



**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 VENCIMIENTO DE  
CONTRATO; EXPEDIENTE N° 00879-2014-0-2501-JR-CI-  
03; DISTRITO JUDICIAL DEL SANTA, CHIMBOTE. 2020**

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

**AUTORA**

**CABRERA ORREGO, JEN MARY**

**ORCID: 0000-0001-8752-0137**

**ASESOR**

**Mgtr. MURRIEL SANTOLALLA, LUIS ALBERTO**

**ORCID: 0000-0001-8079-3167**

**CHIMBOTE – PERÚ**

**2020**

## **EQUIPO DE TRABAJO**

### **AUTORA**

Cabrera Orrego, Jen Mary

ORCID: 0000-0001-8752-0137

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

### **ASESOR**

Mgtr. Murriel Santolalla, Luis Alberto

ORCID: 0000-0001-8079-3167

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

### **JURADO**

Mgtr. Huanes Tovar, Juan De Dios

ORCID: 0000-0003-0440-0426

Mgtr. Quezada Apían, Paúl Karl

ORCID: 0000-0001-7099-6884

Mgtr. Bello Calderón, Harold Arturo

ORCID: 0000-0001-9374-9210

**JURADO EVALUADOR DE TESIS Y ASESOR**

---

**Mgtr. HUANES TOVAR, JUAN DE DIOS**  
**Presidente**

---

**Mgtr. QUEZADA APIÁN, PAÚL KARL**  
**Miembro**

---

**Mgtr. BELLO CALDERÓN, HAROLD ARTURO**  
**Miembro**

---

**Mgtr. MURRIEL SANTOLALLA, LUIS ALBERTO**  
**Asesor**

## AGRADECIMIENTO

A **Dios**, porque cada día llena de fortaleza mi corazón y de entereza mi voluntad para no desfallecer en la búsqueda de mis sueños y objetivos.

## **DEDICATORIA**

### **En Memoria de mi Amado Padre:**

Porque desde que tengo memoria me enseñaste la importancia del estudio y que la perseverancia es el motor e impulso que se necesita para triunfar en la vida.

### **A mi Abnegada Libertad:**

Porque nunca dejás de mostrarme lo grande que puede ser el amor de una madre.

### **A mi incondicional Hermana Diana:**

Por su apoyo invaluable, por confiar y creer en mí siempre.

## RESUMEN

La presente investigación de tesis, constituye el estudio de la calidad de las sentencias en primera y segunda instancia sobre desalojo por vencimiento de contrato, de acuerdo a los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes en el expediente N° 00879-2014-0-2501-JR-CI-03, para el desarrollo de este estudio se aplicó una metodología cuyo nivel de investigación fue cuantitativo – cualitativa (mixta), de tipo no experimental – retrospectiva – transversal, exploratoria y descriptiva. Como unidad de análisis se utilizó un expediente judicial elegido a criterio del investigador, asimismo para su respectivo estudio se emplearon técnicas de observación y estudio de su contenido, y como instrumento la lista de cotejo. Los resultados evidenciaron que, para nuestra investigación, la calidad de la sentencia de primera instancia en la parte expositiva, considerativa y resolutive fue de muy alta, muy alta y muy alta, respectivamente; en tanto que para la sentencia de segunda instancia en la parte expositiva, considerativa y resolutive el resultado fue de alta, muy alta y muy alta. En consecuencia, se concluyó que la calidad de la sentencia de primera y segunda instancia fueron de rango muy alta.

**Palabras clave:** Arrendamiento, Calidad, Contrato, Desalojo, Sentencia.

## **ABSTRACT**

This thesis investigation constitutes the study of the quality of the first and second instance judgments on eviction due to the expiration of the contract, according to the pertinent normative, doctrinal and jurisprudential parameters in file No. 00879-2014-0-2501 -JR-CI-03, for the development of this study a methodology was applied whose level of research was quantitative - qualitative (mixed), non-experimental - retrospective - transversal, exploratory and descriptive. A judicial file chosen at the discretion of the researcher was used as the unit of analysis, also for its respective study, observation techniques and study of its content were used, and the checklist was used as an instrument. The results evidenced that, for our investigation, the quality of the first instance sentence in the expository, considering and resolute part was very high, very high and very high, respectively; while for the second instance sentence in the expository, considering and decisive part, the result was high, very high and very high. Consequently, it was concluded that the quality of the first and second instance sentences were of a very high rank.

**Keywords:** Lease, Quality, Contract, Eviction, Judgment.

## CONTENIDO

	<b>Pág.</b>
Equipo de Trabajo .....	ii
Jurado Evaluador de Tesis y Asesor .....	iii
Agradecimiento .....	iv
Dedicatoria .....	v
Resumen .....	vi
Abstract .....	vii
Contenido .....	viii
Índice de cuadros y resultados .....	xii
<b>I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>II. REVISION DE LA LITERATURA .....</b>	<b>6</b>
<b>2.1. Antecedentes .....</b>	<b>6</b>
2.1.1. Investigaciones de la misma línea de investigación .....	6
2.1.2. Investigaciones libres .....	7
<b>2.2. Bases teóricas de la investigación.....</b>	<b>11</b>
<b>2.2.1. Bases teóricas de tipo procesal .....</b>	<b>11</b>
2.2.1.1 La pretensión.....	11
2.2.1.1.1 Concepto .....	11
2.2.1.1.2. Elementos de la pretensión.....	11
2.2.1.1. 3. Pretensión Sustancial y Pretensión Procesal .....	12
2.2.1.1.4 Pretensión(es) planteadas en el proceso examinado.....	12
2.2.1.2. Los puntos controvertidos .....	12
2.2.1.2.1. Concepto .....	12
2.2.1.2.2. Los puntos controvertidos en el proceso examinado.....	12
2.2.1.3 Sujetos y Partes Procesales .....	13
2.2.1.3.1 Sujetos Procesales .....	13
2.2.1.3.2. Partes Procesales: .....	13
2.2.1.4 El Proceso.....	13
2.2.1.4.1 Clasificación de los Procesos .....	14
2.2.1.4.1.1 Por su finalidad y función: .....	14
2.2.1.4.1.2 Según el Derecho Sustancial al que sirve:.....	15

2.2.1.4.2 El Proceso Civil.....	15
2.2.1.4.3 El proceso sumarísimo .....	15
2.2.1.5 La prueba.....	15
2.2.1.5.1 Definición.....	15
2.2.1.5.2 El objeto de la prueba.....	16
2.2.1.5.3 Fuente de la prueba .....	16
2.2.1.5.4 Medios probatorios en el proceso examinado .....	17
2.2.1.6 La sentencia.....	17
2.2.1.6.1. Concepto .....	17
2.2.1.6.2. La estructura de la sentencia .....	18
2.2.1.6.2.1. La parte expositiva .....	18
2.2.1.6.2.2. La parte considerativa .....	20
2.2.1.6.2.3. La parte resolutive.....	21
2.2.2. <b>Bases teóricas sustantivas</b> .....	21
2.2.2.1. La Posesión .....	21
2.2.2.1.1. Concepto .....	21
2.2.2.1.2 Modos de adquisición de la posesión.....	22
2.2.2.1.3 Elementos de la posesión .....	23
2.2.2.2. La propiedad.....	23
2.2.2.2.1. Concepto .....	23
2.2.2.2.2 Evolución Histórica.....	24
2.2.2.2.3. Características .....	24
2.2.2.2.4. Modos de adquisición de la propiedad.....	25
2.2.2.3. Desalojo.....	26
2.2.2.3.1. Concepto .....	26
2.2.2.3.2 Ley del Inquilino Moroso (Ley N° 20301 – Art° 5) .....	27
2.2.2.3.2.1 Allanamiento .....	27
2.2.2.3.3. Desalojo Notarial Express – Ley 30933.....	27
2.2.2.3.3.1 Objeto de la Ley (Art° 1).....	28
2.2.2.3.3.2. Ámbito de Aplicación (Art° 2) .....	28
2.2.2.3.3.3. Requisitos de Procedibilidad.....	28
2.2.2.3.3.4. Causales.....	28
2.2.2.3.3.5. Procedimiento del desalojo .....	29
2.2.2.4. Contrato.....	30
2.2.2.4.1. Definición.....	30
2.2.2.4.2 Características del Contrato .....	30

2.2.2.4.3 Elementos del Contrato .....	31
2.2.2.4.4 Clasificación de Contrato .....	31
2.2.2.5. Arrendamiento.....	31
2.2.2.5.1. Definición.....	31
2.2.2.5.2. Obligaciones de las partes intervinientes en un contrato de arrendamiento:.....	32
2.2.2.5.3. Duración del Arrendamiento .....	33
<b>2.3. Marco conceptual .....</b>	<b>33</b>
<b>III. HIPOTESIS .....</b>	<b>35</b>
3.1 Hipótesis General .....	35
3.2 Hipótesis Específico .....	35
<b>IV. METODOLOGÍA .....</b>	<b>36</b>
4.1. Tipo y nivel de la investigación .....	36
4.1.1. Tipo de investigación. ....	36
4.1.2. Nivel de investigación.....	37
4.2. Diseño de la investigación.....	38
4.3. Unidad de análisis .....	39
4.4. Definición y operacionalización de la variable e indicadores .....	40
4.5. Técnicas e instrumento de recolección de datos .....	41
4.6. Procedimiento de recolección de datos y plan de análisis de datos .....	42
4.6.1. De la recolección de datos.....	42
4.6.2. Del plan de análisis de datos .....	43
4.7. Matriz de consistencia lógica .....	44
4.8. Principios éticos .....	46
<b>V. RESULTADOS.....</b>	<b>47</b>
5.1. Resultados .....	47
5.2. Análisis de Resultados .....	83
5.2.1. Sentencia De Primera Instancia.....	83
5.2.2. Sentencia de Segunda Instancia .....	84
<b>VI. CONCLUSIONES.....</b>	<b>86</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>91</b>

Anexo 1: Evidencia empírica que acredita pre existencia del objeto de estudio

Anexo 2: Definición y operacionalización de la variable e indicadores

Anexo 3: Procedimiento de recolección, organización, calificación de datos y determinación de la variable

Anexo 4: Instrumento de recolección de datos

Anexo 5: Declaración de compromiso ético y no plagio

## ÍNDICE DE CUADROS Y RESULTADOS

Pág.

### *Resultados parciales de la sentencia de primera Instancia*

Cuadro 1: Calidad de la parte expositiva .....	47
Cuadro 2: Calidad de la parte considerativa.....	51
Cuadro 3: Calidad de la parte resolutive.....	64

### *Resultados parciales de la sentencia de segunda instancia*

Cuadro 4: Calidad de la parte expositiva .....	66
Cuadro 5: Calidad de la parte considerativa .....	69
Cuadro 6: Calidad de la parte resolutive.....	76

### *Resultados consolidados se las sentencias en estudio*

Cuadro 7: Calidad de la sentencia de Primera Instancia.....	79
Cuadro 8: Calidad de la sentencia de Segunda Instancia.....	81

## I. INTRODUCCIÓN

El marco normativo que regula a la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, tales como el reglamento académico y el reglamento de investigación establece que, durante la ejecución del plan de estudios, los estudiantes participarán en la ejecución de la línea de investigación que corresponda a la carrera profesional, que se evidenciará en la elaboración de trabajos de investigación de carácter individual guiados por los docentes tutores investigadores.

El presente trabajo es uno de ellos, por ende para su elaboración se hizo uso de los recursos necesarios, tales como: la línea de investigación: “*La Administración de justicia en el Perú*” (Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote – ULADECH Católica, 2019), el manual interno de metodología de la investigación (MIMI), el reglamento de investigación vigente, el manual de normas APA incorporado en el MIMI, y como base documental un expediente judicial, seleccionado mediante muestreo por conveniencia. Este es el expediente N°00879-2014-0-2501-JR-CI-03, que comprende a un proceso civil de desalojo por vencimiento de contrato.

Por lo tanto, habiéndose revisado los documentos precedentes en lo que sigue, se procedió a elaborar el informe final de tesis de carácter individual.

Con el transcurrir de los años, se ha podido observar que la administración de justicia cada día es más cuestionada, no solo porque la aplicación de las leyes que se imparte por las instituciones encargadas de esta actividad se ven involucradas en actos de corrupción, sino más bien porque el avance tecnológico permite que estos actos de corrupción hoy por hoy sean descubiertos y hechos de conocimiento de la opinión pública. La corrupción en la impartición de justicia no es nueva en nuestra sociedad, se ha dado desde siglos atrás, y no solo se da en nuestro país sino en todo el mundo y en los diferentes estratos sociales. En consecuencia, teniendo acceso a los diferentes mecanismos cibernéticos, se puede

analizar esta problemática dada en las diferentes partes del mundo y crear un análisis de cómo está la administración de justicia en nuestro país.

### **En el ámbito europeo:**

Uno de los países más representativos de esta parte del globo terráqueo es España, en donde el acuerdo del gobierno para mejorar la aplicación de la justicia para el año 2001 entre los partidos popular y socialista, fue esperado con muchas expectativas, sin embargo, luego de 15 años, los españoles no estuvieron muy contentos con los resultados, incluso la han considerado como uno de los peores servicios brindados por ese gobierno. Del total de la población un 10% considera satisfactorio el resultado, mientras que un 78% considera que la dirección de gobierno no ha mejorado casi nada. (Gallego, 2017)

### **En Centro América**

Para analizar el sistema de justicia en centro américa, se tomó como referencia la situación de justicia de Panamá, y al respecto se puede señalar que el sistema de administración de justicia de esta región es inseguro, alarmante y degradante; notoriamente dominado por los tentáculos de la corrupción. La sociedad civil ha realizado denodados esfuerzos para regenerar la aplicación de justicia en este país, en busca de independizar los nombramientos de sus funcionarios, para que no sean designados, a dedo, como en los tiempos de la dictadura. Se han hecho estudios, propuestas y mecanismos para mejorar, pero todo ha sido en vano. Además, hay deficiencias en el sistema de carrera judicial, lo que se complementa con la vulnerabilidad por los vaivenes de la politiquería; no hay independencia y se observó lentitud en los procesos por los intereses políticos creados, lo que se traduce, cuantitativamente, en un alto número de detenidos que no reciben sus sentencias en el tiempo estipulado. (Comellys, 2013)

### **En el ámbito Nacional**

Luego de analizar esta problemática a nivel de Europa y Centro América es de suma importancia analizar cómo se ha venido desarrollando la administración de justicia en nuestro país. De un estudio realizado en el año 2015, aproximadamente unos 2 millones de casos quedaron sin ser concluidos; mientras tanto, de cada 100

magistrados que existían en nuestro país, el 42% se encontraban en situación de provisionales; además, los procesos civiles tardaban más de lo establecido en la ley, el poder judicial solo disponía del 3.5 % de lo presupuestado anualmente para esta inversión; y finalmente, hasta mediados del año 2016, más de 600 magistrados fueron castigados por actos de corrupción. (Gutiérrez, 2016).

Asimismo, la procuraduría para casos de corrupción durante el pasado 2016, halló y derivó a nivel nacional 32,925 expedientes de autoridades, funcionarios y servidores públicos, al ministerio público y los fiscales anti-corrupción el 2015, formularon solo 14,705 denuncias sobre delitos de corrupción y, en el poder judicial entre el 2015 y 2016 se han dado sentencias y condenas por corrupción de apenas 3,356 casos: por cohecho activo, que es el delito por ofrecer o dar a un funcionario una coima, para que realice u omita actos propios de su función 1, 146 casos, por peculado (delito del funcionario que se apropia o utiliza dinero del estado), 1,050 y solo 275 casos de colusión, (delito, cuando una autoridad o funcionario público que interviene en compras o contrataciones, defrauda al estado). (Aguirre, 2017)

### **A nivel regional**

En tanto en nuestra región, se debería sentir mucho pudor por los incorrectos que se observa en la corrupta aplicación de las leyes que vienen ejecutando los funcionarios de la ley, dado que no hay interés, profesionalismo ni compromiso en resolver cada caso judicial, así por ejemplo se tiene que los procesos tardan entre 10, 15 y hasta 20 años para concluir en una sentencia, eso es escandaloso como región. “Esto va a seguir adelanté en Ancash, mientras los magistrados actúen bajo compadrazgo, amiguísimo, familiaridad y no la verdad como justicia”. (Poma, 2015)

Como se ha podido observar los cuestionamientos de la aplicación de la ley por los magistrados, es un tema que involucra no solo a una nación sino a todo el mundo, y las consecuencias afectan a cada individuo como parte de una sociedad regulada por leyes y dirigida por instituciones que deberían estar correctamente dirigidas por el bien común de todos.

Estos asuntos son relevantes, por ello la Universidad ULADECH católica, como institución comprometida con su región y su país, y los problemas que surgen de sus instituciones que las dirigen, estableció un sistema de investigación, que se basa en el estudio de un proceso terminado dentro de nuestro territorio, con el objetivo de buscar que las resoluciones judiciales sean de calidad (ULADECH Católica, 2013).

Por lo cual, la ejecución de esta técnica de estudio requiere usar un expediente, en ese sentido en esta oportunidad se usó el Expediente N° 00879 – 2014 – 0- 2501 – JR – CI – 03, sobre desalojo por vencimiento de contrato; cuya sentencia en primera instancia otorgada por el Tercer Juzgado Especializado Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, fue de fundada la demanda, y en segunda instancia la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, confirmó la sentencia de la primera instancia, con lo cual concluyó el proceso judicial indicado.

**Luego del análisis de como se viene desarrollando la administración de justicia en todos los ámbitos surge el siguiente problema de investigación:**

¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y de segunda instancia sobre desalojo por vencimiento de contrato, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00879-2014-0-2501-JR-CI-03, Distrito Judicial del Santa, Chimbote. 2020?

Para resolver el problema de investigación, se hizo necesario establecer el objetivo general, que fue:

Determinar la calidad de las sentencias de primera y de segunda instancia sobre desalojo por vencimiento de contrato, según los parámetros doctrinarios, normativos y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00879-2014-0-2501-JR-CI-03, Distrito Judicial del Santa, Chimbote. 2020.

Para alcanzar el objetivo general los objetivos específicos fueron:

### ***Para la primera sentencia***

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

### ***Para la segunda sentencia***

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

La elaboración y desarrollo del presente trabajo de investigación se justifica porque, como se ha podido observar la administración de justicia viene atravesando por su peor momento en el país, y por ende en nuestra región, analizar la calidad de las sentencias partiendo desde un caso en particular nos permite ver de cerca si la impartición de la justicia por parte de los magistrados es la más idónea.

Como proceso de aprendizaje en el estudiante, este tipo de investigaciones despierta en el alumno un deseo de conocer de cerca cómo se vienen aplicando las leyes a través de sus instituciones en nuestra localidad.

Como individuo que conforma parte de la sociedad, permite analizar si las instituciones a través de sus magistrados, son coherentes al momento de dictaminar sus sentencias. Además, permite reconocer que tan confiables son sus instituciones al impartir la aplicación de la ley.

Por otro lado, este estudio tiene razón de ser, toda vez que el tema de desalojo en nuestra realidad se da con mucha frecuencia, y a pesar de tener una normativa que regula el procedimiento a seguir frente a casos de esta índole, en su mayoría las partes involucradas no encuentran la celeridad que establece la norma, tornándose una situación compleja y de largo tiempo viéndose perjudicados en diferentes aspectos.

Finalmente, los resultados permitirán conocer si la administración de la justicia en ambas instancias de nuestra unidad de análisis respecto a desalojo por vencimiento de contrato del Expediente N° 00879-2014-0-2501-JR-CI-03, es la más idónea; inclusive el presente trabajo puede servir como guía para otros estudiantes o profesionales del derecho que tengan algún interés por conocer respecto al tema materia de estudio, para investigaciones futuras.

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

### **2.1. Antecedentes**

#### **2.1.1. Investigaciones de la misma línea de investigación**

Según Fuentes (2017), refiere que en su trabajo de investigación titulado “Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por vencimiento de contrato en el expediente N°00052-2010-26-0801-JP-CI-01, del distrito judicial de Cañete – Cañete 2017”, fue un estudio de tipo cuantitativo cualitativo, nivel exploratorio descriptivo y diseño no experimental, retrospectivo y transversal, para su elaboración se utilizó el expediente que se indica en el título, y el objetivo fue determinar la calidad de las sentencias en estudio, en el cual los resultados revelaron que la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive pertenecientes a las sentencias de primera instancia fueron de rango: alta, muy alta y muy alta; y de la sentencia de segunda instancia: mediana, muy alta y muy alta, resultados que lo llevó a concluir que la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia fueron de rango muy alta y alta, respectivamente.

En tanto que Benavides (2018) en cuyo trabajo de investigación titulado “Calidad

de la sentencia de primera y segunda instancia sobre desalojo por vencimiento de contrato, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00740-2014-0-3101-JP-CI-02, del distrito judicial de Sullana- Sullana 2018”, el cual fue un estudio de tipo cuantitativo – cualitativo, nivel exploratorio descriptivo, diseño no experimental, retrospectivo y transversal; para su elaboración se utilizó el expediente señalado en el título, por objetivo se tuvo determinar la calidad de la sentencia de primera y segunda instancia en estudio. Los resultados de este estudio revelaron que la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive pertenecientes a la sentencia de primera instancia fueron de rango muy alta, alta y muy alta; mientras tanto que los resultados de la segunda instancia fueron de muy alta, muy alta y muy alta.

Poma (2018) en su trabajo de investigación titulado “Calidad de la sentencia de primera y segunda instancia sobre desalojo por vencimiento de contrato, en el expediente N° 00452-2013-0-1507-JP-CI-03, del distrito judicial de Junín – Lima 2018, el cual tuvo como objetivo determinar la calidad de la sentencia de primera y segunda instancia del expediente en estudio, fue un estudio de tipo cuantitativo-cualitativo, nivel exploratorio descriptivo, y diseño no experimental, retrospectivo y transversal, para su elaboración se utilizó el expediente indicado en el título. Los resultados obtenidos revelaron que la parte expositiva, considerativa y resolutive de la sentencia de primera instancia fueron de rango muy alta, alta y muy alta, en tanto que la calidad de la sentencia de segunda instancia fue de rango alta, muy alta y muy alta.

### **2.1.2. Investigaciones libres**

Según Castillo (2015) en su trabajo de investigación titulado “El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario”, el cual fue un estudio que utilizó métodos lógicos como el inductivo deductivo, sintético e histórico, y métodos jurídicos como: dogmático, hermenéutico, exegético, doctrinario, interpretativo y sociológico, para su elaboración se efectuó la revisión de libros, revistas y otros documentos relacionados al tema de investigación, el objetivo de este trabajo fue determinar de qué manera el propietario de un bien inmueble en virtud de un contrato, al vencimiento de este por las causales

previstas en la ley puede demandar desalojo por vencimiento de contrato o desalojo por ocupación precaria en el Perú, para lo cual las conclusiones fueron:

- En la relación jurídica que proviene del contrato de arrendamiento a plazo determinado en aplicación del artículo 1700 del CC, no deviene en precario el arrendatario, ya que el artículo 1699, menciona que no es necesario cursar aviso previo de ninguna de las partes al finalizar el plazo, el arrendador debe demandar por la causal de vencimiento de contrato para recuperar el bien mediante el desalojo, ya que las distintas interpretaciones no hacen más que generar confusión.
- En el arrendamiento al vencimiento del plazo y el requerimiento del bien por parte del arrendador, esto no lo convierte en precario al arrendatario ya que el título no fenece, quedan pendientes obligaciones de liquidación, la posesión deviene en ilegítima y está sujeto a resarcimiento económico.
- El artículo 911 del código civil no debe ser de aplicación al arrendamiento vencido el plazo y hecho el requerimiento, debido a que quedan los efectos de la relación jurídica, el poseedor deviene en ilegítimo además no se cumplen las causales de precariedad que prescribe dicho artículo que la posesión se ejerce sin título o con título fenecido dicho artículo no especifica cuando un título fenece.
- El precario debe ser el que posee el bien por liberalidad y tolerancia del concedente y sin vínculo jurídico alguno.
- La posesión precaria no es la posesión ilegítima debido a que ambas son distintas en su conceptualización, además la posesión ilegítima tiende a clasificarse y está sujeta a resarcimiento económico por los daños causados.

Por otro lado García (2017), en su trabajo de investigación titulado “La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria”, se trata de un estudio de tipo cualitativo, con alcance explicativo descriptivo y aplicando el diseño de estudio de teoría fundamentada, teniendo como objetivo describir en qué consiste la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria, para su elaboración se efectuaron entrevistas a jueces, magistrados y docentes conocedores del tema en cuestión, teniendo como conclusión que dentro del proceso de desalojo existen problemas que afectan

gravemente el atributo de disfrute del bien por parte del propietario, existiendo deficiencias tanto en el cuerpo legal, como en los operadores de justicia, convirtiéndose en un proceso dilatorio y tedioso, que necesita a todas luces una solución que proteja de forma oportuna el derecho de propiedad que es gravemente afectado en ese tipo de procesos.

Mientras tanto Curi (2017) en su proyecto de investigación titulado “La ineficiencia de la Ley N° 30201, en los procesos sobre desalojo por falta de pago, para la restitución oportuna del bien en el plazo legal, en el Segundo Juzgado de Paz letrado de Huánuco, periodo de Enero a Julio 2017”, se trata de un estudio de tipo descriptiva explicativa, cuyo objetivo fue determinar la ineficacia de la ley indicada en el título, en los procesos de desalojo por falta de pago para la restitución oportuna del bien en el plazo legal, para el desarrollo de este trabajo se utilizaron expedientes sobre procesos de desalojo por falta de pago de la renta del segundo juzgado de paz letrado de Huánuco, asimismo se llegó a las siguientes conclusiones:

- En los procesos sobre desalojo por falta de pago, interpuestos por ante el segundo juzgado de paz letrado de la corte superior de justicia de Huánuco, en el periodo de enero de julio de 2017, para la restitución de inmuebles con contratos de arrendamiento con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz en aquellos donde no haya notario público o juez de paz, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, el juez no ordena el lanzamiento en quince días hábiles de conformidad con el artículo 593 del código procesal civil.
- Las razones por la cual no se ejecuta el lanzamiento en el plazo de quince días hábiles, previsto en la norma antes citada, pese a contar con contratos de arrendamiento con firmas legalizadas que contienen cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, es la aplicación del artículo 554 del código procesal civil, sobre audiencia única, al señalar: contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el juez fijará fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad.
- No se cumple con el plazo establecido en el cuarto párrafo del artículo 594 del código procesal civil, modificado por el artículo 5 de la Ley N° 30201, toda vez

que al señalarse fecha y hora para la diligencia de audiencia única, el proceso ineludiblemente culminará con declaración sobre el fondo contenida en sentencia, la misma que por el principio de pluralidad de instancias, es objeto de ser revisado por el superior en grado, en este caso por el juzgado especializado en el civil, quien previa audiencia de vista de causa emitirá sentencia de vista.

- Estando los veinte expedientes revisados y analizados en la presente investigación sobre desalojo por falta de pago, seguidos por ante el segundo juzgado de paz letrado de la corte superior de justicia de Huánuco, en el periodo de enero a julio de 2017, para la restitución de inmuebles con contratos de arrendamiento con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz en aquellos donde no haya notario público o juez de paz, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, fueron tramitados por el lapso mínimo de uno a dos años, y otros se encuentran pendientes de sentencia, de lo que se infiere que la Ley N° 30201 es ineficaz para una pronta restitución de bien inmueble sujeto a contrato de arrendamiento, dentro del plazo de quince días que prevé el artículo 594 del código procesal civil.

Para Leguizamón (2014) en su trabajo de investigación titulado “El desalojo en el contrato de arrendamiento entre Colombia y los Estados Unidos”, este trabajo es de tipo comparativo, cuyo objetivo es analizar cómo opera el proceso de desalojo respecto del contrato de arrendamiento en Colombia; siendo las partes de este contrato el arrendador (propietario del bien inmueble) y el arrendatario (tenedor), cada uno de ellos con derechos y obligaciones otorgadas contractualmente, estableciendo una comparación con Estados Unidos de cómo opera el desalojo, por el incumplimiento del tenedor en el contrato de arrendamiento en los Estados Unidos de Norte América, cómo se lleva a cabo el desalojo del tenedor del inmueble que ha incumplido con sus obligaciones a través del proceso de retención ilícita promovido por el propietario del inmueble, concluyendo finalmente que Colombia es un estado poco garantista frente a los derechos que tiene el arrendador, en tanto que los Estados Unidos privilegia a este, se establece que la acción de desalojo en el contrato de arrendamiento dentro del sistema judicial norteamericano (Estado de la Florida), es más garantista de los derechos de disposición que en Colombia, siendo en Norte América este derecho de propiedad absoluto, de tal manera que el tenedor a

cualquier título no puede ostentar este privilegio, es decir, el uso y goce del inmueble, sin la contraprestación convenido en el contrato.

## **2.2. Bases teóricas de la investigación**

### **2.2.1. Bases teóricas de tipo procesal**

#### **2.2.1.1 La pretensión**

##### **2.2.1.1.1 Concepto**

Para Toris (2000) sostiene que:

La pretensión alude al poder que el derecho subjetivo concede a su titular para exigir del obligado el acto o la omisión que forma su cometido; es la manifestación externa y tangible del derecho subjetivo, pero reducida al ámbito de la relación privada de los sujetos, a diferencia de la exigencia por medios externos que en el derecho procesal se enfoca al proceso incoado por el titular de la acción. (p. 52)

##### **2.2.1.1.2. Elementos de la pretensión**

Alvarado (2010) considera que:

Desdoblar las partes de la pretensión favorece el estudio de esta en su naturaleza, facilita identificar entre quienes, porque y para que, se induce la pretensión de la demanda. Por tanto, los elementos de la pretensión son:

- Los Sujetos de la Pretensión; es de carácter bipolar, puesto que siempre están compuestos por dos sujetos diferentes. Así pues, se puede considerar que esta bipolaridad está compuesta por el actor, que viene a ser el pretendiente o demandante, y el demandado, aquel sobre el cual se pretende conseguir algo, ya sea hacer, dar o dejar de hacer.
- Objeto de la Pretensión; es poder conseguir de los órganos jurisdiccionales establecidos por el Estado, una orden, mandato o resolución que permita obtener lo requerido en la demanda.
- Causa de la Pretensión; es la motivación o razón por la cual surge el conflicto entre las partes involucradas, situación que tiene relevancia jurídica y que consecuentemente conlleva a la demanda en busca de obtener resultados a favor de su pretensión.

### **2.2.1.1. 3. Pretensión Sustancial y Pretensión Procesal**

Para la doctrina moderna la pretensión sustancial o material es el medio a través del cual una persona natural o jurídica exige algo a otro; respecto a algo que tenga relevancia jurídica y que a su vez tenga la calidad de justiciable, valiéndose para ello de mecanismos diferentes a las de un proceso. Por otro lado, la pretensión procesal es exigir algo haciendo uso de los mecanismos y órganos jurisdiccionales que el Estado brinda.

“Hablar de pretensión procesal es afirmar que existe una relación jurídica o vínculo entre dos sujetos, motivado por un hecho o acontecimiento de trascendencia para el derecho.” (Alvarado, 2010)

#### **2.2.1.1.4 Pretensión(es) planteadas en el proceso examinado**

- Desalojar del predio a B (demandado), por haber vencido el contrato suscrito entre el arrendador del bien y A (demandante)
- El pago de los costos y costas por parte B (demandado)

### **2.2.1.2. Los puntos controvertidos**

#### **2.2.1.2.1. Concepto**

Al respecto Rioja (2009) establece que:

Surgen de los alegatos establecidos en la pretensión y de los eventos descritos por la otra parte con el objetivo de resistirse a la pretensión en ejercicio del contradictorio. Por otro lado, refiere, que los puntos controvertidos deben pasar sesgadamente las instituciones procesales desde la idea de pretensión, la diferencia entre pretensión procesal y pretensión sustancial, el análisis de los elementos objetivos de la pretensión procesal como son: los fundamentos de hecho, fundamentos de derecho y el petitorio; para concluir finalmente con la distinción entre fundamentos de hecho sustanciales y fundamentos de hecho accesorios.

#### **2.2.1.2.2. Los puntos controvertidos en el proceso examinado**

Para esta unidad de análisis estudiada, los puntos controvertidos fueron:

- A. Determinar si el contrato de arrendamiento, suscrito entre A y B, respecto

al stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano de Chimbote, se encuentra concluido por vencimiento del contrato.

- B. Determinar si como consecuencia de la conclusión del contrato de arrendamiento por vencimiento del plazo, B (demandado) se encuentran en la obligación de restituir la posesión del stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano de Chimbote, Provincia del Santa, departamento de Ancash, al demandante.
- C. Determinar si corresponde ordenar el pago de costas y costos del proceso.

### **2.2.1.3 Sujetos y Partes Procesales**

#### **2.2.1.3.1 Sujetos Procesales**

Según Quisbert (2010) considera que:

Se les denomina sujetos procesales las personas que tienen la competencia legal para formar parte de un proceso, puede ser como parte principal o accesoria, así por ejemplo se tiene: las partes procesales, magistrado, peritos, fiscales, entre otros.

#### **2.2.1.3.2. Partes Procesales:**

Al respecto Quisbert (2010) refiere que:

Son partes procesales aquellas personas individuales o colectivas que cuentan con la capacidad legal y que participan de la substanciación de un proceso judicial, en este caso una de las partes es el actor o demandante, y la otra parte viene a ser el demandado.

“Parte procesal es aquel que pretende o contra quien se pretende la concesión de una tutela jurisdiccional concreta” (Bermudez,2016).

#### **2.2.1.4 El Proceso**

Para Monroy (1996), desde el punto de vista judicial señala que:

Es el conjunto dieléctrico de actos, que se realizan con sujeción a determinadas reglas más o menos estrictas, las cuales se llevan a cabo en el desarrollo del ejercicio de la función jurisdiccional del estado, intervienen diferentes sujetos que se al mismo tiempo

guardan relación entre sí, con intereses idénticos, diferentes o contradictorios, pero vinculados intrínsecamente por fines privados y públicos. (p.103)

Por su parte Lima (2016) al respecto considera:

Es la sucesión de actos procesales eslabonados entre sí, establecidos de forma sistemática y emanados por los sujetos activos y pasivos de la relación jurídica procesal, tienen como objetivo de promover la decisión de la pretensión procesal puesta en el juicio para la resolución de un litigio que promueve la inquietud social afectando el normal desenvolvimiento del estado. (p.110)

#### **2.2.1.4.1 Clasificación de los Procesos**

##### **2.2.1.4.1.1 Por su finalidad y función:**

- a. De conocimiento**, también denominado proceso de cognición, y vienen a ser aquellos procesos mediante el cual dos partes (demandante y demandado), ponen a consideración de un juez o magistrado para que resuelva el conflicto de sus intereses que consideran se encuentran siendo vulnerados y contrapuestos. El juez o magistrado deberá resolver aplicando las leyes vigentes.
- b. De ejecución**, este tipo de proceso no tiene por objetivo resolver un conflicto, no parte de una controversia, sino por el contrario parte con la acreditación de un derecho ya reconocido a través de un título ejecutivo que se encuentre pendiente de cumplimiento. (Beltrán, 2015)
- c. Cautelar**, busca garantizar la eficacia y efectividad de la decisión final que emite el magistrado en la sentencia, este proceso se hace necesario ya que durante el desarrollo de un proceso pueden surgir diferentes circunstancias que dilaten el tiempo que la norma establece para resolver un conflicto. (Rioja,2018)

#### **2.2.1.4.1.2 Según el Derecho Sustancial al que sirve:**

Esta clasificación está relacionada dependiendo del objeto del litigio y de la pretensión que se hace valer, así podría considerarse lo siguiente en proceso: constitucional, civil, penal, laboral, de familiar.” (Chang, sf)

#### **2.2.1.4.2 El Proceso Civil**

“Actualmente se define como al conjunto de actos regulados por las normas respectivas y ordenadas sucesivamente, en función a los principios y reglas que sustancian su finalidad.” (Águila G., 2010)

#### **2.2.1.4.3 El proceso sumarísimo**

Viene a ser el mecanismo caracterizado por desarrollarse dentro de los periodos más breves, tanto los actos procesales como la concentración de audiencias, se realizan en una sola audiencia, la cual se denomina audiencia única, incluso se da en este mismo proceso la resolución del caso, salvo que de manera excepcional el magistrado reconsidere dar su veredicto en otra oportunidad. Habitualmente, en este tipo de procesos se resuelven controversias de poca complejidad o de menor cuantía. (Ramos, 2013).

Nuestro CPC, en el capítulo I Disposiciones Generales, art° 546 prescribe los asuntos que se tramitan vía proceso sumarísimo, los mismos que son: alimentos, separación convencional y divorcio ulterior, interdicción, **desalojo**, interdictos, aquellos que no tienen un mecanismo procedimental establecido, que se tiene claro su valor monetario o hay duda sobre su importe, o cuando por la necesidad de tiempo y premura y el magistrado crea atendible, y otros que la ley señala.

#### **2.2.1.5 La prueba**

##### **2.2.1.5.1 Definición**

Para Acosta (2007) es:

Todo motivo discutido en un proceso que procura la demostración de la verdad formal de hechos históricos de medios legales, mediante la creación del conocimiento y la convicción en el juez, de que los mismos se sacudieron o no del modo alegado por las partes.

Por otro lado, Rioja (2010) señala que:

De modo general y como concepto filosófico que resulta de la lógica, la deontología y la ontología define la prueba como el proceso racional del conocimiento que permite demostrar la verdad o falsedad relativa a una categoría existencial o ente.

#### **2.2.1.5.2 El objeto de la prueba**

Rioja (2009) manifiesta lo siguiente:

Existen diversos criterios para definir cuál es el objetivo o fin de la prueba, sin embargo, resume estos criterios en los siguientes: la prueba como un elemento de demostración de la verdad de un hecho determinado. Es decir, la verdad formal y la verdad material, la prueba como mecanismo de fijación formal de hechos y la convicción judicial como fin de la prueba.

En tanto Acosta (2007) afirma que:

Es objeto de la prueba la reconstrucción histórica de un hecho que se pretenda demostrar, extendiéndose más allá del ámbito judicial, pudiendo abarcar la reconstrucción histórica de un hecho de investigación científica, física y numérica. Podría afirmar también que objeto de la prueba es todo aquello que está sujeto a la percepción sensorial del hombre. (p.64)

#### **2.2.1.5.3 Fuente de la prueba**

Según, Rioja (2009) define:

Es todo aquello que da origen a un medio o elemento de prueba y existe con independencia y anterioridad al proceso. Existe prácticamente consenso en citar como ejemplos de fuente de prueba: en el testimonio, el conocimiento relatado por el testigo; en el documento, aquello que representa (refleja directamente) y puede ser una idea, un sentimiento, una expresión artística, un saber común o especializado, un estado o situación anímica, una actitud, un paisaje, un suceso, etc.; en la confesión, lo confesado; en la diligencia de constatación directa, lo constatado que

contiene una significación con aptitud de constituirse en argumento probatorio, etc.

#### **2.2.1.5.4 Medios probatorios en el proceso examinado**

##### **A. De la parte demandante**

- **Escritura Pública de Compra – Venta**, del predio materia de Litis, en favor del recurrente y su cónyuge, con el cual se transfiere el derecho de propiedad sobre el predio aludido, con el cual se acredita el derecho de propietarios del bien y en consecuencia se demuestra la legitimidad para obrar del recurrente.
- **Copia Certificada de la Partida Registral N° PRN**, de la SUNARP, con lo cual se acredita que, a la fecha de proceso, el accionante en conjunto con su cónyuge eran propietarios del bien reclamado.
- **Contrato de Arrendamiento, de fecha 09 de Enero del 2013**, cuyas firmas fueron legalizadas ante notario público de Chimbote, con el cual se acredita que el plazo en el mismo documento se encuentra vencido.
- **Carta Notarial, de fecha 15 de Enero del 2014**, mediante el cual el recurrente acredita que emplazó al demandado a restituir el predio materia de Litis.
- **Primera invitación para conciliar y constancia de inasistencia,**
- **Constancia de reprogramación de audiencia de Conciliación**
- **Acta de Conciliación de Exp. N° 013-2014-CCEWS/CH;** documentos que acreditan que él recurrente busco solución previamente al presente proceso una solución armoniosa.

##### **B. De la parte demandada**

- **Declaración de parte**, ofrecida por el demandado, para responder a los alegatos presentados por el demandante

#### **2.2.1.6 La sentencia**

##### **2.2.1.6.1. Concepto**

El Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, lo delimita como:

Declaración del juicio y resolución del juez, modo normal de extinción de la relación procesal. Acto procesal emanado de los órganos jurisdiccionales que deciden la causa o puntos sometidos a su conocimiento. La sentencia judicial adquiere el valor de cosa juzgada cuando queda firme, bien por haber sido apelada, bien

por no ser susceptible de apelación, por lo cual la declaración que contenga es inconstitucional en cuanto afecta a las partes litigantes, a quienes de ella traigan causa y en cuanto a los hechos que hayan sido objeto de litigio. (p. 912)

Por otro lado, Cárdenas (2008) señala que:

La sentencia como acto jurídico procesal puede ser definida como aquella resolución emanada de los magistrados, a través de la cual se establece la causa o punto sometido a su conocimiento o se resuelven las pretensiones de las partes o se disponen medidas procesales. Asimismo, como documento se puede definir que la sentencia, es la pieza procesal escrita y suscrita por el juez que contiene el texto de la decisión emitida. Además, la sentencia como documento público, debe cumplir un conjunto de requisitos exigidos por la ley para que tenga: validez, eficacia y fuerza vinculatoria. La sentencia como acto jurídico procesal es una operación mental, analítica y crítica.

Mientras tanto el Código Procesal Civil, en el artº 121, prescribe:

“A través de la sentencia el juez da por concluida a la instancia o al proceso, en definitiva, manifestando en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida, enunciando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal. (p. 466)

#### **2.2.1.6.2. La estructura de la sentencia**

“De conformidad a lo establecido en el Código Procesal Civil Peruano, Artículo N° 122, la sentencia está estructurada de la siguiente manera: una parte expositiva, una parte considerativa y finalmente una parte resolutive”. (Cárdenas, 2008)

##### **2.2.1.6.2.1. La parte expositiva**

Al respecto Cárdenas (2008), señala que:

En esta parte, se narran de forma concisa, secuencial y

cronológica los principales actos procesales, tomando como inicio la interposición de la demanda hasta el momento previo de la sentencia. Es necesario indicar que en esta parte no se incluye ningún criterio valorativo. Además, el Magistrado (Juez) va a internalizar el problema central del proceso, que va a resolver. Por lo indicado, la parte expositiva estaría conformado por:

- A. **Demanda:** Identificación de las partes, es decir, nombre del demandante y demandado; esto se debe a que la sentencias solo tienen efectos respecto de las partes que intervienen en el proceso. Identificar el petitorio de manera clara y concreta, lo que permite al magistrado respetar y cumplir el principio de congruencia. Descripción de los fundamentos de hecho, y de derecho; lo que permite definir el marco fáctico y el legal. Precisar mediante qué resolución se admitió a trámite. Para saber cuáles pretensiones serán materia del pronunciamiento.
  
- B. **Contestación:** en la cual se describirán los fundamentos de hecho y derecho, esto permite conocer qué puntos fueron contradichos.
  
- C. **Reconvención:** si la hay, se deberá desarrollar de igual manera que la demanda y contestación, es decir de forma concisa.
  
- D. **Saneamiento procesal:** se deberá señalar en qué momento se efectuó, y en qué sentido.
  
- E. **Conciliación:** Permite cotejar el cumplimiento de una institución procesal obligatoria.
  
- F. **Fijación de los puntos controvertidos:** Sólo se deberá indicar en qué audiencia se realizó tal actividad.
  
- G. **Admisión de medios probatorios:** Sólo precisar en qué audiencia se admitieron.
  
- H. **Actuación de medios probatorios:** Sólo indicar si se actuaron todos los medios probatorios admitidos a trámite, y va a permitir el control de los mismos.

#### **2.2.1.5.2.2. La parte considerativa**

Al respecto Cárdenas (2008), señala:

En esta fase el juez señala el razonamiento fáctico y/o jurídico realizado para solucionar la discusión. La finalidad, de esta parte de la sentencia, es el de cumplir con el mandato constitucional (fundamentación de las resoluciones), establecido en el inciso 5° del art° 139 de la Constitución de 1993, el numeral 122 del Código Procesal Civil, y el art° 12 del TUO de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Asimismo, esto permitirá tanto a las partes, como a la sociedad civil en general, reconocer las razones que conllevaron a que la pretensión fue amparada o desestimada. El contenido de la parte considerativa, será el siguiente:

- a) Una correcta identificación de los puntos materia de controversia, aquellos que se encuentran ligados a los elementos constitutivos de la institución jurídica que se pretende (los que también podrán indicarse de manera expresa).
- b) Estos puntos controvertidos, deberán establecerse en un orden de prioridad, de manera tal que a la decisión que se arribe luego del estudio de cada uno, se pueda establecer si se prosigue con el análisis del siguiente. (Esto ya en su desarrollo mismo).
- c) Este desarrollo, implica 4 fases, que son:
  - Fase I: El detalle de los eventos que tienen relación sustancial con cada uno de los puntos de controversia (y los elementos constitutivos), establecidos.
  - Fase II: Se refiere al listado de eventos detallados ordenadamente, se prosigue a realizar la selección de los medios de prueba aptos cuyo estudio valorativo puede crear la certeza en sentido positivo o negativo. (Deber tenerse en cuenta que en el caso de alguna situación de hecho no ha sido materia de probanza, ya que fue asentada por las partes, en cuya situación puede crear certeza para crear convicción en el magistrado, a excepción del 2 párrafo del inciso 2° del artículo 190 del CPC).
  - Fase III: generada la certeza de los hechos narrados, se

continúa con el estudio del marco jurídico relacionado al punto controvertido evaluado, evocando una conclusión del mismo (lo que es conocido como la subsunción), esto facilitará proseguir con el estudio del punto controvertido siguiente (o elemento constitutivo), o en su defecto emitir la resolución final si así corresponde (en el caso que esta conclusión no fuera positiva).

- Fase IV: La forma de análisis indicado anteriormente se deberá aplicar por cada punto controvertido, asimismo cada una contendrá una conclusión parcial, las cuales al final servirán para emitir un resumen del fallo final.

#### **2.2.1.6.2.3. La parte resolutive**

Cárdenas (2008), establece que:

En esta fase, el Juez, plasma su decisión final respecto de los requerimientos de las partes. Tiene por objetivo, cumplir con el mandato del 3° párrafo del artículo 122 del CPC. Permite que las partes reconozcan el sentido del fallo definitivo, permitiéndoles ejercer su derecho impugnatorio. Esta parte de la sentencia contendrá: el mandato respectivo destinado a que la parte vencida desarrolle una determinada prestación y/o declarar el derecho correspondiente. Ello con respecto de cada una de las pretensiones, ya sean acumuladas o no. La definición, respecto del momento a partir del cual surtirá efectos el fallo. Pronunciamiento sobre las costas y costos, ya sea sobre la condena o su exoneración.

### **2.2.2. Bases teóricas sustantivas**

#### **2.2.2.1. La Posesión**

##### **2.2.2.1.1. Concepto**

Según Fonseca (2007), señala que:

Que el estudio de la posesión comienza con una paradoja. Aparentemente se trata de una noción sencilla, casi intuitiva: la tenencia material de una cosa, dejando de lado el derecho que se tenga a ella o como se haya producido. Y sin embargo, hay pocos

conceptos en la ciencia del derecho que hayan sido tan discutidos. La razón es que en el fondo de toda problemática late la oposición entre lo fáctico y lo normativo: cuando se afirma taxativamente que la posesión es la más tangible de las instituciones jurídicas, hay que matizar en el siguiente sentido “La institución jurídica de la posesión, aún emanado de un hecho tan tangible como es la tenencia material, el contacto físico con la cosa, se separa de este punto de partida, al no vincular necesariamente a esa tenencia material consecuencia jurídicas. (p. 219)

Por otro lado, Gonzales (2009) refiere:

“La adquisición de la posesión requiere un acto de injerencia del sujeto sobre el bien, ante lo cual se excluye el objeto del ámbito de poder de los demás. Este acto de injerencia puede ser de carácter originario o derivativo” (p.187)

#### **2.2.2.1.2 Modos de adquisición de la posesión**

Para, Gonzales (2009), son:

**A. Adquisición originaria de la posesión**, usualmente se da a través de un acto de aprehensión unilateral, si el bien no está siendo poseído por alguien, entonces estamos frente a una ocupación, mientras que, si la aprehensión se da contra la voluntad de un anterior poseedor, estamos ante un despojo. En ambos casos se trata de una conducta de injerencia sobre la cosa o un comportamiento comisivo, pero jamás puede reducirse a una cuestión meramente psicológica. (p.188)

**B. Adquisición derivativa de la posesión: La tradición o entrega**, es la acción bilateral a través del cual el poseedor precedente (transferente), introduce en el poder factico al poseedor sucesivo (adquiriente). Esta es la hipótesis normal para la adquisición de la adquisición, así como el contrato (causal), es el modo normal para la circulación de la posesión. (p.189)

C. **Adquisición de la posesión mediata**, el código civil no regula separadamente los modos de adquisición de la posesión, y por ello estos se hallan dentro de alguna forma genérica dentro de los artículos 900 y 903 C.C. Sin embargo, es posible reconocer las hipótesis propias de la adquisición de la posesión mediata en cuanto ésta se constituye al crearse una relación jurídica en donde una de las partes recibe en forma temporal un bien, con la respectiva obligación de restitución (art. 905 C.C.). Igual sucede cuando, ya constituida la relación jurídica, la parte activa de la relación es objeto de transmisión a un tercero. (p.194)

#### **2.2.2.1.3 Elementos de la posesión**

Para Villegas (2018), los elementos son:

- a. **La tenencia o corpus**; referido al elemento físico o material de la posesión, corresponde a la tenencia efectiva de la cosa, es decir la cosa estará bajo control material del poseedor, de manera tal que se exigía un acto real de contacto material o físico de la cosa.
- b. **El animus**, respecto al elemento del hecho de la posesión, está relacionado con el entendimiento de poseer la cosa bajo la disponibilidad física, viene a ser la conciencia de estar adquiriéndola, de tal manera que el animus no se identificaba con la voluntad.

#### **2.2.2.2. La propiedad**

##### **2.2.2.2.1. Concepto**

En el Derecho Romano Fonseca (2007), considera que:

Una forma de definir a la propiedad es enumerando todas las facultades que comprende el derecho de propiedad, las mismas que son: el derecho de usar, disfrutar y disponer de las cosas, así como también la de reivindicarla cuando se han privado de ellas. En conclusión, resumía que el derecho de propiedad es una suma de facultades que tiene el hombre sobre las cosas. (p.234)

Según el Código Civil en el Título II, Capítulo Primero, art. 923, prescribe:

“La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar,

disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.”

#### **2.2.2.2.2 Evolución Histórica**

Según Gonzales (2009), establece:

A lo largo de la línea histórica y sin desmerecer las eventualidades de cada época, se ha reconocido en todo momento con la pertenencia más intensa de un sujeto sobre una realidad externa del mundo físico; como la suma de poderes proyectados de un individuo sobre un objeto determinado del cosmos. La propiedad moderna se construye como un derecho de atribución sobre las cosas o los bienes que confiere a su titular un poder o haz de facultades para actuar en su beneficio, resultando especialmente protegido por el ordenamiento jurídico. La propiedad moderna se define en forma subjetiva e individualista. Es subjetiva por cuanto la propiedad se considera un derecho a diferencia de lo que ocurría en el derecho romano en que la propiedad se confundía con el objeto mismo, la propiedad era la cosa. Por otro lado, es individualista porque el derecho de propiedad se identifica con un individuo como sujeto titular, a diferencia de lo acontecido en otras épocas históricas, la propiedad ahora ya no corresponde a una familia a un estamento social o a un grupo indeterminado. La concepción subjetivista de la propiedad exige la existencia de un universal absoluto (el estado) a cuya voluntad se ligue el otorgamiento de la propiedad como derecho. El individualismo de la propiedad representa la crisis de las titularidades corporativas, lo cual es una manifestación concreta de la destrucción de los grupos intermedios entre el individuo y el estado. (p.275)

#### **2.2.2.2.3. Características**

Gonzales (2009), señala:

La propiedad, tiene las siguientes características: **derecho real**, porque es un espacio de poder que se ejerce en forma directa e inmediata respecto de un bien (inherencia), otorgando la

pertenencia de éste a un sujeto, **derecho absoluto**; porque es la suma de todos los poderes sobre un bien y por ello es el derecho real de contenido más amplio, **derecho exclusivo**; como resultado del ser de la propiedad, las ventajas de un bien son circunscriptas a una sola persona y **derecho perpetuo**; que significa que la propiedad está llamada a durar continuamente a favor del propietario, pero esto no exceptúa de las hipótesis extravagantes de algunas propiedades temporales, por eso se habla de que la propiedad es tendencialmente perdurable. (p.294)

#### **2.2.2.2.4. Modos de adquisición de la propiedad**

Para Gonzales (2009) establece que:

Una forma de clasificar y distinguir entre las causas de **adquisición universal**, es aquellas en donde se adquiere como consecuencia de la subrogación universal del titular en el patrimonio de otro, tal como acontece en la sucesión por causa de muerte; y las **causas de sucesión singular**, en donde se adquiere la propiedad de un bien singular en virtud de alguno de los modos reconocidos por la ley. Existe otra clasificación que divide las causas de adquisición entre **derivativas y originarias**, por las derivativas se produce un fenómeno de transmisión en donde el titular deja de serlo voluntariamente a fin de que otro adquiera el bien singular en su reemplazo. El caso típico es el de los contratos enajenativos. Por las originarias no existe transmisión voluntaria de uno a otro, sino un fenómeno de pérdida de propiedad, al que se suma el nacimiento de una nueva propiedad sin tener como causa la anterior, es decir, surge “ex novo”. El caso típico es el de la apropiación. (p.355)

Por otro lado, el Código Civil Peruano, en el Título II, Capítulo Primero, prescribe: “Las formas de adquisición de la propiedad son las siguientes: apropiación, hallazgo, tesoro, accesión, especificación y mezcla, y usucapión o prescripción Adquisitiva de Dominio”

### **2.2.2.3. Desalojo**

#### **2.2.2.3.1. Concepto**

Según Salvador (2016), considera que:

Es la acción judicial que tiene por objeto rescatar la posesión del predio, el cual puede ser impuesta por el dueño, el arrendador o el administrador de un bien, dirigida contra a aquel que le otorgo la sesión de la posesión en alquiler. Este proceso tiene por efecto que la persona que ocupa el bien y no quiere devolver el bien en forma pacífica el inmueble, a través de una sentencia judicial, el juez lo va a conminar a que desocupe y entregue el inmueble, de no acatar lo impuesto se utilizara la fuerza pública.

Por otro lado, según Azañero (2014), señala que:

El proceso de desalojo por falta de pago se da cuando el arrendador entrega en uso un bien inmueble temporalmente en calidad de arrendado con la condición de que el arrendatario le pague una merced conductiva y si este no cumple dicho pago habiendo transcurrido el plazo legal, recurre al Poder Judicial a través de los órganos jurisdiccionales a fin de que el arrendatario desocupe el bien inmueble. (p.256)

En tanto que para Pinto (s.f) es:

Un proceso especial que se sustancia por el procedimiento establecido para el sumarísimo, no existiendo norma alguna que disponga otro procedimiento, se debe entender que se refiere al proceso sumarísimo, como es el caso de inadmisibilidad de la reconvencción. Tiene por objeto recuperar o reintegrar en el uso y goce (tenencia) de un inmueble a quien reclama su libre disposición frente a quien no tiene ningún título, pero se encuentra ocupando sin derecho a permanecer en él y sin pretensiones a la posesión.

Al respecto nuestro CPC, en el Art° 585, prescribe lo siguiente:

La reposición de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en el presente subcapítulo conformado del Art° 585 al 596. Es potestativo del demandante, el acumular la pretensión del pago de alquiler siempre y cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. (p.601)

#### **2.2.2.3.2 Ley del Inquilino Moroso (Ley N° 20301 – Art° 5)**

Esta ley fue promulgada el 07 de Mayo del 2014, mediante la cual el estado buscó agilizar los procesos de desalojo incluyendo una cláusula especial en los contratos de arrendamiento, esta cláusula fue denominada “**Allanamiento a Futuro**”. Con las modificatorias establecidas en esta Ley en su Art° 5 que modificó el art° 594 del CPC, el arrendatario se allanaba a la posibilidad de ser demandado por desalojo por parte del propietario en el caso de incumplimiento de pago y/o al vencimiento de este. (Huanco, 2019)

##### **2.2.2.3.2.1 Allanamiento**

De acuerdo a lo prescrito por nuestro CPC, artículo 330:

El querellado puede abiertamente allanarse o señalar que está de acuerdo con la demanda, legitimando su firma ante la autoridad jurisdiccional. Para el primer caso admite estar de acuerdo con la exigencia interpuesta a su persona, en el segundo caso además de lo señalado en el primer caso, acepta la autenticidad de los hechos plasmados en la demanda y las bases legales de ésta. (p.521)

##### **2.2.2.3.3. Desalojo Notarial Express – Ley 30933**

Vigente desde el 25 de abril del 2019, mediante la cual se permite que los propietarios, arrendadores o administradores de bienes inmuebles recuperen sus predios en un periodo de tiempo más corto, esto debido a que quien realizará la etapa de conocimiento no será un juez sino un notario. (Huanco, 2019)

#### **2.2.2.3.3.1 Objeto de la Ley (Artº 1)**

Tiene por objetivo instituir y regular el procedimiento especial de desalojo a través de la intervención de un notario y con ejecución judicial. (Ley N° 30933, 2019)

#### **2.2.2.3.3.2. Ámbito de Aplicación (Artº 2)**

Pueden acogerse todo aquel que considere gozar del derecho al restablecimiento de un bien inmueble, contra aquel arrendatario que voluntariamente se ha sometido al procedimiento establecido por esta ley. (Ley N° 30933, 2019)

#### **2.2.2.3.3.3. Requisitos de Procedibilidad**

Según la Ley N° 30933, Artº 4, para que proceda el desalojo aplicando esta ley, es necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- a. El inmueble debe estar individualizado de manera irrefutable, en el contrato debe precisarse su ubicación.
- b. El contrato de arrendamiento debe estar comprendido en escritura pública, emitida por un notario o en el FUA.
- c. Si se diera alguna modificatoria al contrato deberán tener la misma formalidad que este.
- d. Se debe incluir la cláusula de allanamiento a futuro del arrendamiento para la restitución del inmueble, puede ser por contrato fenecido o su resolución por falta de pago.
- e. En el contrato se debe incluir cláusula que especifique claramente el sometimiento a la presente ley, a la competencia notarial y ejecución del desalojo por un juez de paz letrado.
- f. La cancelación del alquiler tiene que ser bancarizado, se debe especificar en el contrato el número de cuenta, el tipo de moneda y la entidad financiera.

#### **2.2.2.3.3.4. Causales**

Al respecto al Ley N° 30933, Artº 7 prescribe que podrá solicitarse desalojo bajo esta ley, por las siguientes causales:

- a. Cumplimiento del periodo de vigencia del contrato de arrendamiento.

- b. Falta de pago de la renta establecido en el contrato de arrendamiento, de no estar especificado al incumplir el pago por un periodo de dos meses y quince días, de conformidad al numeral 1, artº 1697 del CC.

#### **2.2.2.3.3.5. Procedimiento del desalojo**

Según la Ley N° 30933, el proceso de desalojo se da en dos etapas que son:

##### **Art º 8: Procedimiento Notarial**

- a. El notario, recepciona la solicitud de desalojo, verifica el cumplimiento de lo establecido en el artº 4 de la presente ley, contenido de contrato, y el cumplimiento de los requisitos de la solicitud.
- b. El notario notifica al arrendatario, el cual dentro de los cinco días hábiles siguientes deberá demostrar no estar incurso en lo prescrito en el artº 7 de la presente ley.
- c. El arrendador solo podrá oponerse al desalojo si demuestra que hubo renovación de contrato, que está al día con el pago de la renta.
- d. Con la respuesta emitida por el emplazado, el notario evaluará si procede el desalojo o no. Si el arrendatario ha incurrido en falta, el notario emitirá un acta no contenciosa dejando constancia indubitable del vencimiento de contrato o falta de pago de la renta, declarando la procedencia del desalojo, esta acta es formalizada en el Registro Notarial de Asuntos no Contenciosos. Luego remite copia legalizada de todo el expediente al Juez de Paz Letrado, para la continuación del trámite que corresponda.

##### **Art º 9: Trámite Judicial de Lanzamiento**

- a. El interesado presenta su solicitud de lanzamiento al Juez de Paz Letrado, con la autorización del notario, el pago de la tasa judicial y copia legalizada del expediente notarial.
- b. Una vez recepcionada la solicitud y la documentación correspondiente, el juez de paz letrado deberá determinar en el plazo de tres días hábiles si la solicitud procede o no. De ser factible emitirá la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento y/u orden de descerraje, según corresponda. Esta resolución judicial es impugnabile sin efecto suspensivo.

- c. Además, el Juez de Paz Letrado, comunica a la PNP mediante oficio, para que en un plazo de dos días hábiles brinde las garantías y asistencia necesaria para la ejecución del desalojo.

#### **2.2.2.4. Contrato**

##### **2.2.2.4.1. Definición**

Según el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, viene a ser:

En una definición jurídica se puede decir que hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos, los contratos han de ser celebrados entre personas capaces y no han de referirse a cuestiones prohibidas o contrarias a la moral o a las buenas costumbres. Los contratos lícitos obligan a las partes contratantes en iguales términos que la ley. (p, 233)

Por otro lado, para Álzate (2008) establece que:

Un contrato es un pacto de voluntades que crea o transmite derechos y obligaciones a las partes que lo suscriben. El contrato es un tipo de acto jurídico en el que intervienen dos o más personas y está destinado a crear derechos y generar obligaciones. Se rige por el principio de autonomía de la voluntad, según el cual, puede contratarse sobre cualquier materia no prohibida. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y las obligaciones que nacen del contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.

Según el Código Civil Peruano, en su artículo N° 1351, señala al contrato como: “el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”.

##### **2.2.2.4.2 Características del Contrato**

Entre las características más resaltante se puede señalar que, los contratos corresponden a acuerdos de voluntades (verbal o escrito) entre dos o más personas con capacidad de obrar a través del cual se adquieren compromisos

que pueden ser recíprocas (acuerdos bilaterales) o para un sólo individuo (acuerdos unilaterales). Estos compromisos adquiridos casi siempre tienen presentes un carácter eminentemente patrimonial y afectan en principio a las partes que han contraído el contrato, en ciertas ocasiones pueden verse implicado terceras personas. (Prieto, 2016)

#### **2.2.2.4.3 Elementos del Contrato**

Al respecto Orihuela (2020), considera que los elementos del contrato son:

- La Capacidad, solo pueden contratar aquellas personas que la ley considerara que cuentan con aptitud para poder hacerlo.
- El Consentimiento, específicamente vinculado a la voluntad de las partes para suscribir un contrato.
- El Objeto Lícito, para que tenga validez debe ser posible, lícito y determinado, sin requerir de un nuevo acuerdo de las partes. Viene a ser lo que se debe hacer.
- La Causa Lícita, tiene como fondo justificar la creación de una obligación, debe ser existente, verdadera y lícita.
- Forma, formalidades y/o características específicas para celebrar el contrato (escrita, notarial, etc.)

#### **2.2.2.4.4 Clasificación de Contrato**

Al respecto Sánchez, (s,f) establece que existen diversas maneras de clasificar el contrato, así por ejemplo tenemos:

- Contrato unilateral y bilateral
- Contrato Gratuito y Oneroso
- Contrato Principal y Accesorio
- Contrato Real y Solemne
- Otros.

#### **2.2.2.5. Arrendamiento**

##### **2.2.2.5.1. Definición**

Según el Código Civil Peruano, Artº 1666, prescribe:

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

#### **2.2.2.5.2. Obligaciones de las partes intervinientes en un contrato de arrendamiento:**

El Código Civil Peruano prescribe lo siguiente:

- **Obligaciones del Arrendador (Art° 1678); Obligación de entregar el bien**, el propietario se obliga a ceder al inquilino el bien alquilado con todos sus accesorios, en el tiempo, espacio y condiciones pactadas. De no especificarse estos detalles en el contrato (tiempo y lugar de entrega), se realizará donde se celebró, salvo que por costumbres se considere otro lugar o tiempo. Asimismo, en el **Art° 1680**, el propietario está comprometido adicionalmente a: mantener al inquilino utilizando el bien durante el tiempo pactado y a preservarlo en buen estado para el fin del arrendamiento, a asimismo de ser necesario realizar los arreglos o mantenimiento que se requiera, salvo pacto distinto.
  
- **Obligaciones del Arrendatario (Art° 1681); considerándose las siguientes obligaciones principales del inquilino:**
  - a) Tomar el bien, preservarlo cuidadosamente a utilizarlos únicamente para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda suponer de las circunstancias.
  - b) Cancelar oportunamente la renta en el tiempo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio.
  - c) Costear puntualmente los servicios de agua, luz, telefonía, proporcionados en beneficio del bien, con sujeción a las normas que los regulan.
  - d) Comunicar de forma oportuna al arrendador de cualquier sustracción, disturbio o imposición de servidumbre que se intente contra el bien.
  - e) Consentir al arrendador que inspeccione por causa justificada el bien, previo aviso de siete días.
  - f) Realizar los arreglos que le correspondan conforme a la ley o al contrato.
  - g) No hacer uso inapropiado del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres.
  - h) No realizar cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del

arrendador.

- i) No subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato, sin el consentimiento por escrito del arrendador.
- j) Restituir el bien al arrendador al concluirse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más detrimento que el de su uso ordinario.
- k) Cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato.

#### **2.2.2.5.3. Duración del Arrendamiento**

De acuerdo al Art° 1687, del Código Civil Peruano:

“El arrendamiento puede ser de permanencia fija o indefinida, asimismo en su Art° 1699, del mismo texto legal, establece que el periodo de alquiler fenece al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin necesidad de aviso previo de ninguna de las partes.

### **2.3. Marco conceptual**

**Doctrina:** también denominada origen del derecho y puede ser denominada como el conglomerado de sentencias de los expertos del derecho, formuladas con un propósito teórico o con el objetivo de permitir la aplicación del derecho. La obra de los jurisconsultos persigue un triple propósito: científico, práctico y crítico. (Alzamora, 2009, p. 247)

**Jurisprudencia:** también denominada ciencia del derecho, significa todo el acumulado de dictámenes dictados por los tribunales, esas sentencias sobre cierta materia, pero orientadas en sentido uniforme, esto es, como criterio, resultante de una serie de fallos concordantes para resolver determinada cuestión jurídica. (Alzamora, 2009, p. 244)

La jurisprudencia, también llamada precedente judicial, stare decises, doctrina jurisprudencial, sentencia normativa, criterio jurisprudencial, vienen a ser los fallos de los tribunales de mayor rango de un país que, al resolver un caso concreto, establece un principio o doctrina jurídica vinculante para el propio tribunal supremo y para todos los órganos jurisprudenciales inferiores, mientras no sea derogada o modificada por resolución debidamente motivada del propio tribunal supremo. Así

se entiende a la jurisprudencia tanto en el sistema romano germánico como en el anglosajón. (Torres, 2009)

**Principio de Congruencia:** la aplicación de este principio significa que al momento de emitir una decisión el juez o magistrado, esta deberá estar directamente relacionado con lo solicitado por las partes y de acuerdo a las leyes que rigen.

**Variable:** es una propiedad que puede fluctuar y cuya variación es susceptible de medirse u observarse. (Hernández, Fernández & Baptista, 2010).

Es aquel concepto teórico susceptible de medición y cuantificación que define el investigador en su proyecto delimitándolo a algunas dimensiones observables para reducir la complejidad del fenómeno, de esta manera se traduce los hechos de la experiencia en datos teóricos a través de variables e indicadores que son afirmaciones o conceptos que se deben validar. (Biagi, 2016)

**Carga de la Prueba:** Obligación que consiste 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 quien afirma o señala. (Poder Judicial, 2007)

**Sana Crítica:** viene a ser un proceso racional en el que el juez debe utilizar a fondo su capacidad de análisis lógico para llegar a un juicio o conclusión producto de las pruebas usadas en el proceso. (Obando,2013)

**Valoración de la prueba:** es el juicio de aceptabilidad (o de veracidad) de los resultados probatorios (las hipótesis), constituye el núcleo del razonamiento probatorio, es decir, del razonamiento que conduce, a partir de las informaciones aportadas al proceso a través de los medios de prueba, a una afirmación sobre hechos controvertidos. (Obando,2013)

**Expediente judicial:** conjunto de escritos, documentos, constancias y demás papeles pertenecientes a un juicio, debidamente ordenado, foliado y cosido. (Ossorio,2003)

**Calidad:** viene a ser la característica o conjunto de características propias de una cosa, las mismas que permiten apreciarla mejor, igual o peor que las restantes de su especie. (Real Academia de la Lengua Española, 2014)

**Análisis:** viene a ser el estudio detallado de algo, distinción y separación de las partes de algo para conocer su composición. (Real Academia de la Lengua Española, 2014)

**Lanzamiento:** se solicita a pedido de parte, luego de seis días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado. (Artº 592 del CPC). Tal como está prescrito en el Artº 593 del CPC, el lanzamiento se realizará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación.

### **III. HIPOTESIS**

#### **3.1 Hipótesis General**

De acuerdo a los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, establecidos en el presente estudio, la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por vencimiento de contrato en el expediente N° 00879-2014-0-2501-JR-CI-03; Distrito Judicial del Santa – Chimbote, son de rango muy alta, respectivamente.

#### **3.2 Hipótesis Específico**

##### **De la primera sentencia**

La calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes, es de rango muy alta.

La calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho, es de rango muy alta.

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, es de

rango muy alta.

### **De la segunda sentencia**

La calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes, es de rango muy alta

La calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho, es de rango muy alta.

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, es de rango muy alta.

## **IV. METODOLOGÍA**

### **4.1. Tipo y nivel de la investigación**

**4.1.1. Tipo de investigación.** La investigación es de tipo cuantitativa – cualitativa (Mixta).

**Cuantitativa.** La investigación se inicia con el planteamiento de un problema de investigación, delimitado y concreto; se ocupa de aspectos específicos externos del objeto de estudio y el marco teórico que orienta la investigación es elaborado sobre la base de la revisión de la literatura (Hernández, Fernández & Baptista, 2010).

El perfil cuantitativo, del estudio, se evidencia en el uso intenso de la revisión de la literatura; facilita la formulación del problema de investigación; también, para formular los objetivos de la investigación; la operacionalización de la variable; la construcción del instrumento de recolección de datos; el procedimiento de recolección de datos y el análisis de los resultados.

**Cualitativa.** La investigación se fundamenta en una perspectiva interpretativa está centrada en el entendimiento del significado de las acciones, sobre todo de lo humano (Hernández, Fernández & Baptista, 2010).

El perfil cualitativo, del estudio, se evidencia en la recolección de datos; porque, ésta actividad requiere a su vez, del análisis para identificar a los indicadores de la variable, existentes en el objeto de estudio (sentencia); además dicho objeto es

un fenómeno, producto del accionar humano, quien opera al interior del proceso judicial en representación del Estado (Juez unipersonal o colegiado) quien(es) decide(n) sobre un conflicto de intereses de índole privado o público.

Por lo tanto, la extracción de datos implicará interpretar el contenido del objeto de estudio (sentencia) a efectos de alcanzar los resultados. Dicho logro, se evidenciará en la realización de acciones sistemáticas: a) sumergirse en el contexto perteneciente a la sentencia; para asegurar su revisión sistemática y exhaustiva, esta actividad también incluye la revisión del proceso del cual emerge la sentencia (expediente judicial) con el propósito de comprender y b) volver a sumergirse; pero, ésta vez en el contexto específico, perteneciente al propio objeto de estudio (sentencia); ingresando a cada uno de sus compartimentos, recorrerlos palmariamente para identificar los datos (indicadores de la variable).

El perfil mixto, del estudio, se evidenciará en el instante en que se apliquen las actividades de la recolección y el análisis; porque necesariamente serán simultáneas, y no, uno después del otro, al cual se agregará el uso intenso de las bases teóricas (bases teóricas procesales y sustantivas); respectivas de tipo procesal y sustantivos a efectos de asegurar la interpretación y comprensión del contenido de las sentencias.

**4.1.2. Nivel de investigación.** El nivel de la investigación es exploratoria y descriptiva.

**Exploratoria.** Se trata de un estudio que se aproxima y explora contextos poco estudiados; dado que la revisión de la literatura revela pocos estudios respecto del fenómeno propuesto, por lo tanto, la intención será indagar nuevas perspectivas. (Hernández, Fernández & Baptista, 2010).

El nivel exploratorio del estudio, se evidencia en varios aspectos de la investigación: no se hallaron estudios orientados a la determinación de la calidad de sentencia, excepto los que se derivaron de la misma línea de investigación.

**Descriptiva.** Se trata de un estudio que describe propiedades o características del objeto de estudio; en otros términos, la meta del investigador(a) consiste en

describir el fenómeno; basada en la detección de características específicas. Además, la recolección de la información sobre la variable y sus componentes, se realiza de manera independiente y conjunta, para luego someterlos al análisis. (Hernández, Fernández & Baptista, 2010)

Sobre la investigación descriptiva, Mejía (2004) sostiene, que el fenómeno es sometido a un examen intenso, utilizando exhaustiva y permanentemente las bases teóricas para facilitar la identificación de las características existentes en él, para luego estar en condiciones de definir su perfil y arribar a la determinación de la variable.

El nivel descriptivo, del estudio, se evidencia en diversas etapas del trabajo: 1) en la selección de la unidad de análisis (expediente judicial); (Ver 4.3. de la metodología); y 2) en la recolección y análisis de los datos, establecidos en el instrumento; porque, está direccionado al hallazgo de características o propiedades existentes en el contenido de la sentencia, cuyos referentes son las exigencias para la elaboración de la sentencia, siendo las fuentes de naturaleza doctrinaria, normativa o jurisprudencial.

#### **4.2. Diseño de la investigación**

**No experimental.** El estudio del fenómeno es 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 & Baptista, 2010).

**Retrospectiva.** La planificación y recolección de datos comprende un fenómeno ocurrido en el pasado (Hernández, Fernández & Baptista, 2010).

**Transversal.** La recolección de datos para determinar la variable, proviene de un fenómeno cuya versión corresponde a un momento específico del desarrollo del tiempo (Supo, 2012; Hernández, Fernández & Baptista, 2010).

En el presente estudio, no hay manipulación de la variable; las técnicas de la observación y análisis de contenido se aplicarán al fenómeno (sentencia) en su estado normal; conforme se manifestó en la realidad. La única situación, protegida es la identidad de los sujetos mencionados en el texto de la sentencia a quienes se

les asignó un código de identificación para reservar y proteger la identidad (Ver punto 4.8 de la metodología). Asimismo, el perfil retrospectivo, se evidencia en las sentencias; porque pertenecen a un contexto pasado. Finalmente, el aspecto transversal, se evidencia en la recolección de datos; porque, los datos son extraídos de una única versión del objeto de estudio, por su naturaleza se manifiesta por única vez en el decurso del tiempo.

#### **4.3. Unidad de análisis**

La unidad de análisis: “Son los elementos en los que recae la obtención de información y que deben de ser definidos con propiedad, es decir precisar, a quien o a quienes se va a aplicar la muestra para efectos de obtener la información”. (Centty, 2006, p.69).

La selección puede ser aplicando los procedimientos probabilísticos y los no probabilísticos. En el presente estudio se utiliza el procedimiento no probabilístico; es decir, “(...) no utilizan la ley del azar ni el cálculo de probabilidades (...). El muestreo no probabilístico asume varias formas: el muestreo por juicio o criterio del investigador, el muestreo por cuota y muestreo accidental (Arista, 1984; citado por Ñaupas, Mejía, Novoa, y Villagómez, 2013; p. 211).

En este trabajo se realiza mediante muestreo no probabilístico; es decir a criterio del investigador (acorde a la línea de investigación). Que, según Casal y Mateu (2003) se denomina muestreo no probabilístico, llamado técnica por conveniencia; porque, es el mismo investigador quien establece las condiciones para seleccionar la unidad de análisis.

En el presente estudio, la unidad de análisis está representada por un expediente judicial N° 00879-2014-0-2501- JR-CI-03, que trata sobre desalojo por vencimiento de contrato. Al interior del proceso judicial se halló: el objeto de estudio, estos fueron, las dos sentencias, de primera y de segunda instancia.

La evidencia empírica del objeto de estudio; las sentencias se insertan como **anexo 1**; su contenido no es alterado en esencia, los únicos datos sustituidos son los que identifican a los sujetos mencionados en el texto de las sentencias, se les asigna un código para proteger su identidad y respetar el principio de reserva y protección a

la intimidad (sean personas naturales y jurídicas mencionadas en el texto) los códigos son: A, B, C, etc., se aplican por cuestiones éticas y respeto a la dignidad.

#### **4.4. Definición y operacionalización de la variable e indicadores**

Respecto a la variable, en opinión de Centty (2006, p. 64):

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

En el presente trabajo la variable es: la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia. La calidad, según la Sociedad Americana para el Control de Calidad (A.S.Q.C.) es un conjunto de características de un producto, servicio o proceso que le confieren su aptitud para satisfacer las necesidades del usuario o cliente (Universidad Nacional Abierta y a Distancia, s.f).

En términos judiciales, una sentencia de calidad es aquella que evidencia poseer un conjunto de características o indicadores establecidos en fuentes que desarrollan su contenido. En el presente estudio, las fuentes de los cuales se extrajeron los criterios (llamados, también: indicadores o parámetros) está el instrumento de recolección de datos que se denomina: lista de cotejo, fueron extraídos de fuentes de tipo normativo, doctrinario y jurisprudencial.

Respecto a los indicadores de la variable, Centty (2006, p. 66) expone:

Son unidades empíricas de análisis más elementales por cuanto se deducen de las variables y ayudan a que estas empiecen a ser demostradas primero empíricamente y después como reflexión teórica; los indicadores facilitan la recolección de información, pero también demuestran la objetividad y veracidad de la información obtenida, de tal manera significan el eslabón principal entre las hipótesis, sus variables y su demostración.

Por su parte, Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez, (2013) refieren: “los indicadores son manifestaciones visibles u observables del fenómeno” (p. 162).

En el presente trabajo, los indicadores son aspectos reconocibles en el contenido de las sentencias; específicamente exigencias o condiciones establecidas en la ley y la Constitución; los cuales son aspectos puntuales en los cuales las fuentes de tipo normativo, doctrinario y jurisprudencial, consultados; coincidieron o tienen una estrecha aproximación.

Asimismo; el número de indicadores para cada una de las sub dimensiones de la variable solo fueron cinco, esto fue, para facilitar el manejo de la metodología diseñada para el presente estudio; además, dicha condición contribuyó a delimitar en cinco niveles o rangos la calidad prevista, estos fueron: muy alta, alta, mediana, baja y muy baja (ver anexo 4).

En términos conceptuales la calidad de rango muy alta, es equivalente a calidad total; es decir, cuando se cumplan todos los indicadores establecidos. Éste nivel de calidad total, se constituye en un referente para delimitar los otros niveles. La definición de cada una de ellas, se encuentra establecida en el marco conceptual (Muñoz, 2014).

La Operacionalización de la variable se encuentra en el **anexo 2**.

#### **4.5. Técnicas e instrumento de recolección de datos**

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

Ambas técnicas se aplican en diferentes etapas de la elaboración del estudio: en la detección y descripción de la realidad problemática; en la detección del problema de investigación; en el reconocimiento del perfil del proceso existente en los expedientes judiciales; en la interpretación del contenido de las sentencias; en la recolección de datos al interior de las sentencias, en el análisis de los resultados, respectivamente.

Respecto al instrumento de recolección de datos: se trata de un medio en el cual se registran los hallazgos de los indicadores de la variable en estudio. En éste trabajo

se llama: lista de cotejo; se trata de un instrumento estructurado que registra la ausencia o presencia de un determinado rasgo, conducta o secuencia de acciones. La lista de cotejo se caracteriza por ser dicotómica, es decir, que acepta solo dos alternativas: si, no; lo logra, o no lo logra, presente o ausente; entre otros (SENCE – Ministerio del Trabajo y Previsión Social, 2do y 4to párrafo)

En la presente investigación se utiliza un instrumento denominado lista de cotejo (**anexo 3**), éste se elaboró en base a la revisión de la literatura; fue validado mediante juicio de expertos (Valderrama, s.f) dicha actividad consiste en la revisión del contenido y forma (del instrumento) efectuada por profesionales expertos en un determinado tema. El instrumento presenta los indicadores de la variable; es decir, los criterios o ítems a recolectar en el texto de las sentencias; se trata de un conjunto de parámetros de calidad, preestablecidos en la línea de investigación, para ser aplicados a nivel pre grado.

#### **4.6. Procedimiento de recolección de datos y plan de análisis de datos**

Es un diseño establecido para la línea de investigación se inicia con la presentación de pautas para recoger los datos, se orienta por la estructura de la sentencia y los objetivos específicos trazados para la investigación; su aplicación implica utilizar las técnicas de la observación y el análisis de contenido y el instrumento llamado lista de cotejo, usando a su vez, las bases teóricas para asegurar la asertividad en la identificación de los datos buscados en el texto de las sentencias.

Asimismo, corresponde destacar que las actividades de recolección y análisis fueron simultáneas que se ejecutaron por etapas o fases, conforme sostienen Lenise Do Prado; Quelopana Del Valle; Compean Ortiz, y Reséndiz González (2008). (*La separación de las dos actividades solo obedece a la necesidad de especificidad*).

##### **4.6.1. De la recolección de datos**

La descripción del acto de recojo de datos se encuentra en el **anexo 4**, denominado: Procedimiento de recolección, organización, calificación de los datos y determinación de la variable.

## **4.6.2. Del plan de análisis de datos**

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

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

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

Estas actividades se evidencian desde el instante en que el investigador(a) aplica la observación y el análisis en el objeto de estudio; es decir las sentencias, que resulta ser un fenómeno acontecido en un momento exacto del curso del tiempo, lo cual quedó documentado en el expediente judicial; como es natural a la primera revisión la intención no es precisamente recoger datos; sino, reconocer, explorar su contenido, apoyado en las bases teóricas que conforman la revisión de la literatura.

Acto seguido, el(a) investigador(a) empoderado(a) de mayor dominio de las bases teóricas, manejará la técnica de la observación y el análisis de contenido; orientado por los objetivos específicos iniciará el recojo de datos, extrayéndolos del texto de la sentencia al instrumento de recolección de datos; es decir, la lista de cotejo, lo cual revisará en varias ocasiones. Esta actividad, concluirá con una actividad de mayor exigencia observacional, sistémica y analítica, tomando como referente la revisión de la literatura, cuyo dominio es fundamental para proceder a aplicar el instrumento (**anexo 3**) y la descripción especificada en el **anexo 4**.

Finalmente, los resultados serán el producto del ordenamiento de los datos, en base al hallazgo de los indicadores o parámetros de calidad en el texto de las sentencias en estudio, conforme a la descripción realizada en el **anexo 4**.

#### **4.7. 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.

## TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN

CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO, EXPEDIENTE N° 00879-2014-0-2501- JR-CI-03; DISTRITO JUDICIAL DEL SANTA, CHIMBOTE. 2020

G/E	PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPOTESIS GENERAL
<b>GENERAL</b>	¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por vencimiento de contrato, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00879-2014-0-2501-JR-CI-03; Distrito Judicial del Santa, Chimbote. 2020?	Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por vencimiento de contrato, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00879-2014-0-2501-JR-CI-03; Distrito Judicial del Santa, Chimbote. 2020?	De acuerdo a los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, establecidos en el presente estudio, la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por vencimiento de contrato en el expediente N° 00879-2014-0-2501-JR-CI-03; Distrito Judicial del Santa, Chimbote. 2020, son de rango muy alta, respectivamente.
<b>E S P E C I F I C O</b>	<b>Problemas específicos</b>	<b>Objetivos específicos</b>	<b>Hipótesis específicas</b>
	<i>De la primera sentencia</i> ¿Cuál es la calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes?	<i>De la primera sentencia</i> Determinar la calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes.	<i>De la primera sentencia</i> La calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes, es de rango muy alta.
	¿Cuál es la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho?	Determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho.	La calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho, es de rango muy alta.
	¿Cuál es 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?	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.	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, es de rango muy alta.
	<i>De la segunda sentencia</i> ¿Cuál es la calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la introducción y las postura de las partes?	<i>De la segunda sentencia</i> Determinar la calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes.	<i>De la segunda sentencia</i> La calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la introducción y la postura de las partes, es de rango muy alta
	¿Cuál es la calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho?	Determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho.	La calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, con énfasis en la motivación de los hechos y el derecho, es de rango muy alta.
	¿Cuál es 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?	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.	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, 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, 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 5**. 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.



		perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. <b>Si cumple</b>											
<b>Postura de las partes</b>	<p><b>B. EXPOSICION DE ARGUMENTOS QUE CONTIENE LA DEMANDA</b></p> <p>Expone como principales fundamentos de su pretensión:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que el Código Civil vigente, en el art. 1666 define la forma en la que concluye el contrato de arrendamiento, esto es al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas, en el caso existe expresamente el inicio y el final de su vigencia, es este último el plazo indefectiblemente en el cual quedan sin efecto el arrendamiento celebrado entre ambas partes.</li> <li>- Que el demandado a pesar de haber sido emplazado notarialmente, no cumple con restituir el bien que le fuera entregado en arriendo, ostentando la posesión sobre el mismo hasta la fecha.</li> </ul> <p>Que, como consecuencia de lo expresado en el numeral precedente, es facultad del arrendador el solicitar por la vía judicial la desocupación y restitución del bien que fuera arrendado, invocando la causal de vencimiento del contrato, solicitando la restitución del bien inmueble de su propiedad por tener razones atendibles que hacen viable también el pago</p> <p><b>C. PROCESO DE ADMISIÓN Y EMPLAZAMIENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mediante Resolución número uno de fojas veintiocho se admite a trámite la demanda, en la vía de proceso sumarísimo y se tiene por ofrecidos sus medios probatorios, corriéndose traslado al demandado B, quien mediante escrito de fojas treinta y siete a treinta y nueve contesta la</li> </ul>	<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>Si 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 a resolver. <b>Si cumple</b></p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni</i> 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. <b>Si cumple</b></p>				<b>X</b>							

<p>demanda, solicitando se declare infundada, teniéndose por contestada la demanda mediante resolución tres de fojas cuarenta y siete.</p> <p><b>D. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA</b></p> <p>La demandada expone como defensa lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que, es cierto que suscribió un contrato de arrendamiento con el demandante, pero también es cierto que luego se reunió con el demandante tras una alturada conversación y acordaron continuar su relación contractual acordando que permanezca ocupando el bien sub litis indefinidamente, como consecuencia de ello su persona respetando la palabra honorable del demandante permaneció ocupando el bien sub litis.</li> <li>- Que, es cierto que el demandante le curso una carta notarial, es totalmente falso que su persona tenia pleno conocimiento que el contrato no sería renovado, muy por el contrario, su persona acordó con el demandante que el contrato continuará indefinidamente, es por ello que viene ocupando el bien hasta la actualidad y sorprendentemente le llega la notificación conteniendo la demanda por desalojo no respetando los acuerdos verbales tomados anticipadamente.</li> <li>- Que, es cierto que se le notificó para asistir al centro de conciliación, pero tras dialogar con el demandado y llegar a los acuerdos tantas veces detallados no asistió creyendo en la veracidad honorable de sus palabras, pero lamentablemente lo que buscaba era que su persona no ejerza su derecho a la defensa en área pre – judicial, hecho que le perjudica enormemente, encontrándose en un estado de indefensión.</li> <li>- Que, en un sentido de agresión hacia su persona y sin motivo alguno el demandante le desconecto el fluido eléctrico, negándose a reinstalarlo, a pesar que su persona había llegado</li> </ul>												
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>a un acuerdo verbal con el demandante, solicitando se declare infundada la demanda.</p> <p><b>E. OTRAS ACTUACIONES PROCESALES</b></p> <p>Mediante acta de audiencia única que corre de fojas cincuenta y uno a cincuenta y tres, en el cual se saneo el proceso, se fijaron los puntos controvertidos y se admitieron y actuaron los medios de prueba.</p>												
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**LECTURA.** El cuadro 1, deja ver que la calidad de la **parte expositiva de la sentencia de primera instancia** fue de rango: **muy alta**, Este resultado es producto de la calidad de la introducción, y la postura de las partes, que fueron de rango: muy alta para ambos casos. 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. De igual forma en la postura de las partes, se encontraron también los 5 parámetros previstos: explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante, explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado; explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes, y la claridad; así como el parámetro: explícita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver.

**Cuadro 2: Calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por vencimiento 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° 00879-2014-0-2501-JR-CI-03, Distrito Judicial del Santa, Chimbote. 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><b>Motivación de los hechos</b></p> <p><b><u>PRIMERO: DE LA NOCIÓN DEL PROCESO JUDICIAL</u></b></p> <p>La finalidad del proceso judicial es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambos con relevancia jurídica, acorde a lo previsto en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, dentro de un debido proceso como garantía constitucional. Asimismo, es preciso tener en cuenta que, conforme a la doctrina más reciente, el proceso es concebido como el instrumento o mecanismo de que se vale el Juzgador para la satisfacción de pretensiones (reclamaciones formalmente dirigidas por un miembro de la comunidad contra otro, ante el órgano público específicamente</p>	<p>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). <b>Si cumple</b></p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (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). <b>Si 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 examina todos los posibles resultados probatorios, interpreta la prueba, para saber su significado). <b>Si cumple/</b></p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de</p>					X						

	<p>instituido para satisfacerlas)</p> <p><b><u>SEGUNDO: DEL SISTEMA DE VALORACIÓN PROBATORIA</u></b></p> <p>A efectos de satisfacer adecuadamente dichas pretensiones, el Juez debe valorar los medios probatorios en forma conjunta utilizando su apreciación razonada, conforme al sistema de valoración probatoria regulado en nuestro ordenamiento procesal civil; además se debe considerar que la carga de la prueba corresponde a quién afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos, según lo establecido en los artículos 197° y 196° del Código Procesal Civil.</p> <p><b><u>TERCERO: DE LA PRETENSIÓN PROCESAL</u></b></p> <p>En el caso materia de autos, la pretensión de la parte demandante A, interpone demanda de Desalojo por vencimiento de contrato, en la vía del Proceso Sumarísimo contra B, con el fin de que se le restituya el inmueble asignado como stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote, así como el pago de los costos y costas del proceso.</p>	<p>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</b></p> <p>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). <b>Si cumple.</b></p>										20
--	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

<p><b>CUARTO: PUNTOS CONTROVERTIDOS</b></p> <p>Conforme al acta de audiencia única que corre a fojas cincuenta y uno a cincuenta y tres, en autos se fijaron los siguientes puntos controvertidos a fin dilucidar en el proceso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Determinar si el contrato de arrendamiento de fecha 09 de enero del 2013, suscrito entre A y B, respecto al stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote, Provincia del Santa, departamento de Ancash, se encuentra concluido por vencimiento del contrato.</li> <li>- Determinar si como consecuencia de la conclusión del contrato de arrendamiento por vencimiento del plazo, el demandado se encuentra en la obligación de restituir la posesión del stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote, Provincia del Santa, departamento de Ancash, al demandante.</li> <li>- Determinar si corresponde ordenar el pago de costas y costos del proceso.</li> </ul> <p><b>QUINTO: EL OBJETO DEL PROCESO DE DESALOJO: RESTITUCIÓN DE LA POSESIÓN.</b></p>											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>El proceso 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.</p> <p><b><u>SEXTO: EL PROBLEMA PROPUESTO.</u></b></p> <p>En el presente caso, se pone a consideración del Juzgado el siguiente problema:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La parte demandante A, interpone demanda de Desalojo por vencimiento de contrato, contra B, con el fin de que se le restituya el inmueble asignado como stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote, por cuanto el contrato tuvo como fecha de vencimiento el día 10 de enero del 2014.</li> <li>- Por su parte el demandado, afirma que había acordado verbalmente con el demandante a que continúe en posesión del bien inmueble en litis.</li> <li>- En consecuencia, se deberá determinar si el</li> </ul>											
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En consecuencia, se deberá determinar si el</li> </ul>	<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 (El contenido señala la(s)</p>									

<b>Motivación del derecho</b>	<p>demandado se encuentra en la obligación de restituir la posesión del inmueble al haberse vencido el plazo del contrato de arrendamiento.</p> <p><b>SETIMO: ACREDITACIÓN DEL DERECHO INVOCADO EN LA DEMANDA.</b></p> <p>En el arrendamiento, se cede 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; nuestro Código Civil 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</p>	<p>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</b></p> <p><b>2.</b> 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</b></p> <p><b>3.</b> 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</b></p> <p><b>4.</b> 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</b></p> <p><b>5.</b> 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). <b>Si cumple.</b></p>					<b>X</b>					
-------------------------------	---	--	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	--

arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el que de su uso ordinario , siendo ésta última una obligación esencial impuesta al arrendatario.

**OCTAVO: ANÁLISIS DE LOS HECHOS. - APRECIACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS FRENTE AL CASO CONCRETO.**

-De la copia certificada del testimonio de escritura pública de compraventa de fojas cuatro a cinco se acredita que A y su cónyuge han adquirido de su anterior propietario, el inmueble situado en sector centro cívico comercial de Chimbote, provincia de Ancash, y que corre inscrito en la partida número PRN de la Oficina registral de Chimbote – SUNARP, lo que se corrobora de la copia certificada de la referida partida y que en copia certificada obra de fojas seis a diez, con lo que el demandante acredita la calidad de propietario del inmueble cuya restitución solicita en este proceso.

-Asimismo, conforme al contrato de arrendamiento que en copia legalizada obra de fojas 11 a 12 de los autos, el demandante, acredita haber celebrado con el demandado, con fecha 09 de enero del 2013, un contrato por el cual le otorgaba en arrendamiento el inmueble

<p>asignado como stand, ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote, bajo un pago por merced conductiva de S/.500.00 nuevos soles, por el plazo de un año que rige a partir del 10 de enero del 2013 y concluía el 10 de enero del 2014, siendo que, el pago de energía eléctrica y agua son de cuenta del arrendatario, contrato que el emplazado no niega, pero afirma que acordaron verbalmente que el contrato de arrendamiento continúe indefinidamente, alegación que no ha sido probada pues no existe en autos prueba pertinente e idónea que así lo demuestre.</p> <p>-También está acreditado que el demandante, con fecha 16 de Enero del 2014, le cursó al demandado una carta notarial indicándole que como consecuencia de la conclusión del plazo del contrato de arrendamiento, le requería en el plazo de cinco días la desocupación y entrega del inmueble otorgándole 24 horas a partir de la recepción de la misiva, la misma que obra en copia certificada a fojas doce de los autos, por lo que es pacífico determinar que el demandante no ha tenido intención de que el demandado continúe arrendando el inmueble, por el contrario con esta declaración le intimó la restitución del inmueble; de igual manera, al</p>											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>demandado también se le invito en dos oportunidades a una audiencia de conciliación extrajudicial como es de verse de fojas trece a quince, sin embargo, pese a que fue notificado no asistió, situación que esta corroborado con lo expresado en su escrito de contestación de fojas 37 a 39, cuando afirma que: “es cierto en parte, por cuanto a mi persona se le notifico para asistir al centro de conciliación, pero tras dialogar (refiriéndose al demandante) no asistí creyendo en la veracidad honorabilidad de sus palabras, pero lamentablemente lo que buscaba era que mi persona no ejerza su derecho a la defensa en área pre – judicial (...)”, es decir, con ello se comprueba que el demandado ha tenido conocimiento de la intención del demandante de no continuar arrendando el bien inmueble sub materia.</p> <p>De otro lado, también es de precisar que el demandante en su declaración de parte, dictada en la Audiencia Única que corre de fojas cincuenta y uno a cincuenta y tres, al ser preguntado de acuerdo al pliego interrogatorio de fojas cincuenta, en relación a la segunda pregunta: “¿Si el demandado le cancelaba puntualmente el alquiler del bien sub litis.?, respondió: Que, no es cierto, no cancelaba a tiempo”, de lo que se colige que el demandado no cumplía puntualmente con el pago de la</p>											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>merced conductiva, asimismo, de afirmar que el demandado no se encontraba al día con el pago del servicio de luz. Por todo ello, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1700° del Código Civil que prescribe: “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tacita, sino la continuación del arrendamiento, bajo las mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.”, no se advierte motivos razonables para que el demandado continúe en posesión del inmueble sub materia, el mismo que debe ser entregado al demandante, ello en cumplimiento además de la norma contenida en el artículo 1361 del Código Civil por el cual “los contratos son obligatorios en cuanto se hayan expresados en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”; lo que significa que las partes contratantes deben respetar los términos acordados en el contrato, pues a ello se han obligado en mérito a su autonomía de la voluntad, por lo que cualquier trasgresión a ellos, la contraparte afectada puede recurrir al órgano jurisdiccional a fin de que se haga prevalecer la</p>											
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>voluntad común contenida en el contrato y pueda así restituirse el equilibrio jurídico dentro de un ordenamiento legal que no solo permita conductas individuales que no contravengan la ley, sino que también controle y restituya el orden jurídico cuando conductas individuales traspasen la normatividad legal y pongan en riesgo la paz social mediante conflictos con relevancia jurídica, situación en la cual el Estado a través de la administración de justicia está obligada a actuar, incluso con las garantías y atribuciones que la Ley le faculta.</p> <p><b>NOVENO:</b> Por ello, en el caso que nos ocupa, acreditados los hechos expuestos, estos nos permiten verificar que el conflicto jurídico versa sobre la existencia de un contrato de arrendamiento que al no ser renovado por las partes configuró la situación contemplada en el artículo 1700° de Código Civil, sobre continuación del contrato de arrendamiento, por el cual “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</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>en cualquier momento”, por tanto ante esta situación de hecho, el demandante en ejercicio de su derecho y conforme al ordenamiento jurídico aplicable, al cursar la carta de requerimiento de fecha 15 de enero del 2014 (fojas doce) cumplió con lo dispuesto en el artículo 1700 solicitando la devolución del inmueble al arrendatario; no siendo creíble lo señalado por el demandado respecto a que el contrato después del 10 de enero del 2014 (fecha de vencimiento del contrato) en merito a un acuerdo verbal entre las partes, el contrato haya continuado indefinidamente, toda vez, que de los actuados no se ha encontrado medio probatorio que acredite lo sostenido por el demandado, siendo pertinente recalcar, que en el presente caso no se ha configurado una renovación del contrato, sino la continuación de los efectos del contrato, el cual puede ser puesto fin mediante comunicación del arrendatario, y ello lo puede efectuar “en cualquier momento”, no existiendo por tanto plazo que observar para poder darle conclusión .</p> <p>En ese sentido, el demandante en vista de que el demandado no cumplió con devolver y restituir la posesión del inmueble submateria, encontró expedito su derecho para exigir su devolución al amparo de lo dispuesto por el artículo 1704° del Código Civil, a través</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>del presente proceso de desalojo, por contar con legitimación activa conforme lo determina el artículo 586° del Código Procesal Civil, pues de acuerdo a la copia literal de dominio expedido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N°VII – Sede Huaraz, que obra de fojas seis a diez, tiene derecho a la restitución del inmueble sublitis, por tanto, está facultado para demandar.</p> <p>Siendo así, en mérito de lo actuado y de las pruebas valoradas en forma razonada, se tiene acreditada la certeza del derecho invocado por el demandante al haberse acreditado su pretensión puesta a consideración de este Juzgado, por lo que la demanda debe ser estimada en todos sus extremos y ordenar se restituya la posesión del inmueble sublitis a su favor.</p> <p><b>DECIMO: COSTOS Y COSTAS</b></p> <p>Que, habiendo sido necesaria la intervención de este órgano jurisdiccional a fin de dilucidar la presente litis, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 412° del Código Procesal Civil, en cuanto a las costas y costo del proceso, éstas son de cargo de la parte vencida, por lo que corresponde ordenar su pago a la demandada.</p>											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**LECTURA.** El cuadro 2, nos mostró 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. Respecto a 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 resolutive de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por vencimiento 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° 00879-2014-0-2501-JR-CI-03, Distrito Judicial del Santa, Chimbote. 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]
<b>Aplicación del Principio de Congruencia</b>  <b>PARTE RESOLUTIVA</b>  Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12° de Ley Orgánica del Poder Judicial, y al amparo de los artículos 1361, 1700° y 1704° del Código Civil, Administrando Justicia a nombre de la Nación  <b>FALLO:</b> a. Declarando FUNDADA la demanda de DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO, interpuesta por A, contra B, con expresa condena de costas y costos del proceso; en consecuencia,  b. CUMPLA B, dentro del plazo de seis días, con desocupar el stand ubicado en el sector centro cívico	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. (Es completa) <b>Si cumple.</b></li> <li>2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más que de las pretensiones ejercitadas. (No se extralimita/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). <b>Si cumple.</b></li> <li>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></li> <li>4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. <b>Si cumple.</b></li> <li>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). <b>Si cumple</b></li> </ol>											
						X						10
		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple.</b></li> </ol>										

<b>Descripción de la decisión</b>	<p>comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote, Provincia del Santa, Departamento de Ancash, y restituirlo a su propietario A, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento y el de todos los que ocupen el predio, en caso de incumplimiento.</p> <p>Consentida y/o ejecutoriada que sea la presente resolución, CUMPLASE y ARCHIVESE en el modo y forma de ley. NOTIFÍQUESE conforme a ley.</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: 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. <b>Si cumple.</b></p>					X						
-----------------------------------	---	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

**LECTURA.** El cuadro 3, muestra 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; en ambos casos. 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 y la claridad; asimismo también se evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. Finalmente, en la descripción de la decisión también 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 vencimiento de contrato; con énfasis en la calidad de la introducción y de la postura de las partes, en el expediente N° 00879-2014-0-2501-JR-CI-03, Distrito Judicial del Santa, Chimbote. 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><b>Introducción</b></p> <p>SEGUNDA SALA CIVL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA</p> <p>EXPEDIENTE N° : 00879-2014-0-2501-JR-CI-03  MATERIA : DESALOJO  JUEZ : C  ESPECIALISTA : D  DEMANDADO : A  DEMANDANTE : B  RESOLUCION NUMERO: NUEVE</p> <p>En Chimbote, a los veinticinco días del mes de mayo del dos mil quince, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, con la asistencia de los señores Magistrados:</p> <p><b>ASUNTO:</b></p> <p>Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la resolución número CINCO, de fecha veintidós de diciembre del dos mil catorce, en los extremos que declara <b>FUNDADA</b> la demanda interpuesta por A sobre desalojo por vencimiento de</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?, el objeto de la impugnación, o la consulta; los extremos a resolver. <b>Si cumple.</b></p> <p>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). <b>Si cumple.</b></p> <p>4. Evidencia aspectos del proceso: 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. <b>No cumple.</b></p>				X					8		

	<p>contrato contra B, ordenando que este último desocupe y restituya a la parte demandante el inmueble ubicado en stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote.</p> <p><b>FUNDAMENTOS DEL APELANTE:</b></p>	<p>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. <b>Si cumple.</b></p>											
<p style="text-align: center;"><b>Postura de las partes</b></p>	<p>El apelante señala que se ha incurrido en errores tanto de hecho como de derecho, pues el Juez no ha tomado en cuenta que después que le hicieron llegar la carta notarial se entrevistó con el demandante a fin de llegar a un acuerdo, acordando que su persona permanezca conduciendo el inmueble sub litis en calidad de arrendatario en forma indefinida, por cuanto su persona se encuentra al día en el pago de la merced conductiva, por tanto si llegó a un acuerdo con el demandante la carta carecería de eficacia, entonces al perder eficacia por el acuerdo, el contrato tendría plena eficacia en la actualidad, entonces la demanda devendría en improcedente o infundada.</p> <p>Sostiene que la resolución impugnada le causa agravio de orden económico, ya que al pretender arrebatarle injustamente el inmueble sub litis se atentaría contra su derecho al trabajo por cuanto de él depende el bienestar de su familia.</p>	<p>1. Evidencia el objeto de la impugnación/la consulta (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/o la consulta. <b>Si cumple.</b></p> <p>3. Evidencia la pretensión(es) de quien formula la impugnación/o de quien ejecuta la consulta. <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: 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. <b>Si cumple.</b></p>				<b>X</b>							

**LECTURA.** El cuadro 4 que se tiene a la vista, permite ver que la calidad de la **parte expositiva de la sentencia de segunda instancia** fue de rango **alta**. Se derivó de la calidad de la introducción, y la postura de las partes que fueron de rango: alta y alta, respectivamente: Respecto a los parámetros de la introducción, se identificaron solo 4 de los 5 parámetros previstos: el encabezamiento; el asunto; la individualización de las partes, y la claridad; mientras que lo que corresponde a: aspectos del proceso, no fue posible identificarlo. De igual forma en cuanto a los parámetros de postura de las partes se identificaron solo 4 de los 5 parámetros previstos: evidencia el objeto de la impugnación, evidencia la pretensión de quien formula la impugnación y la claridad; explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación, sin embargo: evidencia las pretensiones de la parte contraria al impugnante no se encontró.



	<p>2.- Sobre el particular, Benavente dice que: “La apelación persigue como finalidad el obtener que el tribunal superior enmiende, con arreglo a derecho, el agravio del tribunal inferior, que, al fallar, les haya producido a las partes. El concepto de `enmendar´ es sinónimo de `deshacer´ en una nueva sentencia loa agravios que el tribunal de primera instancia infiere con su fallo a las partes. A virtud de la apelación puede hacerse una nueva sentencia, aprovechando de la apelada todo lo que se estime conveniente”.</p>	<p>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.</b></p> <p><b>5.</b> 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. <b>Si cumple</b></p>											20
<p style="text-align: center;"><b>Motivación del derecho</b></p>	<p><b>Sobre el Proceso de Desalojo</b></p> <p>3.- Que, el artículo 1351 del Código Civil, define el contrato como el acuerdo de uno o más partes, para crear, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial; previo consentimiento de la propuesta y aceptación; el ámbito de aplicación de las normas generales sobre contratación, abarca el derecho privado, salvo en que resulten incompatibles con las reglas particulares de cada contrato; en su virtud las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo, motivo por el cual las disposiciones legales sobre los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, argumentar lo contrario sería vulnerar el principio de la autonomía de la voluntad que debe existir en toda relación contractual; porque los contratos son obligatorios en cuanto se</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. (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). <b>Si cumple.</b></p> <p><b>2.</b> 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.</b></p> <p><b>3.</b> 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.</b></p> <p><b>4.</b> 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</p>					X						

	<p>hayan expresados en ellos, presumiéndose que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quién niegue esa coincidencia debe probarla.</p> <p>4.- Que, el caso de autos es una de desalojo por vencimiento de contrato, como consecuencia del contrato de arrendamiento firmado entre la demandante y demandado; siendo esto así, por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida, siendo obligación del arrendador mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato y obligación del arrendatario a pagar la renta puntualmente en el plazo y lugar convenidos y devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato, en el estado en que lo recibió sin más deterioro que el de su uso ordinario, conforme dispone los incisos dos y diez del artículo mil seiscientos ochenta y uno del Código Civil.</p> <p>5.- Que, el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas, empero vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se debe entender que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución, hecho que puede</p>	<p>que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). <b>Si cumple.</b></p> <p><b>5.</b> 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). <b>Si cumple.</b></p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>producirse en cualquier momento; del contrato de arrendamiento de páginas 11, se advierte que el arrendamiento ha sido una de duración determinada, porque en la cláusula tercera del contrato se precisa que se inicia el diez de enero de dos mil trece y culmina el diez de enero de dos mil catorce; empero por la continuación del arrendatario luego del vencimiento en el predio arrendado éste se ha convertido en un contrato de duración indeterminado, la que se ha dado por concluido en forma extrajudicial con la entrega de la carta por vía notarial de páginas 12 dando lugar a la conclusión del contrato de arrendamiento, conforme señala el artículo mil setecientos tres del Código Civil.</p> <p>6.- Que, la sentencia apelada que declara fundada la demanda, se dicta bajo la causal del vencimiento del plazo del contrato, basándose en que al haberse vencido el plazo del contrato de arrendamiento no se aprecian motivos para que el demandado continúe en posesión del inmueble sub materia.</p> <p>7.- De los autos, se desprende que el demandante A interpone demanda de desalojo por vencimiento de contrato, contra B, buscando que se le desaloje del inmueble de su propiedad, ubicado en el stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote, el cual según refiere pese a haber sido emplazado notarialmente no cumple con restituir el</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>bien que le fuera entregado en arriendo, ostentando la posesión sobre el mismo hasta la fecha. Por su parte el demandado apelante, ha señalado que con el actor acordaron verbalmente continuar con su relación contractual y que permanezca ocupando el inmueble indefinidamente, como consecuencia de ello respetando la palabra del demandante permaneció en el inmueble.</p> <p>8.- Efectuando un examen de los medios probatorios, se advierte que el demandante es propietario del inmueble identificado como stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote, según se desprende de la copia literal de la partida registral del inmueble de páginas 06 a 10, inmueble que fue transferido a su favor mediante compraventa (véase páginas 04 a 05) en el año 2012; asimismo se observa del contrato de arrendamiento de páginas 11 que el inmueble precitado fue dado en arrendamiento a la persona de B por el plazo de un año, iniciándose el 10 de enero de 2013 hasta el 10 de enero de 2014, por la suma de S/.500.00 nuevos soles. No obstante, mediante carta notarial de páginas 12, el propietario, hoy accionante, le requiere que “en el plazo de 24 horas a partir de la fecha de recepcionada la carta, desocupe el local, ya que por motivos de interés personal está siendo perjudicado”; y a páginas 13 a 16, obran las invitaciones a conciliar efectuadas por el demandante.</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>9.- El demandado alega tanto en su contestación de demanda como en su escrito de apelación que llegaron a un acuerdo verbal con el demandante para que el siga ocupando el inmueble indefinidamente, por tanto, si llegó a un acuerdo con el demandante, la carta notarial carecería de eficacia, entonces al perder eficacia por el acuerdo, el contrato tendría plena eficacia en la actualidad, entonces la demanda devendría en improcedente o infundada; razonamiento que éste Colegiado considera ilógico, pues el demandado sabía que su contrato había terminado, y con la carta notarial enviada tenía conocimiento que el accionante contrariamente a lo que señala el demandado, no le estaba prorrogando el contrato, sino le estaba requiriendo que desocupe el inmueble, no acreditando el supuesto acuerdo arribado entre su persona y el demandante para seguir ocupando indefinidamente el inmueble, máxime si se tiene en cuenta que después de la carta notarial fue citado en dos oportunidades para conciliar y no asistió, asimismo que el fluido eléctrico le fue cortado posteriormente, todo lo cual nos lleva a concluir que el demandado pese a la intención del actor de no continuar arrendando el inmueble de su propiedad, no ha respetado los términos del contrato de arrendamiento y no ha cumplido con desocupar el inmueble, no esbozando ni acreditando motivo suficiente para que continúe en posesión del inmueble.</p>												
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**LECTURA.** El cuadro 5, nos muestra que la **calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia** fue de rango: **muy alta**. Se derivó de la calidad de la motivación de los hechos, y la motivación del derecho, que fue en ambos casos de rango: muy alta. Para la motivación de los hechos, se identificó que cumplió con 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 la valoración conjunta; las razones evidencian aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia; y la claridad. En tanto que, en la motivación del derecho, se encontraron también 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, y la claridad.

**Cuadro 6: Calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por vencimiento 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° 00879-2014-0-2501-JR-CI-03, Distrito Judicial del Santa, Chimbote. 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]	
<b>Aplicación del Principio de Congruencia</b>	<p>Por las razones esgrimidas en los considerandos precedentes, la apelación interpuesta por el demandado debe ser declarada infundada, por cuanto no tiene fundamentos lógicos ni jurídicos válidos, en consecuencia, la sentencia debe ser confirmada.</p> <p>Por estas consideraciones, la Segunda Sala Civil:</p>	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ o los fines de la consulta. (Es completa) <b>Si cumple</b></p> <p>2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ o la consulta (No se extralimita) / Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). <b>Si cumple</b></p> <p>3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia. <b>Si cumple</b></p> <p>4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. <b>Si cumple</b></p> <p>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). <b>Si</b></p>					X						

<b>Descripción de la decisión</b>	<p><b>FALLA:</b></p> <p>CONFIRMANDO la sentencia contenida en la resolución número CINCO, de fecha veintidós de diciembre del dos mil catorce, en los extremos que declara FUNDADA la demanda interpuesta por A sobre desalojo por vencimiento de contrato contra B, con lo demás que contiene; Notifíquese y devuélvase al juzgado de origen. Juez Superior C.</p>	<p><b>cumple.</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/ la aprobación o desaprobación de la consulta. <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: 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. <b>Si cumple</b></p>												<b>10</b>
						<b>X</b>								

**LECTURA.** El cuadro 6, muestra 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 en ambos casos. En la aplicación del principio de congruencia, se identificaron los 5 parámetros previstos: resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio; evidencia correspondencia con la parte expositiva y considerativa, respectivamente, 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. Por último, en la descripción de la decisión, de igual forma se identificaron 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) y la claridad; además también se hace mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso (o la exoneración).

**Cuadro 7: Calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por vencimiento de contrato; según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, pertinentes, en el expediente N° 00879-2014-0-2501-JR-CI-03, Distrito Judicial del Santa, Chimbote. 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 - 8]	[9 - 16]	[17 -24]	[25-32]	[33 - 40]		
			1	2	3	4	5								
Calidad de la sentencia de primera instancia	Parte expositiva	Introducción					X	10	[9 - 10]	Muy alta					40
		Postura de las partes					X		[7 - 8]	Alta					
									[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 resolutive	Aplicación del Principio de congruencia	1	2	3	4	5	10	[9 - 10]	Muy alta					
							X		[7 - 8]	Alta					
		Descripción de la decisión					X		[5 - 6]	Mediana					
									[3 - 4]	Baja					
									[1 - 2]	Muy baja					

**LECTURA.** El cuadro 7, deja apreciar que la **calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por vencimiento de contrato, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, pertinentes, en el expediente N°00879-2014-0-2501-JR-CI-03, del Distrito Judicial del Santa- Chimbote**, fue de rango: **muy alta**. Se derivó de la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive que fueron: muy 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 muy alta; 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 vencimiento de contrato, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, pertinentes, en el expediente N° 00879-2014-0-2501-JR-CI-03, Distrito Judicial del Santa, Chimbote. 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 - 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	8	[9 - 10]	Muy alta						38	
		Postura de las partes				X			[7 - 8]							Alta
									[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							[9- 12]							Mediana
							X		[5 -8]							Baja
	Parte resolutive	Aplicación del Principio de congruencia	1	2	3	4	5	10	[9 - 10]							Muy alta
							X		[7 - 8]							Alta
		Descripción de la decisión							[5 - 6]							Mediana
									[3 - 4]							Baja
							X		[1 - 2]							Muy baja

**LECTURA.** El cuadro 8, muestra que la **calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por vencimiento de contrato, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, pertinentes, en el expediente N°00879-2014-0-2501-JR-CI-03, del Distrito Judicial del Santa** fue de rango: **muy alta**. Se derivó de la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive que fueron: alta, muy alta y muy alta, respectivamente. Dónde, el rango de la calidad de: la introducción, y la postura de las partes fueron: alta en ambos casos; asimismo, de la motivación de los hechos, y la motivación del derecho fueron: muy alta y muy alta; finalmente: la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión fueron: muy alta y muy alta, respectivamente.

## **5.2. Análisis de Resultados**

### **5.2.1. Sentencia De Primera Instancia**

Del análisis de la calidad de la sentencia de primera instancia sobre desalojo por vencimiento de contrato, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, pertinentes, en el expediente N°00879-2014-0-2501-JR-CI-03, del Distrito Judicial del Santa- Chimbote, fue de rango: muy alta. (Cuadro N° 7)

Este resultado se derivó del análisis de cada una de las partes de la sentencia, así para esta sentencia de primera instancia se tuvo los siguientes resultados:

- ❖ Respecto a la calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera 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, muy alta, 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 5 de los 5 parámetros previstos: explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante; explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado; explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes, y la claridad, explícita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver.
- ❖ Por otro lado, la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia fue de rango: muy alta. Este resultado se obtiene de la motivación de los hechos, y la motivación del derecho, los cuales fueron de rango: muy alta y muy alta, respectivamente. En la motivación de los hechos, se encontraron los 5 parámetros previstos: se evidencia la selección de los hechos probados e improbadados; la fiabilidad de las pruebas; las razones que demuestran la aplicación de la valoración conjunta; asimismo la aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia, y finalmente la claridad. Respecto a la motivación del derecho se hallaron los cinco parámetros establecidos: 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.

- ❖ En tanto que la calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia fue de rango: muy alta. El resultado obtenido se debe a la correcta aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión, las mismas que obtuvieron como resultado un rango de: muy alta y muy alta. En cuanto al principio de congruencia, se hallaron los cinco parámetros normados: resolución de todas las pretensiones oportunamente aplicadas; 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 y la claridad; asimismo se evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. Finalmente, en la descripción de la decisión se encontraron los 5 parámetros previstos: mención expresa de lo que se decide u ordena; 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.

### **5.2.2. Sentencia de Segunda Instancia**

Respecto a la conclusión del análisis de la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre desalojo por vencimiento de contrato, de acuerdo a los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, pertinentes, en el expediente N°00879-2014-0-2501-JR-CI-03, del Distrito Judicial del Santa fue de rango: muy alta. Se concluye en este resultado debido a que del estudio de la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive que fueron: alta, muy alta y muy alta. Del estudio se obtuvo que la calidad de: la introducción, y la postura de las partes fueron: alta en ambos casos; en tanto que respecto a la motivación de los hechos y del derecho fueron: muy alta y muy alta; finalmente: la aplicación del principio de congruencia, y la descripción de la decisión fueron: muy alta, en ambos casos. (Cuadro N°8)

- ❖ En esta sentencia de segunda instancia, el estudio reveló que la parte expositiva fue de rango alta. Se derivó de la calidad de la introducción, y la postura de las partes que fueron de rango: alta en ambos casos. En la introducción, se encontraron cuatro de los cinco parámetros establecidos: el encabezamiento; el asunto; la individualización de las partes, y la claridad; mientras que 1: aspectos del proceso, no se pudo identificar. Por otro lado, en la postura de las partes se encontró 4 de los 5 parámetros previstos: evidencia el objeto de la impugnación, explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación, evidencia quien formula la impugnación y claridad. En tanto que evidencia la pretensión de la parte contraria al impugnante no fue identificada.
- ❖ Respecto a la calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda 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: las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados; las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas; las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta; las razones evidencian aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia; y la claridad. Finalmente, en la motivación del derecho, se encontraron 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, y la claridad.
- ❖ Finalmente, 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 5 de 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, evidencia correspondencia con la parte expositiva y considerativa y la claridad. 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.

## **VI. CONCLUSIONES**

### **6.1 Sentencia de Primera Instancia**

La sentencia materia de análisis fue emitida por el Tercer Juzgado Especializado Civil, del Distrito Judicial del Santa, se le asignó el número de expediente 00879-2014-0-2501-JR-CI-03, y correspondía a un proceso de desalojo por vencimiento de contrato. Los resultados obtenidos del cuadro materia de este estudio, se explican por lo siguiente:

#### **Parte expositiva:**

En esta parte de la sentencia se observó que cumple con los elementos básicos de introducción, estaba debidamente identificada e individualizada mediante un número consignado (que viene ser el número de resolución), asimismo se observa claramente el número de expediente sobre el cual se está resolviendo, se identifica el lugar y la fecha de expedición del presente documento. El contenido es claro y no presenta vicios procesales. Además de que cada una de las partes es plenamente identificable.

En esta parte de la sentencia, el juez evaluó la demanda y la contestación de la demanda, determinado que ambos cumplen con los requisitos necesarios que la norma exige para su admisión. Asimismo, cada una de las partes planteo sus pretensiones con el fin de que el juez les otorgue el derecho que solicitan. La pretensión alude al poder que el derecho subjetivo concede a su titular para exigir del obligado el acto o la omisión que forma su cometido (Toris, 2000). En el caso del demandante, este estableció coherentemente su petitorio, con sus pretensiones, demostró que estaba capacitado para interponer demanda, que gozaba de interés y

legitimidad para obrar en el presente caso, asimismo presentó razonablemente sus medios probatorios y sus fundamentos de hecho y de derecho guardaban vinculación con su petitorio. Por otro lado, en el caso del demandado, también demostró su interés y legitimidad para ejercer su derecho, presentando de igual forma sus alegatos y medios probatorios.

Una vez expuestos los petitorios de ambas partes el juez identificó cuales con los puntos controvertidos que deberán ser resueltos. Tal como lo señala (Rioja, 2009) los puntos controvertidos en el proceso nacen de los hechos alegados en la pretensión y de los hechos invocados para la resistencia de la pretensión en el ejercicio del contradictorio. En este caso materia de análisis los puntos controvertidos fueron fácilmente identificables por el órgano jurisdiccional.

### **Parte Considerativa:**

En esta parte de la sentencia materia de análisis se observa que el órgano jurisdiccional efectuó una revisión correcta de la motivación de los hechos y del derecho presentado por cada una de las partes. Se analizó la norma incoada, y si éstas brindan el soporte legal a las pretensiones planteadas y la valides de otorgar a alguna de las partes su petitorio.

En esta fase de la sentencia el juez debió analizar los medios probatorios presentados por cada una de las partes y determinar cuál de ellas era jurídicamente válida. La prueba es el proceso racional del conocimiento que permite demostrar la verdad o falsedad relativa a una categoría existencial o ente (Rioja, 2009). En ese orden de ideas para este caso el demandante presentó pruebas contundentes para demostrar que su petitorio de que se le restituya el bien mediante el proceso jurídico del desalojo por vencimiento de contrato era el más idóneo, anexó como parte de sus pruebas el contrato de arrendamiento suscrito entre su persona y el demandado en el cual se puede observar que este se encontraba vencido, el título de propiedad e inscripción del predio a su nombre en registros públicos demostrando su propiedad, así como las notificaciones e invitaciones a conciliar sobre el asunto con el demandado. Respecto a la propiedad el art. 923 del CC prescribe: “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”, en tanto que el desalojo es la acción judicial que tiene por objeto recuperar la posesión del

inmueble, esta puede ser interpuesta por el propietario, el arrendador o el administrador de un bien, dirigida contra a aquel que le otorgo la sesión de la posesión en alquiler. En lo que respecta a las pruebas presentadas por la parte demandada, el juez determino que no tenían asidero legal y carecían de medios probatorios razonables para sustentar su postura y por ende su petitorio.

El contenido de esta parte de la sentencia muestra claridad, y coherencia entre los hechos y el derecho materia de análisis, esto ha permitido que el órgano jurisdiccional resuelva razonablemente con bases sólidas y entendibles.

### **Parte Resolutiva:**

Por ultimo en esta parte de la sentencia el pronunciamiento del juez muestra que hubo correspondencia entre la parte expositiva y considerativa presentada por el demandante, de la valoración y análisis de la parte considerativa el juez resolvió a favor del demandante, amparado en el hecho de que el derecho exigido por este estaba debidamente fundamentado y coherentemente probado, determinó además que la pretensión de la parte demandada carecía de pruebas con asidero legal que lo sustente y respalde. Por ende, en cumplimiento al principio de congruencia el juez resolvió a favor del demandado y a su petitorio de acuerdo a lo solicitado por este.

Se puede observar además que lo indicado en esta parte de la sentencia es clara y se identifica con facilidad a cuál de las partes el juez le da la razón y por qué. Asimismo, indica el pago de costas y costos de acuerdo a ley.

En este caso el juez fallo a favor del demandado resolviendo que el demandado restituya el bien materia de litis a su propietario, asimismo el demandado debe asumir con las costas y costos.

## **6.2 SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

La sentencia materia de análisis fue emitida por la Segunda Sala Civil, del Distrito Judicial del Santa, se le asignó el número de expediente 00879-2014-0-2501-JR-CI-03, y correspondía a un proceso de desalojo por vencimiento de contrato. Los resultados obtenidos del cuadro materia de este estudio, se explican por lo siguiente:

**Parte Expositiva:**

En esta parte de la sentencia de segunda instancia se puede observar que fue interpuesta por la parte demandada de la primera instancia a quien se le negó su petitorio. La apelación, 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, realice un nuevo examen de un acto procesal o de todo el proceso, a fin que se anule o revoque éste, total o parcialmente (Monrroy, sf). En esta segunda instancia se puede observar que la apelación fue presentada por el demandado de la primera instancia, cumpliendo con los plazos establecidos y los procedimientos mínimos para su admisión, el apelante de esta instancia estaba en pleno derecho de utilizar este recurso si consideraba que en la primera instancia su derecho había sido vulnerando, en ese sentido el juez valoró estos requisitos normativos exigidos para la admisión de la apelación solicitada.

Es observable además que esta sentencia cuenta con un número de resolución, fecha y lugar de emisión, cumpliendo así con los requisitos mínimos que conforman la introducción de la sentencia, y que permiten ser identificado el caso con facilidad.

**Parte Considerativa:**

En esta fase de la sentencia, el juez de esta sala realiza una revisión y análisis exhaustivo de los elementos que involucran el caso presentado, y el fundamento legal que sustentan el fallo de la primera instancia, asimismo evalúa los fundamentos jurídicos presentados por el apelante.

Tal como lo señala el art. 1699 del CC, el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo, por otro lado, el art. 1681 del CC inc. 10, prescribe que es obligación del arrendatario devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario.

Asimismo, de los medios probatorios que forman parte del expediente, el juez valoró y evidenció que el demandante de esa instancia era propietario del bien materia de litis y que el apelante tenía pleno conocimiento de la voluntad del propietario del bien de no renovar el contrato de arrendamiento. El apelante no

pudo demostrar su pretensión con razonabilidad sus fundamentos estaban basados en ideas y supuestos sin asidero legal.

### **Parte Resolutiva**

Como resultado de las valoraciones de hecho y de derecho realizadas por el juez en la parte considerativa, se reafirmó la sentencia de primera instancia, dado que el apelante no probó fehacientemente sus argumentos planteados respecto a la continuidad del contrato de arrendamiento del bien materia de litis, no demostró que, en la sentencia de primera instancia, se produjo un error de hecho y/o de derecho, tal como lo señala en su demanda de apelación.

Por tanto, el fallo de esta instancia fue claro y razonable con sujeción a la ley, respecto a que el apelante debe restituir el bien a su propietario, por cuanto el contrato suscrito en su oportunidad para hacer uso del bien materia de litis bajo el mecanismo de arrendamiento con plazo determinado había fenecido.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abad, S. y Morales, J. (2005). El derecho de acceso a la información pública – Privacidad de la intimidad personal y familiar. En: Gaceta Jurídica. *La Constitución Comentada*. Análisis artículo por artículo. Obra colectiva escrita por 117 autores destacados del País. T-I. (1ra. edic.). Lima, Perú
- Acosta, L. (2007). *Diferencias en medio, fuente y objeto de la prueba*. Cuestiones Jurídicas. Revista de Ciencias Jurídicas de la Universidad Rafael Urdaneta. Vol. I. Recuperado de: <file:///C:/Users/PAOLA/Downloads/126-478-1-PB.pdf>
- Águila, G. (2010). *Lecciones de Derecho Procesal Civil*. Escuela de Altos Estudios Jurídicos – EGACAL. Primera Edición. Lima. Perú.
- Aguirre, E. (2017). *Reflexiones Sobre La Administración Pública*. Diario El Sol del Cusco. Perú. Recuperado de: <http://www.diarioelsolcusco.pe/columnistas/11043/>
- Azañero, F. (2014). *Manual de Procesos Judiciales Civiles y Familia*. Primera Edición. Lima – Perú.
- Alzamora, M. (2009). *Introducción a la Ciencia del Derecho*. Universidad Católica del Perú. Lima - Perú. Décima Edición.
- Alvarado, A. (2010). *Teoría General del Proceso – Lección 7 “La Pretensión Procesal”*. Academia Virtual Iberoamericana de Derecho y de Altos Estudios Judiciales. Recuperado de: <https://manuelriera.files.wordpress.com/2010/11/leccion-7-la-pretension-procesal.pdf>

Álzate, P. (2008). *El Contrato Definición y Tipos*. Recuperado de:  
<https://www.am-abogados.com/blog/el-contrato-definicion-y-tipos/110/>

Beltrán, J. (2015). *El Proceso de Ejecución*. Recuperado de:  
<http://www.bysabogados.com.pe/index.php/publicaciones/item/5-el-proceso-de-ejecucion>

Benavides, D (2018). *Calidad de Sentencias de Primera y Segunda Instancia sobre Desalojo por Vencimiento de Contrato, en el Expediente N° 00740-2014-0-3101-JP-CI-02, del Distrito Judicial de Sullana – Sullana 2018*. Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote. Perú.

Bermúdez, J (2016). *Las Partes Procesales. Derecho Procesal Civil*. Recuperado de: <https://www.doccity.com/es/derecho-procesal-civil-las-partes-procesales/692780/>

Biagi, M (2016). *Que son las Variables*. Proyectos de Tesis. com.ar. Recuperado de: <http://www.proyectosytesis.com.ar/>

Campos, W. (2010). *Apuntes de Metodología de la Investigación Científica*. Magister SAC. Consultores Asociados. Recuperado de:  
<http://erp.uladech.edu.pe/archivos/03/03012/archivo/001287/2822/00128720130424050221.pdf>

Cárdenas, J. (2008). *Actos Procesales y Sentencia*. Recuperado de:  
<http://josecardenas.blogspot.com/2008/01/actos-procesales-y-sentencia.html>

Castillo, L. (2015). *El Vencimiento del Contrato de Arrendamiento y la Figura del Ocupante Precario*. Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo – Perú.

- Casal, J. y Mateu, E. (2003). En Rev. Epidem. Med. Prev. 1: 3-7. *Tipos de Muestreo*. CReSA. Centre de Recerca en Sanitat Animal / Dep. Sanitat i Anatomia Animals, Universitat Autònoma de Barcelona, 08193-Bellaterra, Barcelona. Recuperado en: <http://minnie.uab.es/~veteri/21216/TiposMuestreo1.pdf>
- Centy, D. (2006). *Manual Metodológico para el Investigador Científico*. Facultad de Economía de la U.N.S.A. (s. ed.). Arequipa: Nuevo Mundo Investigadores & Consultores. Recuperado de: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2010e/816/UNIDADES%20DE%20ANALISIS.htm>
- Comellys, J (2013). *La Política y la Administración de Justicia en Panamá*. La Prensa Opinión. Recuperado de: [https://impresa.prensa.com/opinion/administracion-justicia-Panama-Javier-Comellys\\_0\\_3574892547.html](https://impresa.prensa.com/opinion/administracion-justicia-Panama-Javier-Comellys_0_3574892547.html)
- Curi, A. (2017). *La ineficacia de la Ley N° 30201, en los procesos sobre Desalojo por falta de pago para la restitución oportuna del bien en el plazo legal, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco*, Periodo Enero – Julio. Huánuco – Perú.
- Martel, R. (s,f). *Necesidad de Legislar sobre las Medidas Autosatisfacias en el Proceso Civil*. Recuperado de: [http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata//Human/Martel\\_C\\_R/titulo1.pdf](http://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtualdata//Human/Martel_C_R/titulo1.pdf)
- Lima, A (2016). *Proceso, Procedimiento y Demanda en el Derecho Positivo Brasileño Pos Moderno*. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Universidad Autónoma de México. Recuperado de: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/9/4250/10.pdf>

- Fuentes, R. (2017). *Calidad de Sentencias de Primera y Segunda Instancia sobre Desalojo por Vencimiento de Contrato, en el Expediente N° 00052-2010-26-0801-JP-CI-01, del Distrito Judicial de Cañete- Cañete 2017*. Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote. Perú.
- Fonseca, C. (2007). *Derecho Romano*. ADRUS S.R.L. Arequipa – Perú.
- Gonzales, G. (2009). *Derechos Reales*. San Marcos. Segunda Edición. Lima Perú. Jurista Editores (2018). Código Civil. Lima - Perú.
- Gallego, S. (2017). *Con la Respiración Contenida*. Diario El País Opinión. Recuperado de: [https://elpais.com/elpais/2017/03/03/opinion/1488554182\\_009603.html](https://elpais.com/elpais/2017/03/03/opinion/1488554182_009603.html)
- García, D. (2017). *La Cláusula de Desahucio en los Contratos de Arrendamiento en un Proceso de Desalojo por Ocupación Precaria*. Universidad César Vallejo. Lima – Perú.
- Gutiérrez, W. (2016). *Cinco Grandes Problemas de la Justicia en el Perú*. Gaceta Jurídica y La Redacción de La Ley. Perú. Recuperado de: <http://laley.pe/not/2982/conozca-los-cinco-grandes-problemas-de-la-justicia-en-el-peru/>
- Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. (5ta edic.). México: Mc Graw Hill
- Huanco, H. (2019). *La Ley 30933 – Ley del Desalojo Notarial Express*. Portal Jurídico Interdisciplinario. Recuperado de: <http://polemos.pe/la-ley-30933-ley-del-desalojo-notarial-express/>
- Lenise, M., Quelopana, A., Compean, L. y Reséndiz, E. (2008). El diseño en la investigación cualitativa. En: Lenise Do Prado, M., De Souza, M. y Carraro, T. *Investigación cualitativa en enfermería: contexto y bases*

conceptuales. Serie PALTEX Salud y Sociedad 2000 N° 9. Washington: Organización Panamericana de la Salud

Leguizamón, J. (2014). *El Desalojo en el Contrato de Arrendamiento: Estudio Comparado entre Colombia y los Estados Unidos*. Universidad Católica de Colombia. Colombia – Bogotá.

Ley N° 30201. *Ley que Crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos*. Diario Oficial El Peruano. Lima. Perú. 26 Mayo del 2014.

Ley N° 30933. *Ley que Regula el Procedimiento Especial De Desalojo con Intervención Judicial*. Diario Oficial El Peruano. Lima. Perú. 24 Abril del 2019.

Mejía, J. (2004). *Sobre la Investigación Cualitativa. Nuevos Conceptos y campos de desarrollo*. Recuperado de: [http://www.sisbib.unmsm.edu.pe/BibVirtualData/publicaciones/inv\\_sociales/N13\\_2004/a15.pdf](http://www.sisbib.unmsm.edu.pe/BibVirtualData/publicaciones/inv_sociales/N13_2004/a15.pdf)

---

Monroy, J. (1996). *Introducción al Proceso Civil*. Tomo I. Editorial Temis. Santafé de Bogotá. Colombia.

Muñoz, D. (2014). Constructos propuestos por la asesora del trabajo de investigación en el IV Taller de Investigación-Grupo-B-Sede-Central. Chimbote, Perú: ULADECH Católica

Ñaupas, H.; Mejía, E.; Novoa, E. y Villagómez, A. (2013). *Metodología de la Investigación Científica y Elaboración de Tesis*. (3ª edic.). Lima – Perú: Centro de Producción Editorial e Imprenta de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Obando, V. (2013). *La Valoración de la Prueba*. Recuperado de : <file:///F:/%C2%A0/1.B.%20DOCEAVO%20CICLO%202019/TESIS%20IV/Material>

[%20Bibliografico/Basada+en+la+l%C3%B3gica,+la+sana+critica,+la+experiencia+yl+el+proceso+civil.pdf](#)

Ossorio, M. (2003). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Buenos Aires – Argentina. Heliasta S.R.L. 23° Edición.

Orihuela, K (2020). *Contratos Mercantiles, Tipos y características*. Recuperado de: <https://www.gestiopolis.com/contratos-mercantiles-tipos-y-caracteristicas/>

Pinto, A. (s.f). *Proceso de Desalojo*. Recuperado de: <http://pintoarce.blogspot.com/>

Poma, R. (2015). *El Poder Judicial en Ancash*. Portal Informativo Huarmeyano. Recuperado de: <http://www.huarmeyperu.com/portada/el-poder-judicial-esta-podrido-en-ancash/>

Poma, S. (2018). *Calidad de Sentencias de Primera y Segunda Instancia sobre Desalojo por Vencimiento de Contrato, en el Expediente N° 00452-2013-0-1507-JP-CI-03, del Distrito Judicial de Junín – Lima, 2018*. Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote. Perú.

Poder Judicial (2007). *Diccionario Jurídico*, Recuperado de: <http://historico.pj.gob.pe/servicios/diccionario/diccionario.asp>

Ruiz, E. (2016). *Características de los Contratos: Teoría, Contenido y Eficacia según el Código Civil*. Recuperado de: <https://www.ruizprietoasesores.es/fiscal-mercantil/caracteristicas-de-los-contratos/>

- Quisbert, E (2010). *Sujetos y Partes Procesales*. Apuntes De Derecho Procesal Civil Boliviano. Sucre. Bolivia. Recuperado de: <http://www.ermoquisbert.tripod.com/pdfs/dpc.pdf>
- Ramos, J. (2013). *El Proceso Sumarísimo*. Instituto de Investigaciones Jurídicas Rambell. Recuperado de: <http://institutorambell2.blogspot.com/2013/07/el-proceso-sumarisimo.html>
- Real Academia de la Lengua Española (2001). *Diccionario Jurídico*. Recuperado de: <https://www.rae.es/recursos/diccionarios/diccionarios-antiguos-1726-2001/diccionario-de-la-lengua-espanola-2001>
- Rioja, A (2009). *Los Puntos Controvertidos*. Información Doctrinaria y Jurisprudencial del Derecho Procesal Civil. Recuperado de: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2009/11/23/los-puntos-controvertidos-en-el-proceso-civil/>
- Rioja, A (2010). *Valoración de la Prueba*. Información Doctrinaria y Jurisprudencial del Derecho Procesal Civil. Recuperado de: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2010/03/18/valoracion-de-la-prueba/>
- Rioja, A (2018). *La Medida Cautelar en el Proceso Civil*. Información Doctrinaria y Jurisprudencial del Derecho Procesal Civil. Recuperado de: <https://lpderecho.pe/medida-cautelar-proceso-civil/>
- Sánchez, I (s,f). *Tipos de Contratos Civil según el Código Civil*. ISD Abogados. Bilbao – España. Recuperado de: <http://isdabogados.es/tipos-contratos-civiles/>
- Salvador, C. (2016). *Que es el Desalojo y Tipos de Desalojo*. Corporación Peruana de Abogados. Lima – Perú. Recuperado de: [https://www.youtube.com/watch?v=t635hKPI\\_T4](https://www.youtube.com/watch?v=t635hKPI_T4)

SENCE – Ministerio del Trabajo y Previsión Social (s.f). *Instrumentos de evaluación*. Gobierno de Chile. Recuperado de: [http://www.sence.cl/601/articles-4777\\_recurso\\_10.pdf](http://www.sence.cl/601/articles-4777_recurso_10.pdf)

Supo, J. (2012). *Seminarios de investigación científica. Tipos de investigación*. Recuperado de <http://seminariosdeinvestigacion.com/tipos-de-investigacion/>

Texto Único Ordenado del Código Civil y Procesal Civil Peruano. Jurista Editores EIRL. Lima. Perú.

Toris, R. (2000). *La Teoría General del Proceso y su aplicación al Proceso Civil en Nayarit*. Universidad Autónoma de Nayarit. México. Recuperado de: [https://books.google.com.pe/books?id=4xfcP6n7h2cC&pg=PA51&dq=elementos+de+la+pretensi%C3%B3n&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwj7wtr-ov\\_bAhXGwVkkHRNZDFAQ6AEIKTAA#v=onepage&q=elementos%20de%20la%20pretensi%C3%B3n&f=false](https://books.google.com.pe/books?id=4xfcP6n7h2cC&pg=PA51&dq=elementos+de+la+pretensi%C3%B3n&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwj7wtr-ov_bAhXGwVkkHRNZDFAQ6AEIKTAA#v=onepage&q=elementos%20de%20la%20pretensi%C3%B3n&f=false)

Torres, A. (2009). *La Jurisprudencia como Fuente del Derecho*. Recuperado de: <http://www.etorresvasquez.com.pe/La-Jurisprudencia.html>

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote. (2013). *Línea de Investigación de la Carrera Profesional de Derecho*. Aprobada por Resolución N° 1496-2011- CUULADECH Católica. Revisado Versión 3. Aprobada por el Docente metodólogo con código documento N° 000363289 – Trámite documentario. Nov. 07 del 2013 Registrada en: Repositorio de investigación del CADI. Nov. 07 del 2013

Universidad de Celaya. (2011). *Consideraciones Éticas en la Investigación*. Manual de Publicación de Tesis. Universidad de Celaya. Recuperado de: [http://www.investigacion/manual\\_Publicacion\\_Tesis\\_Agosto\\_2011.pdf](http://www.investigacion/manual_Publicacion_Tesis_Agosto_2011.pdf)

Universidad Nacional Abierta y a Distancia (s.f). 301404 - *Ingeniería de Software. Material Didáctico. Por la Calidad Educativa y la Equidad Social. Lección 31. Conceptos de calidad.* Recuperado de: [http://datateca.unad.edu.co/contenidos/301404/301404\\_ContenidoEnLinea/leccin\\_31\\_\\_conceptos\\_de\\_calidad.html](http://datateca.unad.edu.co/contenidos/301404/301404_ContenidoEnLinea/leccin_31__conceptos_de_calidad.html)

Valderrama, S. (s.f.). *Pasos para elaborar proyectos y tesis de investigación científica.* (1ra edic.). Lima: Editorial San Marcos

Villegas, F. (2018). *Posesión de las cosas.* Derecho Romano. Recuperado de: <http://vhfderechoromano.blogspot.com/>

**A  
N  
E  
X  
O  
S**

## CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA

TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL

---

**EXPEDIENTE** : 00879-2014-0-2501-JR-CI-03  
**MATERIA** : DESALOJO

### SENTENCIA

#### **RESOLUCION NÚMERO: CINCO**

Chimbote, Veintidós de Diciembre del dos mil catorce. -

**VISTOS:** Dado cuenta con los escritos 28093-2014, presentado por el demandado y el escrito 28091-2014 presentada por el demandante, y que contienen sus alegatos, a los autos, y ténganse en cuenta en lo que fuera de Ley; y siendo su estado, **RESULTA:**

#### **I. PARTE EXPOSITIVA**

De autos, que mediante escrito de fojas dieciocho a veintiocho, A interpone demanda de DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO, contra B, a fin de que cumpla con restituir el inmueble signado como stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano de esta ciudad de Chimbote, así como el pago de los costos y costas del proceso.

**FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA.**- La parte demandante expone lo siguiente:

1.- Que, el Código Civil vigente, en el artículo 1666 define la forma en la que concluye el contrato de arrendamiento, esto es, al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas, es decir, en el caso existe expresamente el inicio y el final de su vigencia, es este último el plazo indefectiblemente en el cual quedan sin efecto el arrendamiento celebrado entre ambas partes.

2.- Que, el demandado a pesar de haber sido emplazado notarialmente, no cumple con

restituir el bien que le fuera entregado en arriendo, ostentando la posesión sobre el mismo hasta la fecha.

3.- Que, como consecuencia de lo expresado en el numeral precedente, es facultad del arrendador, el solicitar por la vía judicial la desocupación y restitución del bien que fuera arrendado, invocando la causal de vencimiento del contrato, solicitando la restitución del bien inmueble de su propiedad por tener razones atendibles que hacen viable también el pago.

### **ADMISIÓN DE LA DEMANDA Y EMPLAZAMIENTO A LA DEMANDADA**

Mediante Resolución número uno de fojas veintiocho se admite a trámite la demanda, en la vía de proceso sumarísimo y se tiene por ofrecidos sus medios probatorios, corriéndose traslado al demandado B, quien mediante escrito de fojas treinta y siete a treinta y nueve contesta la demanda, solicitando se declare infundada, teniéndose por contestada la demanda mediante resolución tres de fojas cuarenta y siete.

**FUNDAMENTOS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA.-** La demandada expone lo siguiente:

1.- Que, es cierto que suscribió un contrato de arrendamiento con el demandante, pero también es cierto que luego se reunió con el demandante tras una alturada conversación y acordaron continuar su relación contractual acordando que su permanezca ocupando el bien sub litis indefinidamente, como consecuencia de ello su persona respetando la palabra honorable del demandante permaneció ocupando el bien sub litis.

2.- Que, es cierto que el demandante le curso una carta notarial, es totalmente falso que su persona tenía pleno conocimiento que el contrato no sería renovado, muy por el contrario su persona acordó con el demandante que el contrato continuara indefinidamente, es por ello que viene ocupando el bien hasta la actualidad y sorprendentemente le llega la notificación conteniendo la demanda por desalojo no respetando los acuerdos verbales tomados anticipadamente.

3.-Que, es cierto que se le notifico para asistir al centro de conciliación, pero tras dialogar con el demandado y llegar a los acuerdos tantas veces detallados no asistió creyendo en la veracidad honorable de sus palabras, pero lamentablemente lo que

buscaba era que su persona no ejerza su derecho a la defensa en área pre – judicial, hecho que le perjudica enormemente, encontrándose en un estado de indefensión.

4.- Que, en un sentido de agresión hacia su persona y sin motivo alguno el demandante le desconectó el fluido eléctrico, negándose a reinstalarlo, a pesar que su persona había llegado a un acuerdo verbal con el demandante, solicitando se declare infundada la demanda.

### **Otras actuaciones procesales**

Mediante acta de audiencia única que corre de fojas cincuenta y uno a cincuenta y tres, en el cual se saneó el proceso, se fijaron los puntos controvertidos y se admitieron y actuaron los medios de prueba, por lo que siendo el estado actual del proceso, se pasa a expedir la sentencia que corresponde.

## **II. PARTE CONSIDERATIVA:**

### **PRIMERO: De la noción del proceso judicial**

La finalidad del proceso judicial es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambos con relevancia jurídica, acorde a lo previsto en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil<sup>(1)</sup>, dentro de un debido proceso como garantía constitucional. Asimismo, es preciso tener en cuenta que conforme a la doctrina más reciente, el proceso es concebido como el instrumento o mecanismo de que se vale el Juzgador para la satisfacción de pretensiones (reclamaciones formalmente dirigidas por un miembro de la comunidad contra otro, ante el órgano público específicamente instituido para satisfacerlas)<sup>(2)</sup>.

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

A efectos de satisfacer adecuadamente dichas pretensiones, el Juez debe valorar los medios probatorios en forma conjunta utilizando su apreciación razonada, conforme al

---

(1) **Artículo III.- Fines del proceso e integración de la norma procesal.**

El Juez deberá atender a que la finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales, y que su finalidad abstracta es lograr la paz social en justicia.

(2) Sobre la concepción jurídica del proceso, el jurista español Jaime Guasp manifiesta, en forma particular, lo siguiente: "El proceso no es pues, en definitiva, más que un instrumento de satisfacción de pretensiones". GUASP, Jaime, *Derecho Procesal Civil*, 4° Edición, Tomo I, 1998, p. 31.

sistema de valoración probatoria regulado en nuestro ordenamiento procesal civil; además se debe considerar que la carga de la prueba corresponde a quién afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos, según lo establecido en los artículos 197° y 196° del Código Procesal Civil<sup>(3)</sup>.

### **TERCERO: De la Pretensión Procesal**

En el caso materia de autos, la pretensión de la parte demandante A, interpone demanda de Desalojo por vencimiento de contrato, en la vía del Proceso Sumarísimo contra B, con el fin de que se le restituya el inmueble signado como stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote, así como el pago de los costos y costas del proceso.

### **CUARTO: Puntos controvertidos**

Conforme al acta de audiencia única que corre a fojas cincuenta y uno a cincuenta y tres, en autos se fijaron los siguientes puntos controvertidos a fin dilucidar en el proceso: **1)** Determinar si el contrato de arrendamiento de fecha 09 de enero del 2013, suscrito entre A y B, respecto al stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote, Provincia del Santa, departamento de Ancash, se encuentra concluido por vencimiento del contrato. **2)** Determinar si como consecuencia de la conclusión del contrato de arrendamiento por vencimiento del plazo, el demandado se encuentra en la obligación de restituir la posesión del stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote, Provincia del Santa, departamento de Ancash, al demandante. **3)** Determinar si corresponde ordenar el pago de costas y costos del proceso.

### **QUINTO: El objeto del proceso de desalojo: restitución de la posesión.**

El proceso 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.

---

<sup>(3)</sup> Artículo 196.- **Carga de la prueba.**- Salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos.

**SEXTO: El problema propuesto.**

En el presente caso, se pone a consideración del Juzgado el siguiente problema:

La parte demandante A, interpone demanda de Desalojo por vencimiento de contrato, contra B, con el fin de que se le restituya el inmueble signado como stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote, por cuanto el contrato ha tenido como fecha de vencimiento el día 10 de enero del 2014.

Por su parte el demandado, afirma que había acordado verbalmente con el demandante a que continúe en posesión del bien inmueble en litis.

En consecuencia, se deberá determinar si el demandada se encuentra en la obligación de restituir la posesión del inmueble al haberse vencido el plazo del contrato de arrendamiento.

**SETIMO: Acreditación del derecho invocado en la demanda.**

En el arrendamiento, se cede 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; nuestro Código Civil 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>4</sup>, siendo ésta última una obligación esencial impuesta al arrendatario.

**OCTAVO: Análisis de los hechos.- Apreciación y valoración de las pruebas frente al caso concreto.**

De la copia certificada del testimonio de escritura pública de compraventa de fojas cuatro a cinco se acredita que A y su cónyuge han adquirido de su anterior propietario, el inmueble situado en sector centro cívico comercial de Chimbote, provincia de Ancash, y que corre inscrito en la partida número PRN de la Oficina registral de Chimbote – SUNARP, lo que se corrobora de la copia certificada de la referida partida y que en copia certificada obra de fojas seis a diez, con lo que el demandante acredita la calidad de propietario del inmueble cuya restitución solicita en este proceso.

Asimismo, conforme al contrato de arrendamiento que en copia legalizada obra de fojas 11 a 12 de los autos, el demandante, acredita haber celebrado con el demandado, con fecha 09 de enero del 2013, un contrato por el cual le otorgaba en arrendamiento el inmueble signado como stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote, bajo un pago por merced conductiva de S/.500.00 nuevos soles, por el plazo de un año que rige a partir del 10 de enero del 2013 y concluía el 10 de enero del 2014, siendo que, el pago de energía eléctrica y agua son de cuenta del arrendatario, contrato que el emplazado no niega, pero afirma que acordaron verbalmente que el contrato de arrendamiento continúe indefinidamente, alegación que no ha sido probada pues no existe en autos prueba pertinente e idónea que así lo demuestre.

También está acreditado que el demandante, con fecha 16 de Enero del 2015, le cursó al demandado una carta notarial indicándole que como consecuencia de la conclusión del plazo del contrato de arrendamiento, le requería en el plazo de cinco días la desocupación y entrega del inmueble otorgándole 24 horas a partir de la recepción de la misiva, la misma que obra en copia certificada a fojas doce de los autos, por lo que es pacífico determinar que el demandante no ha tenido intención de que el demandado continúe arrendando el inmueble, por el contrario con esta declaración le intimó la restitución del inmueble; de igual manera, al demandado también se le invito en dos

---

<sup>4</sup> Art. 1678° y 1679° inc. 2°,10° del Código Civil.

oportunidades a una audiencia de conciliación extrajudicial como es de verse de fojas trece a quince, sin embargo, pese a que fue notificado no asistió, situación que esta corroborado con lo expresado en su escrito de contestación de fojas 37 a 39, cuando afirma que: *“es cierto en parte, por cuanto mi persona se le notifico para asistir al centro de conciliación, pero tras dialogar (refiriéndose al demandante) no asistí creyendo en la veracidad honorabilidad de sus palabras, pero lamentablemente lo que buscaba era que mi persona no ejerza su derecho a la defensa en área pre – judicial (...)”*, es decir, con ello se comprueba que el demandado ha tenido conocimiento de la intención del demandante de no continuar arrendando el bien inmueble sub materia.

De otro lado, también es de precisar que el demandante en su declaración de parte, dictada en la Audiencia Única que corre de fojas cincuenta y uno a cincuenta y tres, al ser preguntado de acuerdo al pliego interrogatorio de fojas cincuenta, en relación a la segunda pregunta: *“¿Si el demandado le cancelaba puntualmente el alquiler del bien sub litis.?, respondió: Que, no es cierto, no cancelaba a tiempo”*, de lo que se colige que el demandado no cumplía puntualmente con el pago de la merced conductiva, asimismo, de afirmar que el demandado no se encontraba al día con el pago del servicio de luz. Por todo ello, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1700° del Código Civil que prescribe: *“Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tacita, sino la continuación del arrendamiento, bajo las mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.”*, no se advierte motivos razonables para que el demandado continúe en posesión del inmueble sub materia, el mismo que debe ser entregado al demandante, ello en cumplimiento además de la norma contenida en el artículo 1361 del Código Civil por el cual *“los contratos son obligatorios en cuanto se hayan expresados en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niegue esa coincidencia debe probarla”*; lo que significa que las partes contratantes deben respetar los términos acordados en el contrato, pues a ello se han obligado en mérito a su autonomía de la voluntad, por lo que cualquier trasgresión a ellos, la contraparte afectada puede recurrir al órgano jurisdiccional a fin de que se haga prevalecer la voluntad común contenida en el contrato y pueda así restituirse el equilibrio jurídico dentro de un ordenamiento legal que no solo permita conductas individuales que no contravengan la ley, sino que también controle y restituya el orden jurídico cuando

conductas individuales traspasen la normatividad legal y pongan en riesgo la paz social mediante conflictos con relevancia jurídica, situación en la cual el Estado a través de la administración de justicia está obligada a actuar, incluso con las garantías y atribuciones que la Ley le faculta.

**NOVENO:** Por ello, en el caso que nos ocupa, acreditados los hechos expuestos, estos nos permiten verificar que el conflicto jurídico versa sobre la existencia de un contrato de arrendamiento que al no ser renovado por las partes configuró la situación contemplada en el artículo 1700° de Código Civil, sobre continuación del contrato de arrendamiento, por el cual *“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”*, por tanto ante esta situación de hecho, el demandante en ejercicio de su derecho y conforme al ordenamiento jurídico aplicable, al cursar la carta de requerimiento de fecha 15 de enero del 2014 (fojas doce) cumplió con lo dispuesto en el artículo 1700 solicitando la devolución del inmueble al arrendatario; no siendo creíble lo señalado por el demandado respecto a que el contrato después del 10 de enero del 2014 (fecha de vencimiento del contrato) en merito a un acuerdo verbal entre las partes, el contrato haya continuado indefinidamente, toda vez, que de los actuados no se ha encontrado medio probatorio que acredite lo sostenido por el demandado, siendo pertinente recalcar, que en el presente caso no se ha configurado una renovación del contrato, sino la continuación de los efectos del contrato, el cual puede ser puesto fin mediante comunicación del arrendatario, y ello lo puede efectuar **“en cualquier momento”**, no existiendo por tanto plazo que observar para poder darle conclusión<sup>5</sup>.

En ese sentido, el demandante en vista de que el demandado no cumplió con devolver y restituir la posesión del inmueble submateria, encontró expedito su derecho para exigir su devolución al amparo de lo dispuesto por el artículo 1704° del Código Civil, a través del presente proceso de desalojo, por contar con legitimación activa conforme lo determina el artículo 586° del Código Procesal Civil, pues de acuerdo a la copia literal de dominio expedido por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona

Registral N°VII – Sede Huaraz, que obra de fojas seis a diez, tiene derecho a la restitución del inmueble sublitis, por tanto, está facultado para demandar.

Siendo así, en mérito de lo actuado y de las pruebas valoradas en forma razonada, se tiene acreditada la certeza del derecho invocado por el demandante al haberse acreditado su pretensión puesta a consideración de este Juzgado, por lo que la demanda debe ser estimada en todos sus extremos y ordenar se restituya la posesión del inmueble sublitis a su favor.

### **DECIMO: Costos y Costas**

Que, habiendo sido necesaria la intervención de este órgano jurisdiccional a fin de dilucidar la presente litis, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 412° del Código Procesal Civil, en cuanto a las costas y costo del proceso, éstas so de cargo de la parte vencida, por lo que corresponde ordenar su pago a la demandada.

### **III. PARTE RESOLUTIVA:**

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12° de Ley Orgánica del Poder Judicial, y al amparo de los artículos 1361, 1700° y 1704° del Código Civil, Administrando Justicia a nombre de la Nación: **FALLO:**

- i) Declarando **FUNDADA** la demanda de **DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**, interpuesta por **A**, contra **B**, con expresa condena de costas y costos del proceso; en consecuencia,
- ii) **CUMPLA B**, dentro del plazo de seis días, con desocupar el stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote, Provincia del Santa, Departamento de Ancash, y restituirlo a su propietario **A**, bajo apercibimiento de ordenarse su lanzamiento y el de todos los que ocupen el predio, en caso de incumplimiento.-

Consentida y/o ejecutoriada que sea la presente resolución, **CUMPLASE** y **ARCHIVASE** en el modo y forma de ley. **NOTIFÍQUESE** conforme a ley.-



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA**  
**SEGUNDA SALA CIVIL**

EXPEDIENTE N° : 00879-2014-0-2501-JR-CI-03

MATERIA : DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

**SENTENCIA EMITIDA POR LA SEGUNDA SALA CIVIL DE LA CORTE  
SUPERIOR DE JUSTICIA DEL SANTA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO: NUEVE**

En Chimbote, a los veinticinco días del mes de mayo del dos mil quince, la Segunda Sala Civil de la Corte Superior de Justicia del Santa, con la asistencia de los señores Magistrados:

**ASUNTO:**

Viene en grado de apelación la sentencia contenida en la resolución número **CINCO**, de fecha veintidós de diciembre del dos mil catorce, en los extremos que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por A sobre desalojo por vencimiento de contrato contra B, ordenando que este último desocupe y restituya a la parte demandante el inmueble ubicado en stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote.

**FUNDAMENTOS DEL APELANTE:**

El apelante señala que se ha incurrido en errores tanto de hecho como de derecho, pues el Juez no ha tomado en cuenta que después que le hicieron llegar la carta notarial se entrevistó con el demandante a fin de llegar a un acuerdo, acordando que su persona permanezca conduciendo el inmueble sub litis en calidad de arrendatario en forma indefinida, por cuanto su persona se encuentra al día en el pago de la merced conductiva, por tanto si llegó a un acuerdo con el demandante la carta carecería de eficacia, entonces al perder eficacia por el acuerdo, el contrato tendría plena eficacia en la actualidad, entonces la demanda devendría en improcedente o infundada.

Sostiene que la resolución impugnada le causa agravio de orden económico, ya que al pretender arrebatarle injustamente el inmueble sub litis de atentaría contra su derecho al trabajo por cuanto de él depende el bienestar de su familia.

**FUNDAMENTOS DE LA SALA:**

### ***Sobre la finalidad de la apelación:***

1.- Al respecto, el artículo 364° del Código Procesal Civil establece que, el recurso de apelación tiene por objeto 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. El recurso de apelación es el medio que hace tangible el principio de la doble instancia<sup>[6]</sup> [previsto en el artículo X del Título Preliminar del Código Procesal Civil], el cual es un recurso ordinario o de alzada, que supone el examen de los resultados de la primera instancia, mediante el cual el Juez Superior *ad quem* examina la corrección y regularidad de la resolución dictada por el Juez *a quo*, según los motivos de agravio que aduzca el apelante.

2.- Sobre el particular, Benavente dice que: *“La apelación persigue como finalidad el obtener que el tribunal superior enmiende, con arreglo a derecho, el agravio del tribunal inferior, que al fallar, le haya producido a las partes. El concepto de ‘enmendar’ es sinónimo de ‘deshacer’ en una nueva sentencia los agravios que el tribunal de primera instancia infiere con su fallo a las partes [...] A virtud de la apelación puede hacerse una nueva sentencia, aprovechando de la apelada todo lo que se estime conveniente”*<sup>[7]</sup>.

### ***Sobre el Proceso de Desalojo***

3.- Que, el artículo 1351 del Código Civil, define el contrato como el acuerdo de uno o más partes, para crear, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial; previo consentimiento de la propuesta y aceptación; el ámbito de aplicación de las normas generales sobre contratación, abarca el derecho privado, salvo en que resulten incompatibles con las reglas particulares de cada contrato; en su virtud las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo, motivo por el cual las disposiciones legales sobre los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, argumentar lo contrario sería vulnerar el principio de la autonomía de la voluntad que debe existir en toda relación contractual; porque los contratos son obligatorios en cuanto se hayan expresados en

---

<sup>[6]</sup> “El fundamento de la doble instancia se encuentra ligado a la falibilidad humana y a la idea de un posible error en la resolución judicial; de allí que este principio constituye una garantía para los ciudadanos, ya que la decisión judicial cuyo error se denuncia es llevada ante un colegiado especializado, a fin de ser analizada nuevamente.” [CAS N° 3353-2000-Ica. Publicado el 02 de febrero del 2000].

<sup>[7]</sup> HINOSTROZA MINGUÉS, Alberto; *El Recurso de Apelación*, Gaceta Jurídica, Primera Edición, octubre 2008, pág. 30 – 31.

ellos, presumiéndose que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quién niegue esa coincidencia debe probarla.

4.- Que, el caso de autos es una de desalojo por vencimiento de contrato, como consecuencia del contrato de arrendamiento firmado entre la demandante y demandado; siendo esto así, por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida, siendo obligación del arrendador mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato y obligación del arrendatario a pagar la renta puntualmente en el plazo y lugar convenidos y devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato, en el estado en que lo recibió sin más deterioro que el de su uso ordinario, conforme dispone los incisos dos y diez del artículo mil seiscientos ochenta y uno del Código Civil.

5.- Que, el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas, empero vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se debe entender que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución, hecho que puede producirse en cualquier momento; del contrato de arrendamiento de páginas 11, se advierte que el arrendamiento ha sido una de duración determinada, porque en la cláusula tercera del contrato se precisa que se inicia el diez de enero de dos mil trece y culmina el diez de enero de dos mil catorce; empero por la continuación del arrendatario luego del vencimiento en el predio arrendado éste se ha convertido en un contrato de duración indeterminado, la que se ha dado por concluido en forma extrajudicial con la entrega de la carta por vía notarial de páginas 12 dando lugar a la conclusión del contrato de arrendamiento, conforme señala el artículo mil setecientos tres del Código Civil.

6.- Que, la sentencia apelada que declara fundada la demanda, se dicta bajo la causal del vencimiento del plazo del contrato, basándose en que al haberse vencido el plazo del contrato de arrendamiento no se aprecian motivos para que el demandado continúe en posesión del inmueble sub materia.

7.- De los autos, se desprende que el demandante A interpone demanda de desalojo por vencimiento de contrato, contra B, buscando que se le desaloje del inmueble de su propiedad, ubicado en el stand ubicado en el sector centro cívico

comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote, el cual según refiere pese a haber sido emplazado notarialmente no cumple con restituir el bien que le fuera entregado en arriendo, ostentando la posesión sobre el mismo hasta la fecha. Por su parte el demandado apelante, ha señalado que con el actor acordaron verbalmente continuar con su relación contractual y que permanezca ocupando el inmueble indefinidamente, como consecuencia de ello respetando la palabra del demandante permaneció en el inmueble.

8.- Efectuando un examen de los medios probatorios, se advierte que el demandante es propietario del inmueble identificado como stand ubicado en el sector centro cívico comercial del casco urbano, de esta ciudad de Chimbote, según se desprende de la copia literal de la partida registral del inmueble de páginas 06 a 10, inmueble que fue transferido a su favor mediante compraventa (véase páginas 04 a 05) en el año 2012; asimismo se observa del contrato de arrendamiento de páginas 11 que el inmueble precitado fue dado en arrendamiento a la persona de B por el plazo de un año, iniciándose el 10 de enero de 2013 hasta el 10 de enero de 2014, por la suma de S/.500.00 nuevos soles. No obstante mediante carta notarial de páginas 12, el propietario, hoy accionante, le requiere que “en el plazo de 24 horas a partir de la fecha de recepción de la carta, desocupe el local, ya que por motivos de interés personal está siendo perjudicado”; y a páginas 13 a 16, obran las invitaciones a conciliar efectuadas por el demandante.

9.- El demandado alega tanto en su contestación de demanda como en su escrito de apelación que llegaron a un acuerdo verbal con el demandante para que el siga ocupando el inmueble indefinidamente, por tanto, si llegó a un acuerdo con el demandante, la carta notarial carecería de eficacia, entonces al perder eficacia por el acuerdo, el contrato tendría plena eficacia en la actualidad, entonces la demanda devendría en improcedente o infundada; razonamiento que éste Colegiado considera ilógico, pues el demandado sabía que su contrato había terminado, y con la carta notarial enviada tenía conocimiento que el accionante contrariamente a lo que señala el demandado, no le estaba prorrogando el contrato, sino le estaba requiriendo que desocupe el inmueble, no acreditando el supuesto acuerdo arribado entre su persona y el demandante para seguir ocupando indefinidamente el inmueble, máxime si se tiene en cuenta que después de la carta notarial fue citado en dos oportunidades para conciliar y

no asistió, asimismo que el fluido eléctrico le fue cortado posteriormente, todo lo cual nos lleva a concluir que el demandado pese a la intención del actor de no continuar arrendando el inmueble de su propiedad, no ha respetado los términos del contrato de arrendamiento y no ha cumplido con desocupar el inmueble, no esbozando ni acreditando motivo suficiente para que continúe en posesión del inmueble.

10.- Por las razones esgrimidas en los considerandos precedentes, la apelación interpuesta por el demandado debe ser declarada infundada, por cuanto carece no tiene fundamentos lógicos ni jurídicos válidos, en consecuencia la sentencia debe ser confirmada.

Por estas consideraciones, la Segunda Sala Civil:

**FALLA:**

**CONFIRMANDO** la sentencia contenida en la resolución número **CINCO**, de fecha veintidós de diciembre del dos mil catorce, en los extremos que declara **FUNDADA** la demanda interpuesta por A sobre desalojo por vencimiento de contrato contra B, con lo demás que contiene; Notifíquese y devuélvase al juzgado de origen. *Juez Superior C*

## ANEXO 2: Definición y Operacionalización de la variable e indicadores

### PRIMERA INSTANCIA

OBJETO DE ESTUDIO	VARIABLE	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
SENTENCIA	CALIDAD DE LA SENTENCIA	PARTE EXPOSITIVA	Introducción	<p>1. El encabezamiento 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 asunto: <i>¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?.</i> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>3. Evidencia la <b>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 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.</i> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>5. Evidencia <b>claridad</b>: <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/No cumple</b></p>
			Postura de las partes	<p>1. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>2. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>3. Explícita y evidencia congruencia con los fundamentos facticos expuestos por las partes. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>4. Explícita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver. <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>5. Evidencia <b>claridad</b>: <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/No cumple</b></p>
		PARTE CONSIDERATIVA	Motivación de los hechos	<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/No cumple</b></p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. <i>(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).</i><b>Si cumple/No 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 examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado).</i> <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. <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/No cumple</b></p> <p>5. Evidencia <b>claridad</b> <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</i></p>

			es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). <b>Si cumple/No cumple</b>
		Motivación del derecho	<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 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). <b>Si cumple/No cumple</b></p>
	PARTE RESOLUTIVA	Aplicación del Principio de Congruencia	<p><b>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas.</b> (Es completa) <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>2. El contenido evidencia resolución nada más, que de las pretensiones ejercitadas</b> (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 contenido evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia.</b> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>4. El contenido del 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 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). <b>Si cumple/No cumple.</b></p>
		Descripción de la decisión	<p><b>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena.</b> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena.</b> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación.</b> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>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> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>5. Evidencia claridad:</b> <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/No cumple.</b></p>

SEGUNDA INSTANCIA

OBJETO DE ESTUDIO	VARIABLE	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
SENTENCIA	CALIDAD DE LA SENTENCIA	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 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/No cumple</b></p>
			Postura de las partes	<p>1. Evidencia <b>el objeto de la impugnación/o la consulta</b> (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/o la consulta.</b> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>3. Evidencia <b>la pretensión(es) de quién formula la impugnación/o de quién ejecuta la consulta.</b> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>4. Evidencia <b>la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes</b> 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 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/No cumple</b></p>
		CONSIDERATIVA	Motivación de los hechos	<p>1. <b>Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas.</b> <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/No cumple</b></p> <p>2. <b>Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas.</b> <i>(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).</i> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>3. <b>Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta.</b> <i>(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).</i> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p>4. <b>Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia.</b> <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/No cumple</b></p> <p>5. Evidencia <b>claridad</b>: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de</i></p>

			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/No cumple</b>
		<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 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). <b>Si cumple/No cumple</b></p>
	<b>RESOLUTIVA</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 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). <b>Si cumple/No cumple.</b></p>
		<b>Descripción de la decisión</b>	<p><b>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena.</b> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena.</b> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>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> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>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> <b>Si cumple/No cumple</b></p> <p><b>5. Evidencia claridad:</b> 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. <b>Si cumple/No cumple.</b></p>

## **ANEXO 3: INSTRUMENTO DE RECOJO DE DATOS**

### **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. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. Si cumple/No cumple
2. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado. Si cumple/No cumple
3. Explícita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes. Si cumple
4. Explícita 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

#### **2. 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. 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

#### **2.4. 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/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. 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 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. 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. 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 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:

**Cuadro 1. Calificación aplicable a los parámetros**

Texto respectivo de la sentencia	Lista de parámetros	Calificación
.....	.....	<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)

**Cuadro 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)

**Cuadro 3. Calificación aplicable a las dimensiones: parte expositiva y parte resolutiva**

Dimensión	Sub dimensiones	Calificación					Rangos de calificación de la dimensión	Calificación de la calidad de la dimensión	
		De las sub dimensiones							De la dimensión
		Muy	Baja	Mediana	Alta	Muy			
		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					X		[ 5 - 6 ]	Mediana
								[ 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 resolutiva, 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 resolutiva, 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 habrá 2 valores
- ⤴ 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			
Parte considerativa	Nombre de la sub dimensión			X			14	[17 - 20]	Muy alta
	Nombre de la sub dimensión				X			[13 - 16]	Alta
								[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 habrá 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			7	[9 - 10]	Muy alta	30				
		Postura de las partes				X			[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 resolutiva	Aplicación del principio de congruencia	1	2	3	4	5	9	[9 -10]	Muy alta					
						X			[7 - 8]	Alta					
									[5 - 6]	Mediana					
									[3 - 4]	Baja					
		Descripción de la decisión					X		[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 resolutiva 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 1

## ANEXO 5. DECLARACIÓN DE COMPROMISO ÉTICO

De acuerdo a la presente: *Declaración de compromiso ético* la autora del presente trabajo de investigación titulado: Calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por vencimiento de contrato, en el expediente N° 00879-2014-0-2501-JR-CI-03, Distrito Judicial del Santa, Chimbote. 2020, declaro conocer el contenido de las normas del Reglamento de Investigación de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote y el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales – RENATI; que exigen veracidad y originalidad de todo trabajo de investigación, respeto a los derechos de autor y la propiedad intelectual.

La investigación que se presenta es de carácter individual, se deriva de la Línea de Investigación, titulada: “*La Administración de la Justicia en el Perú; en consecuencia, cualquier aproximación con otros trabajos, serán necesariamente con aquellas que pertenecen a la misma línea de investigación, no obstante es inédito, veraz y personalizado, el estudio revela la perspectiva de su titular respecto del objeto de estudio que fueron las sentencias del expediente judicial N° 00879-2014-0-2501-JR-CI-03, sobre: Desalojo por vencimiento de contrato.*

Asimismo, acceder al contenido del proceso judicial permitió conocer los hechos judicializados y la identidad de los operadores de justicia, personal jurisdiccional, partes del proceso, testigos, peritos, etc., al respecto mi compromiso ético es: no difundir por ningún medio escrito y hablado, ni expresarme en términos agraviantes ni difamatorios; sino, netamente académicos.

Finalmente, el trabajo se elaboró bajo los principios de la buena fe, principio de veracidad, de reserva y respeto a la dignidad humana, lo que declaro y suscribo, caso contrario asumiré exclusivamente mi responsabilidad.

Chimbote, Mayo del 2020

---

Cabrera Orrego, Jen Mary

DNI N° 32980280