Juez ha llegado al convencimiento de que: **a) El arrendamiento del inmueble materia de proceso se ha establecido dentro de la relación jurídica sustantiva instaurada entre la demandante con la demandada;** dado la demandante a acreditado su derecho de propiedad con la partida registral número 11016747 inscrita en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, los Registros Públicos de Ancash, Sede Registral VII Huaraz, sobre la inscripción del predio puesto comercial N° B- 6-14 Sección Bazar, ubicado en el interior del Mercado Central de Huaraz – “Virgen de Fátima”, del Distrito y Provincia de Huaraz, Región Ancash, que acredita como propietarios originarios a Hilaría Corcino Ramos Y Joaquín Prospero Reyes

Rosales, padres de la hoy demandante, y que la misma mediante anticipo de legítima otorgado por los propietarios originarios a favor de la demandante doña Jenny Verónica Reyes Corcino, documentos que en original obran de fojas uno a cinco de los autos; b) Que, con la constancia original de propiedad otorgado por Gabriel Medina Minaya, Presidente de la Junta de Propietarios del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, que acredita que la demandante doña Reyes Verónica Reyes Corcino, es la propietaria del bien inmueble puesto N° B-6-14 Sección Bazar del Mercado Central “Virgen de Fátima” de Huaraz, constancia que en original de fecha veintiuno de Abril del dos mil catorce, corre a fojas seis de los autos; c) Que con la carta notarial autenticado de fecha dieciocho de octubre del dos mil once, mediante dicha carta notarial donde la hoy demandada le hace notificar a la madre de la demandante doña Pilar Hilaría Corcino Ramos, donde textualmente **reconoce:**” ..,(...); que ella ha venido y viene conduciendo la tienda de su propiedad signada como B-6-14, destinado para bazar, en su condición de inquilina, contrato que ha precluido el trece de Octubre del dos mil once, sin embargo su persona al referirse a la madre de la hoy demandante, pese a tener expreso conocimiento que la hoy demandada tiene derecho preferente para proseguir renovando el contrato, ha decidido de manera unilateral no renovar el mismo, razón por la cual solicita que se proceda a firmar el contrato respectivo por el plazo de un año o en todo caso conceder a la hoy demandada un plazo no menor de tres meses para poder desocupar y retirarse de la propiedad de la hoy demandante,(...); documento que obra de fojas siete a ocho; d) Con la Carta Notarial certificado por Notorio Publico de fecha veintiséis de agosto del año dos mil trece, la hoy demandante Jenny Verónica Reyes Porcino, mediante dicha carta notarial emplaza a la hoy demandada Cecilia Morales



de Romero donde comunica el fin al contrato de arrendamiento y el requerimiento del pago de la merced conductiva adeudada de dicha fecha:”..,..); afirmando que es de su pleno conocimiento que la demandada celebro contrato con su señora madre Hilaria Corcino Ramos, para el alquiler del puesto B-6-14 del Mercado Central Virgen de Fátima, de Huaraz, y que hasta la fecha no se ha cumplido con el pago del alquiler por la suma de Quinientos Nuevos Soles mensuales, desde el mes de Octubre del dos mil once, hasta el veintiséis de Agosto del dos mil trece, siendo un monto total de Once Mil Nuevos Soles, por lo que da por concluida el contrato de arrendamiento del Puesto B-6-14, conforme lo establece en los artículos 1703 y 1365 del Código Civil,..); que señala en los contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o legal determinado, cualquiera puede poner fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días, transcurrido el plazo correspondiente el contrato queda resuelto de pleno derecho”. Quedando resuelto el contrato celebrado con su señora madre Hilaria Corcino Ramos a partir de treinta días después de notificado con dicha carta notarial”; carta notarial que en original y notarial obra a fojas nueve a diez de los autos.-

**3.7.1. SI CORRESPONDE QUE LA DEMANDADA PAGUE LOS MONTOS POR CONCEPTO DE LA MERCED CONDUCTIVA POR EL PERIODO PETICIONADO POR LA PARTE DEMANDANTE.** En cuanto se refiere a la segunda parte del tercer punto controvertido, referido a que”**Si corresponde que la demandada pague los montos por concepto de la merced conductiva por el periodo petitionado por la parte demandante**”, que del propio contenido de **los medios probatorios ofrecidos por la demandante y por la demandada, que**

**desde el día dieciocho de Octubre del dos mil once, hasta la fecha de la interposición de la demanda, quince de Enero del dos mil quince, se tiene treinta y ocho meses, a razón de la suma de Quinientos Nuevos Soles mensuales, en total resulta la suma de Diecinueve Mil Nuevos Soles,** por el concepto de alquiler mensual del bien inmueble a favor de la propietaria en los términos y acuerdos que se encuentran en los contratos suscritos, y se encuentra acreditado que la demandada, en una actitud totalmente desafiante, no sólo ha dejado de pagar la renta convenida con la demandante correspondiente a los treinta y ocho meses, y además la demandada a pesar de haber concluido el contrato, sigue en la posesión del inmueble de propiedad de la demandante resistiéndose ilegalmente a salir del mismo, por lo que habiendo la demandada incurrido en causales de resolución de contrato de arrendamiento indicado y falta de pago del alquiler mensual, corresponde su desalojo.

**3.7.2. SI CORRESPONDE AMPARAR LAS PRETENSIONES DE LA PARTE DEMANDANTE.** Finalmente respecto a que “si corresponde amparar las pretensiones de la parte demandante”, que en mérito de los puntos controvertidos analizados y motivados conforme a ley, los medios probatorios ofrecidos, admitidos y actuados en el presente proceso; y las normas jurídicas citadas en la parte considerativa de la presente sentencia, debe de declararse fundada la demanda en todos sus extremos; y en consecuencia la demandada deberá restituirla a favor de la demandante de manera inmediata debido al vencimiento del plazo del contrato y por haber incurrido en las causales de resolución de contrato de arrendamiento y por haber dejado de pagar la renta

convenida por mas de treinta y ocho meses por el concepto de pago de la merced conductiva.-

#### **4. PARTE DECISORIA:**

Por estas consideraciones, no existiendo en autos medio probatorio alguno que enerve lo concluido y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos Artículo 1666° y siguientes del CÓDIGO CIVIL, concordante con los Artículos I del Título Preliminar, 585° y siguientes del CÓDIGO PROCESAL CIVIL, el suscrito Juez Supernumerario del Primer Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Huaraz, Administrando Justicia a nombre de la Nación, con el criterio de conciencia que la ley autoriza, **FALLA:**

**3.1.- DECLARANDO; FUNDADA** la demanda de fojas dieciocho a veinticuatro, interpuesta por doña REYES CORCINO, YENNY VERONICA , demanda Sobre DESALOJO por resolución de contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago y pago de la merced conductiva, del bien inmueble ubicado en el puesto B-6 – 14, Sección Bazar, interior del Mercado “Virgen de Fátima” de Huaraz; del Distrito y Provincia de Huaraz; proceso instaurado en la vía de proceso sumarísima, contra MORALES DE ROMERO, CECILIA; EN CONSECUENCIA **ORDENO** que la demandada MORALES DE ROMERO, CECILIA , desocupe y restituya el bien inmueble ubicado en el puesto B-6 – 14, Sección Bazar, interior del Mercado “Virgen de Fátima” de Huaraz; del Distrito y Provincia de Huaraz; a favor de la demandante REYES CORCINO, YENNY VERONICA; en el término de diez días de CONSENTIDA O EJECUTORIADA que sea la presente sentencia, **BAJO**

**APERCEBIMIENTO DE LANZAMIENTO**, la misma que se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación; con expresa condena de costos y costas procesales.

3.2.- **ORDENO QUE CONSENTIDA Y/O EJECUTORIADA**; que sea la presente sentencia, cúmplase estrictamente lo ordenado en la presente sentencia judicial.

3.3.- **CUMPLIDA**, que sea su propósito la presente sentencia, y proceso judicial; **ARCHÍVESE** en FORMA DEFINITIVA, remitiéndose al Archivo central de la Corte Superior de Justicia de Ancash.

3.4.- **NOTIFICÁNDOSE a las partes en sus respectivos domicilios reales y procesales señalados en los autos con las formalidades de ley.**

## SENTENCIA DE LA SEGUNDA INSTANCIA

2º JUZGADO CIVIL SEDE HUARAZ

EXPEDIENTE: 00044-2015-0-0201-JR-CI-02

MATERIA : DESALOJO

ESPECIALISTA: ESCOBEDO VALLADARES, ADOLFO C.

DEMANDADO: M. DE R., C. - BIEN INMUEBLE,

DEMANDANTE: R. C., Y. V.

SENTENCIA DE VISTA.

Resolución Nro. 020. Huaraz,

Veinticuatro de mayo Del año dos mil diecisiete.-

### I. VISTA LA CAUSA

Seguida ante el Primer Juzgado de Paz Letrado de Huaraz por doña Jenny Verónica Reyes Corsino contra doña Cecilia Morales de Romero sobre Desalojo, teniendo a la vista el expediente judicial sobre vencimiento de contrato seguido entre las mismas partes ante el Primer Juzgado de Paz Letrado de Huaraz; y, la Carpeta Fiscal por el delito de usurpación interpuesta por Jenny Verónica Reyes Corsino contra Cecilia Morales de Romero y Aquiles Prudencio Romero Luciano ante Sexta Fiscalía Provincial Penal Corporativa, Segundo Despacho de Decisión Temprana del distrito Fiscal de Ancash.

## II. RESOLUCIONES APELADAS:

a) Apelación interpuesta por el apoderado de la demandada contra la resolución número diez que declaro infundadas las excepciones deducidas por la demandada, en la Audiencia llevada a cabo según acta de fojas noventaicuatro a fojas ciento dos y fundamentada mediante el punto III del escrito de fojas ciento ocho a fojas ciento trece.

b) Apelación interpuesta por el apoderado de la demandada mediante escrito de fojas ciento sesentauno a fojas ciento sesentaiocho contra la Sentencia expedida mediante resolución número quince de fecha veintidós de setiembre del dos mil dieciséis, que declara fundada la demanda y ordena que a la demandada desocupar y restituir el Puesto B-6-14 Sección Bazar interior del Mercado “Virgen de Fátima” del distrito y provincia de Huaraz a favor de la demandante, con costas y costos:

## III. FUNDAMENTO DE LAS APELACIONES:

### CONTRA EL AUTO QUE DECLARA INFUNDADAS LAS EXCEPCIONES:

El apoderado de la demandada refiere que el Juez al resolver la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda sin mayor fundamento la ha rechazado no obstante que:

- 1) La demandante no ha identificado ni individualizado a la demandada.
- 2) Tampoco ha precisado su domicilio.

3) Ni puntualiza que es lo que demanda o cual su pretensión.

#### CONTRA LA SENTENCIA DICTADA:

El apoderado de la demanda señala como agravios de la sentencia:

1.1 Existen tres petitorios que debieron ser acumulados pues el demandante solicita la resolución del contrato, la restitución del inmueble por causal de resolución de contrato y el pago de arriendos.

1.2 En los fundamentos de hecho la demandante alega la restitución del bien por terminación del contrato, sin embargo en sus argumentos contradictoriamente se solicita la restitución del inmueble porque su madre celebró el contrato con la demandada y ésta no ha cumplido con pagarle y que en consecuencia ha terminado el contrato, detallando que también ha quedado resuelto el contrato, imprecisiones que atentan el principio de congruencia procesal e identidad procesal por lo que la demanda debió declararse improcedente ya que no hay correlación entre el petitorio y los fundamentos de hecho que alega la demandante.

1.3 No ha sido probada la afirmación de que la madre de la demandante suscribió un contrato de arriendo con la demandada al no obrar un poder para disponer el bien materia de litigio. En consecuencia dicho contrato verbal fue llevado a título personal y en nombre propio contando con legitimidad para obrar la madre y no la demandante por lo que el contrato es nulo.

1.4 El contrato adolece de vicios, pues la madre de la demandante no contó con poder para celebrar el contrato de arriendo por lo que resulta nulo de pleno derecho y,

siendo así no puede ser objeto de resolución ni conclusión por lo que la demandada no está obligada a restituir el bien por causal de resolución ni conclusión de contrato y si se pretende desalojarla debe ser demandada por ocupación precaria.

1.5 La resolución demandada adolece de nulidad, pues la demandante no fue parte en el contrato ni mucho menos la interesada. Además la madre de la demandante no le ha cursado ninguna carta notarial. Aunado a ello refiere que al amparo del artículo 1428° del Código Civil la demandada ha dejado de cumplir la obligación contraída ya que la madre de la demandante interpuso una demanda de desalojo y el pago de alquiler por lo que de acuerdo a ley dejó de pagar y que estos hechos obran en el expediente N° 890-2012. Y que en tanto la demandante solicita la resolución del contrato la demandada no se encuentra obligada a pagar hasta que el juez se pronuncie sobre la resolución del contrato.

1.6 La sentencia incurre en error al señalar que entre la demandante y demandada existió un contrato de arriendo pues la demandante contrariamente señaló que el contrato fue entre su madre y la demanda.

1.7 En el punto 2.2.1 de la sentencia no se ha considerado que la demandante señala que el contrato fue celebrado por su madre y la demandada por lo que el efecto vinculante es entre aquellas invocando el artículo 1363 del Código Civil.

1.8 No se ha considerado que los medios probatorios deben ser son documentos, por lo que es obligatorio presentar el documento del contrato de arriendo para establecer la renta y si es verdad que la demandada ha incumplido con el pago.

1.9 El juez no ha valorado el expediente acompañado donde se establece que



fue la madre de la demandante quien celebro el contrato de arriendos y no esta. Tampoco ha valorado las normas de intimación para resolver el contrato y la legitimidad de aquella. La demandante no ha probado cuando se inició el contrato y cuando venció el mismo por lo que la resolución del contrato debe ser declarada nula.

1.10 Es errada el punto 2.7 de la sentencia pues el contrato no se celebró con la propietaria demandante sino con la aparente propietaria que fue la madre de la demandante , por lo que su defensa es que la demandante no tiene legitimidad para obrar por cuanto no fue ella quien entrego la posesión ni mucho menos no fue ella quien suscribió el contrato de arrendamiento sino su madre a título y en nombre propio, es verdad que la demandante es propietaria pero tiene que hacer valer su derecho en otra instancia competente.

1.11 La demandada no puede ser desalojada por falta de pago en tanto la demandante o su madre no han cumplido con entregarle las constancias y los recibos de los pagos efectuados con anterioridad , así como de los meses que va a pagar y/o quiere pagar, por lo que tiene el deber de abstenerse de no cumplir con el pago hasta que se le entregue los recibos respectivos de lo contrario se incurriría en los delitos de evasión tributaria, afirmando que la demandante debe extender los recibos previamente al proceso.

1.12 En el punto 2.7 se ha indicado como propietaria del bien a la persona que se indica en una constancia otorgada por Gabriel Minaya Medina, la cual resulta ser distinta de la demandante.

1.13 La sentencia atenta contra el principio de congruencia procesal ya que el petitorio es diferente de lo resuelto en la sentencia y sus fundamentos difieren de los

fundamentos demandados. El Juez no se ha pronunciado sobre la resolución del contrato.

#### IV. ANALISIS Y CONSIDERACIONES:

PRIMERO. Que, a través del recurso de apelación se pretende que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente, conforme lo dispone el artículo 364 del Código Procesal Civil.

SEGUNDO: Que, el examen que se efectúa al resolver este recurso tiene como parámetros los conceptos y argumentos que se esgrimen contra la decisión impugnada, excluyéndose del debate los aspectos no cuestionados, situación que fluye de lo normado por el artículo 366° del referido cuerpo legal, en cuanto impone como obligación al apelante señalar los errores de hecho o de derecho incurridos en la resolución apelada, que son, precisamente, los que van a ser evaluados por el órgano jurisdiccional de segunda instancia.

TERCERO: Que, lo expuesto permite inferir que en la apelación rigen los principios dispositivo y de congruencia: esto es, son las partes las que delimitan la impugnación y es el juez quien debe emitir sentencia dentro de dichos límites. Es decir lo que el

impugnante estime lesivo de sus derechos, constituye el ámbito exclusivo sobre el cual debe resolver el ad quem<sup>1</sup> conforme a la clásica expresión: ‘tantum devolutum quantum appellatum’”.

CUARTO: Bajo este contexto, y respecto de la apelación interpuesta contra la resolución que resuelve las excepciones, debe advertirse que sus fundamentos solo inciden sobre la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, no así sobre las demás excepciones desestimadas como incompetencia, falta de legitimidad para obrar de la demandante y cosa juzgada, en cuyo caso resulta firme lo resuelto respecto de aquellas.

QUINTO: Que en tal situación se advierte que al pronunciarse el A Quo sobre la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda, no ha incurrido en error, pues señala como en efecto se evidencia del tenor de la demanda, la individualización de la emplazada, la precisión de su pretensión como es la resolución del contrato de arrendamiento del local comercial por la causa del falta de pago de la renta de más de dos meses y quince días así y su restitución, no advirtiéndose en ella oscuridad o ambigüedad como afirma el apelante por lo que debe desestimarse la apelación interpuesta.

SEXTO: Que, en lo atinente a la apelación de la sentencia y pronunciándonos sobre el agravio 1.1: Esta judicatura no advierte la existencia de tres petitorios como señala el demandante sino de una pretensión de resolución del contrato de arrendamiento causado por la falta de pago de arriendos, para lo cual se invocó lo normado por el artículo 1697° del Código Civil que establece “ El contrato de arrendamiento puede

resolverse: 1. Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días...” y la restitución del local arrendado. Por otro lado, es de anotar que en la etapa postulatoria del proceso, al contestar la demanda, esta parte no invocó ni solicitó la acumulación de pretensiones por lo que toda alegación al respecto deviene en extemporánea, siendo desestimable el fundamento invocado.

SETIMO: Respecto al agravio 1.2: Cabe precisar que, conforme a lo previsto en el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil, así como en lo establecido en los incisos tercero y cuarto del artículo 122° del acotado, el principio de congruencia procesal implica por un lado que el juez “(...) no pueda ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes.”; y por otro lado, la obligación de los magistrados de pronunciarse respecto a todos los puntos controvertidos establecidos en el proceso como a todas las alegaciones efectuadas por las partes en sus actos postulatorios o medios impugnatorios. En tal sentido, este principio no resulta aplicable a las imprecisiones que pueda contener una demanda, correspondiendo a la parte demandada hacerlas valer a través de los medios de defensa respectivos, no siendo por tanto amparable el fundamento invocado.

OCTAVO: En cuanto al agravio 1.3: Debemos señalar que la celebración de un contrato verbal de arrendamiento sobre el puesto signada como B-6-14, bazar interior, del Mercado “Virgen de Fátima” de la ciudad de Huaraz, se halla plenamente reconocida y acreditada por las propias versiones de la demandada manifestadas a través de la carta notarial de fecha 18 de octubre del 2011 remitida a doña Hilaria Ramos Corcino (madre de la demandante) donde le recuerda la celebración de un

acuerdo para estar conduciendo dicho puesto en condición de inquilina sin mediar la firma de un contrato y que la merced conductiva pactada asciende a quinientos nuevos soles como se aprecia de la copia legalizada obrante a fojas seis y siete de autos. Asimismo, cuando refiere haber tenido un “pacto verbal” con la madre de la demandante sobre el mismo bien en el punto 1.3 del escrito de contestación de fecha 21 de setiembre del 2012, obrante de fojas treinta y seis del expediente judicial acompañado. De igual forma, cuando no niega la existencia de dicho contrato en la carta notarial de fecha 16 de abril del 2014 que remitiera a la hoy demandante y que obra en copia de fojas siete a fojas ocho del cuaderno fiscal acompañado y por último cuando al absolver la presente demanda en el fundamento de hecho 2.2 (refiriéndose a la demandante ) señala“... resultaría un tercero extraño a la suscripción del contrato...”.

NOVENO: Que en tal efecto, carece de fundamento jurídico la alegación del apelante cuando niega la existencia de este contrato por no mediar un poder expreso otorgado por doña Jenny Verónica Reyes Corcino, propietaria del bien, a favor de su madre doña Hilaria Corcino Ramos, arrendadora del mismo, pues pretende desconocer, sin fundamentación jurídica, la afirmación de la demandante de haber facultado a su madre para celebrar con la hoy demandada, un nuevo contrato de arrendamiento sobre el inmueble materia de litis (segundo fundamento fáctico de la demanda), inobservando, lo previsto por el artículo 1667° del Código Civil que señala “Puede dar en arrendamiento el que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra.”.

DECIMO: Tampoco, resulta atendible la postura del apelante cuando afirma que dicho contrato es nulo por ser un acto de disposición que requiere de poder, situación que no es así, toda vez que la celebración del arrendamiento no constituye un acto de disposición sino un acto de administración<sup>2</sup> que en el presente caso ha sido reconocido y aceptado por la propietaria del bien. Si bien, el artículo 156° del Código Civil señala que “Para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura bajo sanción de nulidad.”, los actos celebrados por el representante sin poder y que prevé el artículo 161° del Código Civil pueden ser objeto de ratificación por el representado y tiene efecto retroactivo a tenor del numeral 162° del código acotado, por lo que reconociendo la demandante y propietaria del bien la celebración de un contrato verbal de arrendamiento sobre el local de su propiedad, este surte sus efectos (derechos y obligaciones), tanto para la arrendataria como para la propietaria quien finalmente autorizo y ratificó el arrendamiento pactado. Por lo glosado resulta desestimable el fundamento expuesto por el apelante.

DECIMO PRIMERO: Respecto al agravio 1.4: El apelante no solo no refiere qué vicios pueda contener un contrato verbal de arrendamiento, lo cual, impide un pronunciamiento sobre lo invocado, sino que además afirma una nulidad que no existe como se expresara en el considerando precedente. En cuanto a su afirmación de no encontrarse obligada la demandada a restituir el bien y que debe ser demandada por ocupación precaria, fundándose en su alegada e infundada afirmación

de ser nulo el contrato celebrado, esta resulta desestimable, pues habiendo afirmado tener la condición de inquilina es evidente que conoce sus obligaciones, entre ellas la de pagar puntualmente, cada mes, la renta convenida como lo prescribe el artículo 1681°, inciso segundo del Código Civil, en cuyo caso corresponde desestimar el fundamento expuesto por el apelante ,

DECIMO SEGUNDO: En lo atinente al agravio 1.5: Debe tenerse en cuenta que la presente demanda de resolución de contrato ha sido interpuesta por la propietaria del bien submateria al amparo del artículo 1697° del Código Civil y en virtud de haber facultado la celebración del contrato de arrendamiento entre su madre y la demandada. En tal circunstancia, resulta irrelevante que la facultada o encargada del arrendamiento, curse o no carta notarial a la arrendataria (para la devolución del bien arrendado) cuando su propietaria ha venido asumir este derecho.

DECIMO TERCERO: Que, respecto a la existencia de un proceso de desalojo y pago de alquiler del expediente interpuesto por la madre de la demandante, esta circunstancia resulta irrelevante por no ser parte de los fundamentos fácticos de la contestación efectuada en autos ni mucho menos de la contestación efectuada en el expediente acompañado signado con el N°890-2012.

DECIMO CUARTO: Que la invocación del apelante de la excepción contractual prevista por el artículo 1428° del Código Civil para justificar que no viene pagando los arriendos hasta que el Juzgado se pronuncie sobre la resolución del contrato, no

resulta aplicable al presente caso, pues la acción demandada no se refiere a un cobro de arriendos, siendo por tanto desestimable el argumento invocado.

DECIMO QUINTO: Respecto al agravio 1.6: Si bien en la sentencia se refiere a la existencia de un contrato de arrendamiento entre la demandante y demandada, ello finalmente es así desde que la demandante como propietaria del bien FACULTÓ su celebración, quedando de este modo vinculada al contrato celebrado. En tal situación, y, aun cuando esta facultad no es debidamente precisada en la sentencia, la conclusión arribada por el A Quo, no causa efecto contrario, siendo por tanto desestimable la alegación formulada.

DECIMO SEXTO: Respecto al agravio 1.7: Si bien el artículo 1363° del Código Civil establece que los contratos tienen eficacia únicamente entre las partes contratantes, no puede dejar de observarse que el contrato de arrendamiento verbal pactado entre la demandada con doña Hilaria Corsino Ramos fue facultado y celebrado por encargo de la demandante, quien reconoce su plena validez. En tal situación, y como propietaria del bien arrendado le asiste los derechos y obligaciones emanados de aquél, en cuyo caso la conclusión arribada por el A Quo en el punto 2.2.1 de la sentencia al definir lo que es un contrato de arrendamiento no es errada, debiendo desestimarse la alegación formulada por el apelante.

DECIMO SETIMO: Respecto al agravio 1.8: Resulta una postura contradictoria del apelante exigir la presentación documentada del contrato de arrendamiento para establecer la renta, cuando fue la propia demandada quien ha reconocido la celebración



verbal de dicho contrato, así como el pactó del monto de la renta (merced conductiva) mensual ascendente a la suma de quinientos nuevos soles<sup>3</sup>. En cuanto a la certeza sobre incumplimiento del pago de la renta, debe tenerse presente que siendo obligación de la arrendataria (demandada) el abonar la renta mensual(o merced conductiva) correspondía a su persona probar el cumplimiento de su obligación conforme a lo previsto por el artículo 1229° del Código Civil que señala “La prueba de pago incumbe a quien pretende haberlo efectuado”. En tal efecto, las alegaciones del apelante no son estimables.

DECIMO OCTAVO: Respecto al agravio 1.9: Si bien en los considerandos de la sentencia no se hace referencia al expediente judicial acompañado, ello no desvirtúa las conclusiones de la misma, pues en la parte final del considerando 2.6 de la Sentencia apelada como en las precedentes conclusiones de la presente resolución, ha quedado verificada la celebración de un contrato verbal de arrendamiento entre la demandada como arrendataria y la madre de la demandante, doña Hilaria Corsino Ramos como arrendadora (facultada por la propietaria del bien arrendado).

DECIMO NOVENO: En cuanto a que no se ha valorado las normas de intimación para resolver el contrato, ello no es así desde que en el punto 2.7.2 de la sentencia se señala que la demandada ha incurrido en la causal de resolución del contrato de arrendamiento por haber dejado de pagar la renta convenida por más de treintaiocho meses, circunstancia contemplada por el inciso primero del artículo 1697° del Código Civil y que no ha sido desvirtuada por la demandada.

VIGESIMO: En lo atinente a la ausencia de prueba sobre la fecha de inicio y conclusión del contrato de arrendamiento, debe tenerse en cuenta que ambos datos no forman parte de los hechos controvertidos siendo por tanto improcedente su pretendida probanza a tenor de lo previsto por el inciso primero del artículo 190° del Código Procesal Civil, por lo que las alegaciones del apelante deben ser desestimadas.

VIGESIMO PRIMERO: Respecto al agravio 1.10: En este punto se insiste en señalar, sin fundamento jurídico, que el contrato de arrendamiento ha sido celebrado por una aparente propietaria, afirmación que no es cierta desde que la propia demandante afirma haber facultado a su señora madre a dar en arrendamiento el bien de su propiedad, lo cual no se encuentra prohibido por ley. En cuanto a la afirmación de que la actora no tiene legitimidad para obrar, ello no resulta cierto desde que se encuentra desestimada la excepción de falta de legitimidad para obrar de la demandante a través de la resolución número diez y contra la cual no se fundamentó un recurso impugnatorio, con lo cual toda discusión sobre este tema ha concluido.

VIGESIMO SEGUNDO: Respecto al agravio 1.11: Cabe precisar que la defensa de la emplazada en el presente proceso, se ha centrado en afirmar la inexistencia de un contrato de arrendamiento entre su persona y la demandante sobre el puesto B-6-14, sección bazar interior del mercado “Virgen de Fátima” , omitiendo referirse a la falta de pago de la renta convenida. En tal sentido, la exigencia de entrega de recibos de pago que hoy viene a plantear el apelante como fundamento de su recurso, resulta ajena

a la litis como a las consideraciones de la sentencia, tanto más si esta parte no ha probado haber abonado 36 meses de renta como se afirma en la demanda y que ha venido a configurar la causal de resolución del contrato verbal de arrendamiento. En tal efecto debe desestimarse la alegación formulada por el apelante.

VIGESIMO TERCERO: Respecto al agravio 1.12: Debemos señalar que efectivamente en la motivación 2.7 al citar el nombre de la demandante viene a consignarse el de “Reyes Verónica Reyes Corsino” cuando debía ser Jenny Verónica Reyes Corcino, situación que es aprovechada por el apelante para afirmar que la sentencia afecta el principio de congruencia. Que, dicha aseveración no resulta cierta, pues un error mecanográfico (materia) como el que se ha dado al transcribir el nombre de la demandante, resulta ser indiferente y no causa confusión alguna en estricta observancia de lo normado por el artículo 209° del Código Civil que establece: “El error en la declaración sobre la identidad o la denominación de la persona, del objeto o de la naturaleza del acto, no vicia el acto jurídico<sup>4</sup> cuando por su texto o las circunstancias se puede identificar a la persona, al objeto o al acto designado”.

VIGESIMO CUARTO: Es más, este error mecanográfico no puede contravenir el Principio de Congruencia procesal, pues no va a evitar que el juez se pronuncie sobre la pretensión y contradicción formuladas por las partes en el proceso como lo establece el artículo VII del Título Preliminar del Código Procesal Civil y, como en efecto se pronuncia el A Quo al resolver la causa. En tal efecto debe desestimarse la alegación formulada por el apelante.

VIGESIMO QUINTO: Respecto al agravio 1.13: En este punto el apelante acierta al señalar que lo resuelto en la sentencia difiere de los fundamentos demandados. En efecto si damos lectura a la demanda de fojas dieciocho a fojas veinticuatro, advertiremos que la pretensión demandada está referida a la RESOLUCIÓN DEL CONTRATO de arrendamiento verbal y restitución de la posesión del puesto B-6-14 bazar interior del Mercado “Virgen de Fátima” que ocupa la demandada por haber dejado de pago treinta y seis meses de la renta convenida.

VIGESIMO SEXTO: No obstante ello, al fijarse los puntos controvertidos a través del Acta de fojas noventaicuatro a fojas ciento dos, fueron determinados como tales: 1) el vencimiento del contrato de arrendamiento, 2) La renovación del contrato de arrendamiento y 3) Si correspondía declarar fundada la demanda como procedente la restitución del bien inmueble y el pago de la merced conductiva, no formulándose observación alguna por las partes quedando consentida la decisión asumida por el A Quo.

VIGESIMO SETIMO: En tal sentido; y, aun cuando el vencimiento y renovación del contrato de arrendamiento no era materia de la acción ni contradicción formuladas, el exceso en su pronunciamiento no vicia la sentencia dictada al guardar relación con la pretensión incoada, pues finalmente se estableció en el tercer punto controvertido, la configuración de la causal de resolución de contrato y restitución demandada, siendo por tanto de aplicación a lo acontecido lo previsto por el cuarto párrafo del

artículo 172° del Código acotado que señala “No hay nulidad si la subsanación del vicio no ha de influir en el sentido de la resolución o en las consecuencias del acto procesal.” Por lo que el argumento formulado por el apelante deviene en infundado.

VIGESIMO OCTAVO: Que por otro lado, se advierte que la sentencia apelada omite declarar la resolución de contrato en el fallo respectivo no obstante haber sido fundamentada en la parte considerativa. En tal situación y de conformidad con el segundo párrafo del artículo 370° del Código Procesal Civil, debe integrarse la parte decisoria de la sentencia. A tal fin, debe precisarse que una Resolución de contrato implica dejar “(...) sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración.”, como lo señala el artículo 1371° del Código Civil y que el artículo 1697° del Código acotado en el cual se funda la demanda de resolución de contrato de arrendamiento, prescribe que el contrato de arrendamiento puede resolverse, entre otras causales: “1. Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días...”.

VIGESIMO NOVENO: Que, en el presente caso, con la carta notarial de fecha 26 de agosto del 2013 remitida por la demandante a la emplazada obrante a fojas nueve, dicha parte acredita haber comunicado a la emplazada la falta de pago de la renta mensual desde octubre del 2011 a la fecha de remitida dicha carta (agosto del 2013), a razón de quinientos soles por mes. Por su parte, la demandada al no acreditar el pago de la renta insoluta, no ha podido desvirtuar la afirmación de haber incurrido en la causal de resolución de contrato por falta de pago de dos meses y quince días de la renta pactada.

TRIGESIMO: Respecto a la restitución de posesión del puesto comercial a la

demandante, esta petición resulta procedente como efecto de la declaración de resolución del contrato de arrendamiento, pues el artículo 1372° del Código Civil, prevé que por razón de la resolución, las partes deben restituirse las prestaciones en el estado en que se encontraban al momento en que se produjo la causal que la motiva.

TRIGESIMO PRIMERO: Que al momento de producirse la falta de pago de la renta, la demandada se encontraba poseyendo y conduciendo el puesto comercial en su condición de arrendataria (inquilina), en tal situación la demandada debe restituir la posesión del puesto alquilado a su legítima propietaria como consecuencia de la resolución del contrato de arrendamiento causado por la falta de pago de la renta convenida desde octubre del 2011. En tal sentido, resulta injusta y ajena a derecho la pretendida conducta de la demandada de mantenerse en la conducción de la posesión de un bien cuando ha dejado de cumplir la obligación de pagar la renta pactada.

TRIGESIMO SEGUNDO: Por otro lado, esta judicatura no puede dejar de observar que la sentencia impugnada adolece de defectos formales y de motivación insuficiente al no haberse expuesto en forma clara y sucinta los antecedentes del proceso, al detallarse innecesariamente los actos procesales ocurridos al interior del mismo, al exponer de forma redundante las razones emitidas y al ser repetitivos los mismos argumentos. Ante estas circunstancias y en atención a lo instado por el Consejo Ejecutivo del Poder judicial a través de la resolución Administrativa N° 002- 2004-CE-PJ del 07 de enero del 2014, esta. Lo cual no fuera objeto de observación de la demandada, convalidando con su conducta lo dispuesto por el Juzgado.

Judicatura a través de las conclusiones glosadas ha procedido a subsanar las omisiones

incurridas por el A Quo, con la finalidad de evitar la dilación del proceso y poner fin al conflicto de intereses suscitado.

V. DECISION:

Por las consideraciones expuestas en la presente resolución y de conformidad con el artículo 12° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, modificado por la Ley N° 28490, este juzgado FALLA:

A) CONFIRMANDO la resolución número diez emitida en la Audiencia Única de fecha 05 de enero del 2016 y que obra de fojas noventaicuatro a fojas ciento dos, que declara infundada la excepción de oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda.

B) CONFIRMANDO la sentencia emitida mediante resolución número quince, su fecha 22 de setiembre del 2016, que declara fundada la demanda interpuesta. En consecuencia:

1. SE DECLARA: RESUELTO el contrato de arrendamiento verbal del local comercial constituido por el puesto B-6-14 Sección Bazar, interior del Mercado “Virgen de Fátima” del Distrito y Provincia de Huaraz, celebrado entre doña Cecilia Morales de Romero como arrendataria y doña Hilaria Corcina Ramos como arrendadora (facultada por su propietaria doña Jenny Verónica Reyes Corcino), por haber incurrido en la falta de pago de más de dos meses y quince de la renta convenida.

2. Se ordena a la demandada doña Cecilia Morales de Romero RESTITUIR a la demandante doña Jenny Verónica Reyes Corcino, la posesión del local comercial constituido por el puesto B-6-14 Sección Bazar, interior del Mercado “Virgen de

Fátima” del Distrito y Provincia de Huaraz, en el plazo de seis días.

3. Con lo demás que contiene la sentencia de Primera Instancia; notifíquese y devuélvase a su Juzgado de origen.-



## ANEXO 2: DEFINICION Y OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE E INDICADORES

### Aplica sentencia de primera Instancia

OBJETO DE ESTUDIO	VARIABLE	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
<b>S E N T E N C I A</b>	<b>CALIDAD DE LA SENTENCIA</b>	<b>PARTE EXPOSITIVA</b>	<b>Introducción</b>	<p>1. El encabezamiento (<i>Individualización de la sentencia</i>): indica el número de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>2. Evidencia el asunto: indica el planteamiento de las pretensiones - el problema sobre lo que se decidirá. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>3. Evidencia la individualización de las partes: individualiza al demandante y al demandado, y en los casos que corresponde, también, al tercero legitimado. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>4. Evidencia los aspectos del proceso: indica los actos procesales relevantes (En atención al Principio de Dirección del Proceso, el juzgador se asegura tener a la vista un debido proceso, deja evidencias de la constatación, de las verificaciones de los actos procesales aseguramiento de las formalidades del proceso, que llegó el momento de sentenciar. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>5. Evidencia <b>claridad</b>: el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. <b>Si cumple/No cumple</b></p>
			<b>Postura de las partes</b>	<p>1. Evidencia congruencia con la pretensión del demandante. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>2. Evidencia congruencia con la pretensión del demandado. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>3. Evidencia congruencia con los fundamentos facticos expuestos por las partes. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>4. Evidencia los puntos controvertidos / Indica los aspectos específicos; los cuales serán materia de pronunciamiento. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>5. Evidencia <b>claridad</b>: el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. <b>Si cumple/No cumple</b></p>
		<b>PARTE CONSIDERATIVA</b>	<b>Motivación de los hechos</b>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados. (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es)). <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos; se verificó los requisitos requeridos para su validez). <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado). <b>Si cumple/No cumple</b></p>

			<p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto). <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>5. Evidencia: el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. <b>Si cumple/No cumple</b></p>		
			<p><b>Motivación del derecho</b></p>	<p>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. (El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto validez formal y legitimidad en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente). <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez) <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad). <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>5. Evidencia <b>claridad</b>: el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. <b>Si cumple/No cumple</b></p>	
			<p><b>PARTE RESOLUTIVA</b></p>	<p><b>Aplicación del Principio de Congruencia</b></p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. (Es completa) <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>2. El contenido evidencia resolución nada más, que de las pretensiones ejercitadas (No se extralimita/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado) (Si cumple/No cumple)</p> <p>3. El contenido evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>4. El contenido del pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>5. Evidencia <b>claridad</b>: el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos <b>Si cumple/No cumple</b>.</p>
			<p><b>Descripción de la decisión</b></p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso, o la exoneración si fuera el caso. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>5. Evidencia <b>claridad</b>: el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos <b>Si cumple/No cumple</b></p>	

**Aplica sentencia de segunda Instancia**

OBJETO DE ESTUDIO	VARIABLE	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
S E N T E N C I A	CALIDAD DE LA SENTENCI A	EXPOSITIVA	Introducción	<p>1. El <b>encabezamiento</b> evidencia: <i>la individualización de la sentencia, indica el número de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc.</i> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>2. Evidencia el <b>asunto</b>: <i>¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?, el objeto de la impugnación, o la consulta; los extremos a resolver.</i> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>3. Evidencia <b>la individualización de las partes</b>: <i>se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso).</i> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>4. Evidencia <b>los aspectos del proceso</b>: <i>el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso que ha llegado el momento de sentenciar.</i> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>5. Evidencia <b>claridad</b>: <i>el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos</i> <b>Si cumple/No cumple</b></p>
		EXPOSITIVA	Postura de las partes	<p>1. Evidencia <b>el objeto de la impugnación</b>/o la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda). <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>2. <b>Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación</b>/o la consulta. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>3. Evidencia <b>la pretensión(es) de quién formula la impugnación</b>/o de quién ejecuta la consulta. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>4. Evidencia <b>la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante</b>/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explicita el silencio o inactividad procesal. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>5. Evidencia <b>claridad</b>: <i>el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos</i> <b>Si cumple/No cumple</b></p>
			Motivación de los hechos	<p>1. <b>Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados.</b> (Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevante que sustentan la pretensión(es)).<b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>2. <b>Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas.</b> (Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se verificó los requisitos requeridos para su validez).<b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>3. <b>Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta.</b> (El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado). <b>Si cumple/No cumple</b></p>
CONSIDERATI VA				

			<p><b>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia.</b> (Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto). <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>5. Evidencia claridad:</b> el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos <b>Si cumple/No cumple</b></p>
		<b>Motivación del derecho</b>	<p><b>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones</b> (El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente). <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas.</b> (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez) <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales.</b> (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad). <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión.</b> (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>5. Evidencia claridad:</b> el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos <b>Si cumple/No cumple</b></p>
	<b>RESOLUTIVO A</b>	<b>Aplicación del Principio de Congruencia</b>	<p><b>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/en la adhesión/ o los fines de la consulta.</b> (según corresponda) (Es completa) <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más, que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/la adhesión o la consulta</b> (según corresponda) (No se extralimita)/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia.</b> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>4. El pronunciamiento evidencia correspondencia</b> (relación recíproca) <b>con la parte expositiva y considerativa respectivamente.</b> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>5. Evidencia claridad:</b> el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos <b>Si cumple/No cumple.</b></p>

		<p><b>Descripción de la decisión</b></p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple/No cumple</p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple/No cumple</p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado/ o la exoneración de una obligación/ la aprobación o desaprobación de la consulta. Si cumple/No cumple</p> <p>4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso/ o la exoneración si fuera el caso. Si cumple/No cumple</p> <p>5. Evidencia <b>claridad</b>: el contenido del lenguaje es asequible al conocimiento, su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. No excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos Si cumple/No cumple.</p>
--	--	--	---

## ANEXO 3: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

(Lista de cotejo)

### SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

#### 1. PARTE EXPOSITIVA

##### 1.1. Introducción

1. El encabezamiento evidencia: la *individualización de la sentencia, el número del expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc.* **Si cumple/No cumple**

2. Evidencia el asunto: *¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre, lo que se decidirá?* **Si cumple/No cumple**

3. Evidencia la **individualización de las partes**: *se individualiza al demandante, al demandado, y al tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso).* **Si cumple/No cumple**

4. Evidencia los **aspectos del proceso**: *el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar.* **Si cumple/No cumple**

5. Evidencia **claridad**: *el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.* **Si cumple/No cumple**

##### 1.2. Postura de las partes

1. **Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante.**  
**Si cumple/No cumple**

2. **Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado.**

**Si cumple/No cumple**

**3. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes. Si cumple/No cumple**

**4. Explicita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto al(os) cuales se resolverá. Si cumple/No cumple**

**5. Evidencia claridad:** *el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.* **Si cumple/No cumple**

## **1. PARTE CONSIDERATIVA**

### **2.1. Motivación de los Hechos**

**1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas.** *(Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es)).* **Si cumple/No cumple**

**2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas.** *(Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos; se verificó los requisitos requeridos para su validez).* **Si cumple/No cumple**

**3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta.** *(El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de la pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado).* **Si cumple/No cumple**

**4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las**

**máximas de la experiencia.** *(Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).* **Si cumple/No cumple**

**5. Evidencia claridad** *(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).* **Si cumple/No cumple**

## **2.2. Motivación del derecho**

**1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones.** *(El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto a validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente).* **Si cumple/No cumple**

**2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas.** *(El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez.)* **Si cumple/No cumple**

**3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales.** *(La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad).* **Si cumple/No cumple**

**4. Las razones se orientan, a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión.** *(El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo).* **Si cumple/No cumple**

**5. Evidencia claridad** *(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su*



*objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).* **Si cumple/No cumple**

### **3. Parte resolutive**

#### **2.3. Aplicación del principio de congruencia**

**1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. (Es completa) Si cumple/No cumple**

**2. El contenido evidencia resolución nada más, que de las pretensiones ejercitadas (No se extralimita/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). Si cumple/No cumple**

**3. El contenido evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. Si cumple/No cumple**

**4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. No cumple**

**5. Evidencia claridad (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple/No cumple**

#### **2.4. Descripción de la decisión**

**1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple/No cumple**

**2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple/No cumple**

**3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación. Si cumple**

**4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso, o la exoneración**

*si fuera el caso. Si cumple/No cumple*

**5. Evidencia claridad:** *El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple/No cumple*

## SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

### 1. PARTE EXPOSITIVA

#### 1.1. Introducción

**1.** El **encabezamiento** evidencia: *la individualización de la sentencia, indica el número del expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. Si cumple/No cumple*

**2.** Evidencia el **asunto:** *¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?, el objeto de la impugnación, o la consulta; los extremos a resolver. Si cumple/No cumple*

**3.** Evidencia **la individualización de las partes:** *se individualiza al*

*demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso).* **Si cumple/No cumple**

**4. Evidencia los aspectos del proceso:** *el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar.* **Si cumple/No cumple**

**5. Evidencia claridad:** *el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.* **Si cumple/No cumple**

## **1.2. Postura de las partes**

**1. Evidencia el objeto de la impugnación/o la consulta** (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda). **Si cumple/No cumple**

**2. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta.** **Si cumple/No cumple**

**3. Evidencia la pretensión(es) de quien formula la impugnación/o de quién ejecuta la consulta.** **Si cumple/No cumple**

**4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explicita el silencio o inactividad procesal.** **Si cumple/No cumple**

**5. Evidencia claridad:** *el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.* **Si cumple/No cumple**

## **2. PARTE CONSIDERATIVA**

## **2.1. Motivación de los hechos**

**1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados.** (*Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es).*) **Si cumple/No cumple**

**2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas.** (*Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se verificó los requisitos requeridos para su validez.*) **Si cumple/No cumple**

**3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta.** (*El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de la pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado.*) **Si cumple/No cumple**

**4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia.** (*Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto.*) **Si cumple/No cumple**

**5. Evidencia claridad:** *el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.* **Si cumple/No cumple**

## **2.2. Motivación del derecho**

**1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones.** (*El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad*) (*Vigencia en cuanto a validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es*

*coherente*). **Si cumple/No cumple**

**2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas.** (*El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez*) **Si cumple/No cumple**

**3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales.** (*La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad*). **Si cumple/No cumple**

**4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión.** (*El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo*). **Si cumple/No cumple**

**5. Evidencian claridad** (*El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas*). **Si cumple/No cumple**

### **3. PARTE RESOLUTIVA**

#### **3.1. Aplicación del principio de congruencia**

**1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ en la adhesión / o los fines de la consulta (según corresponda).** (*Es completa*) **Si cumple/No cumple**

**2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más, que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/la adhesión o la consulta (según corresponda)** (*No se extralimita*)/*Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado*). **Si cumple/No cumple**

**3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia.** **Si cumple /No cumple**

**4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. Si cumple/No cumple**

**5. Evidencia claridad** (*El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas*). **Si cumple/No cumple**

### **3.2. Descripción de la decisión**

**1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple/No cumple**

**2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple/No cumple**

**3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada / el derecho reclamado/ o la exoneración de una obligación/ la aprobación o desaprobación de la consulta. Si cumple/No cumple**

**4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso/ o la exoneración si fuera el caso. Si cumple/No cumple**

**5. Evidencian claridad:** *El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.* **Si cumple/No cumple**

## ANEXO 4: PROCEDIMIENTO DE RECOLECCIÓN, ORGANIZACIÓN, CALIFICACIÓN DE DATOS Y DETERMINACIÓN DE LA VARIABLE

### 1. CUESTIONES PREVIAS

1. De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable (Anexo 1), se denomina objeto de estudio a las sentencias de primera y segunda instancia.
2. La variable de estudio viene a ser la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia según los parámetros doctrinarios, normativos y jurisprudenciales pertinentes.
3. La variable tiene dimensiones, los cuales son tres por cada sentencia, estos son: la parte expositiva, considerativa y resolutive, respectivamente.
4. Cada dimensión de la variable tiene sus respectivas sub dimensiones.

#### **En relación a la sentencia de primera y segunda instancia.**

4.1. Las sub dimensiones de la dimensión parte expositiva son 2:  
*introducción y la postura de las partes.*

4.2. Las sub dimensiones de la dimensión parte considerativa son 2:  
*motivación de los hechos y motivación del derecho.*

4.3. Las sub dimensiones de la dimensión parte resolutive son 2:  
*aplicación del principio de congruencia y descripción de la decisión.*

\* **Aplicable:** *cuando la fuente se trata de procesos civiles y afines.*

5. Cada sub dimensión presenta 5 parámetros, se presenta en el instrumento para recoger los datos que se llama lista de cotejo.
6. Para asegurar la objetividad de la medición, en cada sub dimensión se ha previsto 5 parámetros, que son criterios o indicadores de calidad, extraídos indistintamente de la normatividad, la doctrina y la jurisprudencia los cuales se registran en la lista de cotejo.
7. **De los niveles de calificación:** la calidad de las sub dimensiones, las dimensiones y la variable en estudio se califica en 5 niveles que son: muy baja, baja, mediana, alta y muy alta, respectivamente.
8. **Calificación:**
  - 8.1. De los parámetros: el hallazgo o inexistencia de un parámetro, en el

texto de la sentencia en estudio, se califica con las expresiones: si cumple y no cumple

- 8.2. De las sub dimensiones: se determina en función al número de parámetros cumplidos.
- 8.3. De las dimensiones: se determina en función a la calidad de las sub dimensiones, que presenta.
- 8.4. De la variable: se determina en función a la calidad de las dimensiones

## **9. Recomendaciones:**

- 9.1. Examinar con exhaustividad: el Cuadro de Operacionalización de la Variable que se identifica como Anexo 1.
  - 9.2. Examinar con exhaustividad: el proceso judicial existente en el expediente.
  - 9.3. Identificar las instituciones procesales y sustantivas existentes en el proceso judicial existente en el expediente, incorporarlos en el desarrollo de las bases teóricas del trabajo de investigación, utilizando fuentes doctrinarias, normativas y jurisprudenciales.
  - 9.4. Empoderarse, sistemáticamente, de los conocimientos y las estrategias previstas facilitará el análisis de la sentencia, desde el recojo de los datos, hasta la defensa de la tesis.
- 10. El presente anexo solo describe el procedimiento de recojo y organización de los datos.
  - 11. Los cuadros de presentación de los resultados evidencian su aplicación.

## **2. PROCEDIMIENTOS PARA RECOGER LOS DATOS DE LOS PARÁMETROS DOCTRINARIO, NORMATIVOS Y JURISPRUDENCIALES PREVISTOS EN EL PRESENTE ESTUDIO.**

Para recoger los datos se contrasta la lista de cotejo con el texto de la sentencia; el propósito es identificar cada parámetro en el texto respectivo de la sentencia.

La calificación se realiza conforme al cuadro siguiente:

**C  
u  
a  
d  
r  
o**



**Calificación aplicable  
a los parámetros**

<b>Texto respectivo de la sentencia</b>	<b>Lista de parámetros</b>	<b>Calificación</b>
		<b>Si cumple</b> (cuando en el texto se cumple)
		<b>No cumple</b> (cuando en el texto no se cumple)

**Fundamentos:**

- ❖ El hallazgo de un parámetro se califica con la expresión : Si cumple
- ❖ La ausencia de un parámetro se califica con la expresión : No cumple

**3. PROCEDIMIENTO BÁSICO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE UNA SUB DIMENSIÓN**

(Aplicable cuando se trata de la sentencia de primera y de segunda instancia)

**C  
u  
a  
d  
r  
o  
2**

**Calificación aplicable a  
cada sub dimensión**

<b>Cumplimiento de los parámetros en una sub dimensión</b>	<b>Valor (referencial)</b>	<b>Calificación de calidad</b>
Si se cumple 5 de los 5 parámetros previstos	5	Muy alta
Si se cumple 4 de los 5 parámetros previstos	4	Alta
Si se cumple 3 de los 5 parámetros previstos	3	Mediana

Si se cumple 2 de los 5 parámetros previstos	2	Baja
Si sólo se cumple 1 parámetro previsto o ninguno	1	Muy baja

**Fundamentos:**

- ▣ Se procede luego de haber aplicado las pautas establecidas en el Cuadro 1, del presente documento.
- ▣ Consiste en agrupar los parámetros cumplidos.
- ▣ La calidad de la sub dimensión se determina en función al número de parámetros cumplidos.
- ▣ *Para todos los casos el hallazgo de uno, o ninguno de los 5 parámetros previstos, se califica con el nivel de: muy baja.*

**4. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LAS DIMENSIONES PARTE EXPOSITIVA Y RESOLUTIVA**

(Aplicable cuando se trata de la sentencia de primera y de segunda instancia)

**Cuadros**

**Calificación aplicable a las dimensiones: parte expositiva y parte resolutive**

Dimensión	Sub dimensiones	Calificación					De la dimensión	Rangos de calificación de la dimensión	Calificación de la calidad de la dimensión
		De las sub dimensiones							
		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta			
		1	2	3	4	5			
Nombre de la dimensión:	Nombre de la sub dimensión		X				7	[ 9 - 10 ]	Muy Alta
								[ 7 - 8 ]	Alta
	Nombre de la sub dimensión							[ 5 - 6 ]	Mediana
					X			[ 3 - 4 ]	Baja

...								[ 1 - 2 ]	Muy baja
-----	--	--	--	--	--	--	--	-----------	----------

**Ejemplo:** 7, está indicando que la calidad de la dimensión, ... es alta, se deriva de la calidad de las dos sub

dimensiones, ..... y ....., que son baja y muy alta, respectivamente.

### **Fundamentos:**

- De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable (Anexo 1), las dimensiones identificadas como: parte expositiva y parte resolutive, cada una, presenta dos sub dimensiones.
- Asimismo, el valor máximo que le corresponde a una sub dimensión es 5 (Cuadro 2). Por esta razón, el valor máximo que le corresponde a una dimensión que tiene 2 sub dimensiones es 10.
- Por esta razón el valor máximo que le corresponde a la parte expositiva y parte resolutive, es 10.
- Asimismo, para los efectos de establecer los 5 niveles de calidad, se divide 10 (valor máximo) entre 5 (número de niveles), y el resultado es 2.
- El número 2, indica que cada nivel de calidad presenta 2 niveles de calidad
- Asimismo, para comprender todos los valores probables que surjan al organizar los datos, se establece rangos; éstos a su vez orientan la determinación de la calidad. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior del Cuadro 3.
- La determinación de los valores y niveles de calidad, se evidencian en el siguiente texto:

### **Valores y nivel de calidad:**

[ 9 - 10 ] = Los valores pueden ser 9 o 10 = Muy alta

[ 7 - 8 ] = Los valores pueden ser 7 u 8 = Alta

[ 5 - 6 ] = Los valores pueden ser 5 o 6 = Mediana

[ 3 - 4 ] = Los valores pueden ser 3 o 4 = Baja

[ 1 - 2 ] = Los valores pueden ser 1 o 2 = Muy baja

Nota: Esta información se evidencia en las dos últimas columnas del Cuadro

3.

## 5. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LA DIMENSIÓN PARTE CONSIDERATIVA

Se realiza por etapas.

### 5.1. Primera etapa: determinación de la calidad de las sub dimensiones de la parte considerativa.

(Aplicable cuando se trata de la sentencia de primera y de segunda instancia).

#### Cuadro 4

#### Calificación aplicable a las sub dimensiones de la parte considerativa

Cumplimiento de criterios de evaluación	Ponderación	Valor numérico (referencial)	Calificación de calidad
Si se cumple 5 de los 5 parámetros previstos	2x 5	10	Muy alta
Si se cumple 4 de los 5 parámetros previstos	2x 4	8	Alta
Si se cumple 3 de los 5 parámetros previstos	2x 3	6	Mediana
Si se cumple 2 de los 5 parámetros previstos	2x2	4	Baja
Si sólo se cumple 1 parámetro previsto o ninguno	2x 1	2	Muy baja

**Nota:** el número 2, está indicando que la ponderación o peso asignado para los parámetros está duplicado; porque

pertenecen a la parte considerativa, lo cual permite hallar los valores que orientan el nivel de calidad.

#### Fundamentos:

- Aplicar el procedimiento previsto en el Cuadro 1. Es decir; luego de haber identificado uno por uno, si los parámetros se cumplen o no.
- El procedimiento para determinar la calidad de las dimensiones identificadas como parte EXPOSITIVA Y RESOLUTIVA, difiere del procedimiento empleado para determinar la calidad la dimensión identificada como parte CONSIDERATIVA. En éste último la ponderación del cumplimiento de los parámetros se duplican.
- *La calidad de la parte expositiva y resolutive emerge de la*

calidad de sus respectivas sub dimensiones, los cuales a su vez se determinan agrupando los parámetros cumplidos conforme al Cuadro 2.

□ La calidad de la parte considerativa; también, emerge de la calidad de sus respectivas sub dimensiones; cuya calidad, a diferencia de las anteriores, se determina luego de multiplicar por 2, el número de parámetros cumplidos conforme al Cuadro 4. Porque la ponderación no es simple; sino doble.

□ Por esta razón los valores que orientan la determinación de los cinco niveles

de calidad que son: muy baja, baja, mediana, alta y muy alta; no son, 1, 2, 3,

4 y 5; sino: 2, 4, 6, 8 y 10; respectivamente;

cuando se trata de la parte considerativa.

□ Fundamentos que sustentan la doble ponderación:

## 5.2. Segunda etapa: determinación de la calidad de la de dimensión: parte considerativa

(Aplicable para la sentencia de **primera instancia** - tiene 2 sub dimensiones – ver

Anexo 1)

**Cuadro 5**

### Calificación aplicable a la dimensión: parte considerativa (primera instancia)

Dimensión	Sub dimensiones	Calificación					De la dimensión	Rangos de calificación de la dimensión	Calificación de la calidad de la dimensión
		De las sub dimensiones							
		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta			
		2x 1= 2	2x 2= 4	2x 3= 6	2x 4= 8	2x 5= 10			
	Nombre de la sub dimensión			<b>X</b>			[17 - 20]	Muy alta	
							[13 - 16]	Alta	

Parte considerativa	Nombre de la sub dimensión				X		14	[9 - 12]	Mediana
								[5 - 8]	Baja
								[1 - 4]	Muy baja

**Ejemplo: 14**, está indicando que la calidad de la dimensión parte considerativa es de calidad alta, se deriva de los resultados de la calidad de las dos sub dimensiones que son de calidad mediana y alta, respectivamente.

### Fundamentos:

- De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable (Anexo 1), la parte considerativa presenta 2 sub dimensiones que son motivación de los hechos y motivación del derecho.
- De acuerdo al Cuadro 4, el valor máximo que le corresponde a cada sub dimensión es 10; asimismo, de acuerdo a la lista de especificaciones (punto 8.3), la calidad de una dimensión se determina en función a la calidad de las sub dimensiones que lo componen.
- Por esta razón si una dimensión tiene 2 sub dimensiones, cuyo valor máximo de cada uno, es 10; el valor máximo que le corresponde a la dimensión es 20.
- El número 20, es referente para determinar los niveles de calidad. Consiste en dividir 20 (valor máximo) entre 5 (número de niveles), y el resultado es 4.
- El número 4 indica, que en cada nivel de calidad hay 4 valores.
- Asimismo, para comprender todos los valores probables que surjan al organizar los datos, se establece rangos; para orientar la determinación de los 5 niveles de calidad. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior del Cuadro 5.
- La determinación de los valores y niveles de calidad, se evidencian en el siguiente texto:

### Valores y nivel de calidad:

[ 17 - 20 ] = Los valores pueden ser 17, 18, 19 o 20 = Muy alta

[ 13 - 16 ] = Los valores pueden ser 13, 14, 15 o 16 = Alta

[ 9 - 12 ] = Los valores pueden ser 9, 10, 11 o 12 = Mediana

[ 5 - 8 ] = Los valores pueden ser 5, 6, 7 u 8 = Baja

[ 1 - 4 ] = Los valores pueden ser 1, 2, 3 o 4 = Muy baja

## **5.2. Tercera etapa: determinación de la calidad de la dimensión:**

### **parte considerativa – Sentencia de segunda instancia**

Se aplica el mismo procedimiento previsto para determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, conforme se observa en el Cuadro

5.

#### **Fundamento:**

- La parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, presenta el mismo número de sub dimensiones que la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, entonces el procedimiento a seguir es el mismo.

La exposición anterior se verifica en el Cuadro de Operacionalización –

Anexo 1.

## **6. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LA VARIABLE: CALIDAD DE LA SENTENCIAS**

Se realiza por etapas

### **6.1. Primera etapa: con respecto a la sentencia de primera instancia**

**Examinar el cuadro siguiente:**

#### **Cuadro 6**

**Calificación aplicable a la sentencia de primera y segunda instancia**

Variable	Dimensión	Sub dimensiones	Calificación de las sub dimensiones					Calificación de las dimensiones	Determinación de la variable: calidad de la sentencia						
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		
			1	2	3	4	5		[1 - 8]	[9-16]	[17-24]	[25-32]	[33-40]		
Calidad de la sentencia...	Parte expositiva	Introducción			X			[9-10]	Muy alta	30					
		Postura de las partes				X		7	[7-8]						Alta
									[5-6]						Mediana
									[3-4]						Baja
								[1-2]	Muy baja						
	Parte considerativa	Motivación de los hechos	2	4	6	8	10	14	[17-20]						Muy alta
						X			[13-16]						Alta
		Motivación del derecho			X				[9-12]						Mediana
									[5-8]						Baja
	Parte resolutive	Aplicación del principio de congruencia	1	2	3	4	5	9	[9-10]						Muy alta
						X			[7-8]						Alta
									[5-6]						Mediana
		Descripción de la decisión					X		[3-4]						Baja
								[1-2]	Muy baja						

**Ejemplo: 30**, está indicando que la calidad de la sentencia en estudio es de rango alta, se deriva de los resultados de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive que fueron de rango: alta, alta y muy alta, respectivamente.

### Fundamentos

□ De acuerdo a las Lista de Especificaciones la calidad de cada sentencia se determina en función a la calidad de sus partes

□ Para determinar la calidad de la sentencia de primera instancia, se aplica todos los procedimientos especificados, de la forma siguiente:

- 1) Recoger los datos de los parámetros.
- 2) Determinar la calidad de las sub dimensiones; y
- 3) Determinar la calidad de las dimensiones.
- 4) Ingresar la información a cuadro similar al que se presenta en el Cuadro
6. Se realiza al concluir el trabajo de investigación.

### Determinación de los niveles de calidad.

- 1) Se determina el valor máximo, en función al valor máximo de la parte



expositiva, considerativa y resolutive, que son 10, 20 y 10, respectivamente, (Cuadro 3 y 5), el resultado es: 40.

- 2) Para determinar los niveles de calidad se divide 40 (valor máximo) entre 5 (número de niveles) el resultado es: 8.
- 3) El número 8, indica que en cada nivel habrá 8 valores.
- 4) Para asegurar que todos los valores que surjan al organizar los datos, se establece rangos, para orientar los 5 niveles de calidad. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior del Cuadro 6.
- 5) Observar los niveles y valores de cada nivel en el siguiente texto:

#### **Valores y niveles de calidad**

[ 33 - 40 ] = Los valores pueden ser 33,34,35,36,37, 38, 39 o 40 = Muy alta

[ 25 - 32 ] = Los valores pueden ser 25,26,27,28,29,30,31 o 32 =  
Alta

[ 17 - 24 ] = Los valores pueden ser 17,18,19,20,21,22,23, o 24 = Mediana

[ 9 - 16 ] = Los valores pueden ser 9,10,11,12,13,14,15 o 16 = Baja

[ 1 - 8 ] = Los valores pueden ser 1,2,3,4,5,6,7 u 8 = Muy baja

#### **6.2. Segunda etapa: con respecto a la sentencia de segunda instancia**

Se aplica el mismo procedimiento previsto para determinar la calidad de la sentencia de primera instancia, conforme se observa en el Cuadro 6.

#### **Fundamento:**

- La sentencia de primera instancia, presenta el mismo número de sub dimensiones que la sentencia de segunda instancia
- La exposición anterior se verifica en el Cuadro de Operacionalización –

## ANEXO 5: DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO

De acuerdo al contenido y suscripción del presente documento denominado: Declaración de Compromiso ético, manifiesto que: al elaborar el presente trabajo de investigación ha permitido tener conocimiento sobre la identidad de los operadores de justicia, personal jurisdiccional, las partes del proceso y demás personas citadas, los cuales se hallan en el texto del proceso judicial sobre desalojo, contenido en el expediente N° 00044-2015-0-0201-JR-CI-02 en el cual han intervenido en primera instancia, del 1 Juzgado de paz letrado de Huaraz y en segunda instancia la 1° Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Distrito Judicial de Ancash.

Por estas razones, como autora, tengo conocimiento de los alcances del Principio de Reserva y respeto de la Dignidad Humana, expuesto en la metodología del presente trabajo; así como de las consecuencias legales que se puede generar al vulnerar estos principios.

Por esta razón declaro bajo juramento, honor a la verdad y libremente que:

Me abstendré de utilizar términos agraviantes para referirme a la identidad y los hechos conocidos, difundir información orientada a vulnerar los derechos de las personas protagonistas de los hechos y de las decisiones adoptadas, más por el contrario guardaré la reserva del caso y al referirme por alguna razón sobre los mismos, mi compromiso ético es expresarme con respeto y con fines netamente académicos y de estudio, caso contrario asumiré exclusivamente mi responsabilidad.

Huaraz, diciembre del 2020.

-----  
SINDY VANESSA INFANTES

ALVINO

DNI N°

## ANEXO 6: CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

N°	Actividades	Año 2020																
		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	X														
3	Aprobación del proyecto por el Jurado de Investigación			X	X													
4	Exposición del proyecto al Jurado de Investigación				X	X												
5	Mejora del marco teórico y metodológico					X	X											
6	Elaboración y validación del instrumento de recolección de datos						X	X										
7	Recolección de datos						X	X	X	X								
8	Presentación de resultados								X	X								
9	Análisis e Interpretación de los resultados									X	X							
10	Redacción del informe preliminar									X	X	X	X					



## ANEXO 7: PRESUPUESTO

Presupuesto desembolsable (Estudiante)			
Categoría	Base	% o Número	Total (S/.)
<b>Suministros (*)</b>			
• Impresiones			100.00
• Fotocopias			50.00
• Empastado			200.00
• Papel bond A-4 (500 hojas)			150.00
• Lapiceros			10.00
<b>Servicios</b>			
• Uso de Turnitin	50.00	2	100.00
<b>Sub total</b>			
<b>Gastos de viaje</b>			
• Pasajes para recolectar información			60,00
<b>Sub total</b>			
<b>Total de presupuesto desembolsable</b>			
Presupuesto no desembolsable (Universidad)			
Categoría	Base	% o Número	Total (S/.)
<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

		0		
<b>Sub total</b>				400.00
<b>Recurso humano</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>Asesoría personalizada (5 horas por semana)</li> </ul>		63.0	4	252.00
		0		
<b>Sub total</b>				252.00
<b>Total presupuesto no de desembolsable</b>				652.00
<b>Total (S/.)</b>				