



---

**UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES  
CHIMBOTE**

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

**CARACTERIZACIÓN DEL PROCESO SOBRE  
DESALOJO POR FALTA DE PAGO DE  
ARRENDAMIENTO, EXPEDIENTE N° 04533-2015-0-  
1801-JP-CI-10; DEL DISTRITO JUDICIAL DE LIMA-  
PERÚ. 2018**

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

**AUTOR**

**JANAMPA GAVONEL, MANUEL PABLO**

**ASESORA**

**CAMINO ABON, ROSA MERCEDES**

**LIMA – PERU**

**2018**

**JURADO EVALUADOR Y ASESOR DE TESIS**

.....  
**Dr. DAVID SAUL PAULETT HAUYON**  
**Presidente**

.....  
**Mgtr. MARCIAL ASPAJO GUERRA**  
**Miembro**

.....  
**Mgtr. EDGAR PIMENTEL MORENO**  
**Miembro**

.....  
**Abg. ROSA MERCEDES CAMINO ABON**  
**Asesora**

## **AGRADECIMIENTO**

Agradecer a Dios, también a mi familia por estar siempre compartiendo en todo momento mis proyectos.

*Manuel Pablo Janampa Gavonel*

## **DEDICATORIA**

Dedico este Trabajo a Dios que me ha guiado en el desarrollo de este proyecto, también con mucho amor y cariño a mis padres.

*Manuel Pablo Janampa Gavonel*

## RESUMEN

La investigación tuvo como problema: ¿Cuáles son las características del proceso desalojo por falta de pago de arrendamiento, en el expediente en el expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima-Lima, 2020? el objetivo fue determinar las características del proceso en estudio. Es de tipo, cuantitativo, cualitativo, nivel exploratorio, descriptivo, y diseño no experimental, retrospectivo y transversal. La unidad de análisis fue un expediente judicial, seleccionado mediante muestreo por conveniencia; para recolectar los datos se utilizaron las técnicas de la observación y el análisis de contenido; y como instrumento una guía de observación. Los resultados revelaron que: los cumplimientos de los plazos fueron idóneos, la claridad de los medios probatorios en las resoluciones, la pertinencia de los medios probatorios de los hechos expuestos en el proceso y la calificación jurídica de los hechos que se demuestran en las sentencias.

**Palabras claves:** calidad; desalojo por falta de pago; motivación; rango y sentencia.

## **ABSTRACT**

The investigation had as a problem: What are the characteristics of the eviction process for non-payment of rent, in the file in file No. 04533-2015-0-1801JP-CI-10 of the Judicial District of Justice of Lima-Lima, 2020? the objective was to determine the characteristics of the process under study. It is of type, quantitative, qualitative, exploratory, descriptive, and non-experimental, retrospective and cross-sectional design. The unit of analysis was a judicial file, selected through convenience sampling; to collect the data, they are used in observation techniques and content analysis; and as an instrument an observation guide. The results revealed that: compliance with the deadlines was adequate, the clarity of the evidence in the resolutions, the relevance of the evidence of the facts presented in the process and the legal classification of the facts shown in the sentences.

**Keywords:** quality; eviction for non-payment; motivation; rank and sentence.

## INDICE

CARATULA.....	i
JURADO EVALUADOR Y ASESOR DE TESIS.....	ii
AGRADECIMIENTO .....	iii
DEDICATORIA .....	iv
RESUMEN .....	v
ABSTRACT .....	vi
INDICE .....	7
I. INTRODUCCION .....	1
1.1. Planteamiento del Problema: .....	1
1.1.1. Enunciado del problema .....	3
1.2. Objetivos de la investigación .....	3
1.2.1. Objetivo general .....	3
1.2.2. 1.2.2 Objetivos específicos .....	3
1.3. Justificación de la investigación .....	4
II. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL .....	6
2.1. Antecedentes.....	6
2.1.1 A nivel internacional:.....	6
2.2. Bases Teóricas Procesales .....	10
2.2.1. La pretensión .....	10
2.2.1.1. Concepto .....	10
2.2.1.2. Elementos de la pretensión .....	11
2.2.1.2.1. Concepto .....	11
2.2.1.3. Sujetos de la pretensión .....	11

2.2.1.4. La pretensión en el caso concreto de estudio .....	12
2.2.2. El Proceso .....	12
2.2.2.1. Concepto .....	12
2.2.2.2. La finalidad del Proceso.....	13
2.2.2.3. Función del proceso.....	13
2.2.3. El proceso civil.....	13
2.2.3.1. Concepto .....	13
2.2.4. El proceso Sumarísimo .....	14
2.2.4.1. Concepto .....	14
2.2.4.2. El trámite en el proceso sumarísimo en el ámbito normativo procesal civil .....	15
2.2.4.3. La audiencia única en el proceso sumarísimo según la norma procesal civil.....	18
2.2.5.1. Concepto .....	19
2.2.5.2. La prueba en sentido jurídico.....	19
2.2.5.3. La prueba en sentido jurisprudencial .....	20
2.2.5.4. Naturaleza jurídica de la prueba .....	21
2.2.5.5. Diferencia entre prueba y medio probatorio .....	21
2.2.5.6. Concepto de prueba para el juez .....	21
2.2.5.7. El objeto de la prueba .....	22
2.2.5.8. Valoración y apreciación de la prueba .....	23
2.2.5.9. Sistema o Criterio de valoración de prueba .....	23
2.2.5.9.1. El sistema de la tarifa legal .....	23
2.2.5.9.2. El sistema de valoración judicial .....	24
2.2.5.9.3. Sistema de la Sana Crítica .....	25
2.2.5.9.4. Principio de la valoración conjunta .....	25
2.2.5.9.5. Principio de la adquisición de la prueba .....	26
2.2.5.9.6. Principio de la carga de la prueba .....	27

2.2.5.10. Pruebas pertinentes en el proceso de desalojo .....	27
2.2.6. Documento.....	28
2.2.6.1. Concepto .....	28
2.2.6.2. Los documentos en el marco normativo.....	29
2.2.6.3. Clases de documentos.....	29
2.2.6.4. Documentos actuados en las sentencias examinadas del caso concreto de estudio .....	30
2.2.7. La sentencia .....	32
2.2.7.1. Concepto .....	32
2.2.7.2. Clases de sentencias.....	33
2.2.7.3. La sentencia y la lógica del silogismo. ....	35
2.2.7.3. Estructura de la sentencia civil.....	35
2.2.7.3.1. En ámbito normativo procesal civil.....	37
2.2.7.5. Principios relevantes en la construcción de la sentencia .....	39
2.2.7.5.1. El principio de motivación .....	39
2.2.7.5.2. El principio de congruencia .....	40
2.2.7.6. La motivación de los hechos y el derecho en la jurisprudencia .....	41
2.2.7.7. Concepto y alcances del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales ..	42
2.2.7.7.1. En ámbito normativo .....	43
2.2.7.7.2. La obligación de motivar .....	44
2.2.7.7.3. El derecho a la motivación de las resoluciones judiciales es de una manifestación del principio de interdicción de la arbitrariedad .....	44
2.2.7.7.4. La motivación de la justificación de las resoluciones judiciales se inserta en el contexto de justificación, no en el descubrimiento .....	45
2.2.7.7.5. La motivación de las resoluciones judiciales es una actividad y un producto discursivo.....	45

2.2.7.8. Redacción de la sentencia .....	46
2.2.8 Medio impugnatorio.....	48
2.2.8.1. Concepto .....	48
2.2.8.2. Clases de medios impugnatorios .....	49
2.2.8.2.1. Los remedios .....	49
2.2.8.2.1.1. Clases de remedios .....	50
2.2.8.2.2. Los recursos .....	51
2.2.8.2.2.1. Clases de recursos .....	52
2.2.8.2.2.1.1. La reposición .....	52
2.2.8.2.2.1.2. La apelación.....	52
2.2.8.2.2.1.3. La casación .....	53
2.2.8.2.2.1.4. La queja .....	53
2.2.8.2.3. Fundamento de los Recursos .....	55
2.2.8.2.4. Finalidad de los recursos.....	55
2.2.8.2.5. Principio de doble instancia .....	56
2.2.8.3. Medio impugnatorio aplicado en el proceso del caso concreto de estudio.....	56
2.2.8.3.1. La apelación.....	56
2.2.8.3.2. Objeto .....	57
2.2.8.3.3. Fundamento .....	58
2.2.8.3.4. Procedencia .....	58
2.2.8.3.5. Motivación del recurso de apelación .....	58
2.2.8.3.6. Efectos en que se concede el recurso .....	59
2.3 Bases teóricas sustantivas .....	59
2.3.1. El derecho de posesión .....	59
2.3.1.1 Concepto .....	60
2.3.1.2. El derecho de posesión en el marco normativo peruano .....	60
2.3.1.3. Las clases de posesión .....	60

<b>2.3.2. La propiedad .....</b>	<b>61</b>
<b>2.3.2.1. Concepto .....</b>	<b>61</b>
<b>2.3.2.2. Regulación .....</b>	<b>62</b>
<b>2.3.2.3. Características .....</b>	<b>62</b>
<b>2.3.3. El desalojo .....</b>	<b>63</b>
<b>2.3.3.1. Concepto .....</b>	<b>63</b>
<b>2.3.3.2. Etimología .....</b>	<b>65</b>
<b>2.3.3.3. Regulación .....</b>	<b>66</b>
<b>2.3.3.4. Objeto del desalojo .....</b>	<b>66</b>
<b>2.3.3.5. Sujetos intervinientes en el desalojo .....</b>	<b>67</b>
<b>2.3.3.5.1. Sujetos activos en el desalojo .....</b>	<b>67</b>
<b>2.3.3.5.2. Sujetos pasivos en el desalojo.....</b>	<b>68</b>
<b>2.3.3.6. Competencia judicial.....</b>	<b>69</b>
<b>2.3.3.7. Finalidad del desalojo .....</b>	<b>69</b>
<b>2.3.3.8. Bienes que pueden ser materia del proceso de desalojo .....</b>	<b>69</b>
<b>2.3.3.9. Causales de la acción de desalojo .....</b>	<b>70</b>
<b>2.3.3.10. Los medios probatorios del desalojo en el marco normativo .....</b>	<b>71</b>
<b>2.3.3.11. La prueba en el proceso de desalojo .....</b>	<b>72</b>
<b>2.3.3.12. Sentencia y ejecución del desalojo .....</b>	<b>72</b>
<b>2.3.4. Contrato.....</b>	<b>72</b>
<b>2.3.4.1. Concepto .....</b>	<b>72</b>
<b>2.3.4.2. En ámbito normativo procesal civil.....</b>	<b>73</b>
<b>2.3.4.3. Teoría general del contrato.....</b>	<b>73</b>
<b>2.3.4.4. Rescisión y resolución del contrato .....</b>	<b>75</b>
<b>2.3.4.5. Contrato de Compraventa .....</b>	<b>76</b>
<b>2.3.4.5.1. Concepto .....</b>	<b>76</b>

2.3.4.5.2. En ámbito normativo procesal civil.....	76
2.3.4.5.3. Característica del contrato.....	76
2.3.4.5.4. Elementos del contrato.....	77
2.3.4.5.5. Contrato privado de arrendamiento .....	77
2.3.4.5.5.1. Elementos del contrato de arrendamiento .....	78
2.3.4.5.5.2. Características del contrato de arrendamiento .....	79
2.3.4.5.5.3. Merced conductiva .....	81
2.3.4.5.5.4. Arredramiento por años forzosos y por año voluntario .....	81
2.3.4.5.5.5. Preferencia en el arrendamiento .....	82
2.3.4.5.5.6. Obligaciones del arrendador .....	82
2.3.4.5.5.7. Obligaciones del arrendatario .....	83
2.3.4.5.5.8. Cesión del arrendamiento .....	83
2.3.4.5.5.9. Resolución del contrato de arrendamiento .....	84
2.3.4.5.5.10. Conclusión del contrato de arrendamiento .....	84
2.4. MARCO CONCEPTUAL .....	85
2.5 Hipótesis .....	87
IV. METODOLOGÍA .....	88
4.1. Tipo y nivel de la investigación.....	88
4.1.1. Tipo de investigación: La investigación es de tipo cuantitativa – cualitativa (Mixta). 88	
4.1.2. Nivel de investigación. El nivel de la investigación es exploratoria y descriptiva. 89	
4.2. Diseño de la investigación .....	91
4.3. Unidad de análisis .....	92
4.4. Definición y operacionalización de la variable e indicadores .....	94
4.5. Técnicas e instrumento de recolección de datos .....	96
4.6. Procedimiento de recolección de datos y plan de análisis de datos.....	97
4.6.1. De la recolección de datos .....	97
4.6.2. Del plan de análisis de datos .....	98

<b>4.7. Matriz de consistencia lógica .....</b>	<b>99</b>
<b>4.8. Principios éticos.....</b>	<b>101</b>
<b>V. RESULTADOS .....</b>	<b>102</b>
<b>5.1. Resultados.....</b>	<b>102</b>
<b>5.2. Análisis de resultados.....</b>	<b>103</b>
<b>VI. CONCLUSIONES .....</b>	<b>105</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>106</b>
<b>ANEXOS: .....</b>	<b>113</b>
<b>Anexo 1: Evidencia para acreditar la Pre – existencia del objeto de estudio: proceso judicial .....</b>	<b>114</b>
<b>Anexo 2: Instrumento de recolección de datos:.....</b>	<b>124</b>
<b>Anexo 3: Declaración de compromiso ético.....</b>	<b>125</b>

## I. INTRODUCCION

La presente investigación estará referida a la caracterización del proceso sobre desalojo por falta de pago de arrendamiento en el Expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima-Lima, 2020.

### 1.1. Planteamiento del Problema:

La presente investigación se justifica, tomando en cuenta nuestra realidad en donde se evidencia que la sociedad reclama “justicia”, expresión que se puede interpretar en una solicitud de intervención inmediata de parte de las autoridades frente a hechos que diariamente trastocan el orden jurídico y social, lo cual genera desaliento no sólo en las víctimas de actos, sino también en la sociedad en su conjunto donde percibe al sistema de justicia como corrupto y cada vez desfavorable.

### A nivel Internacional:

Rumany (2018) en Uruguay en su investigación La Justicia Civil de Uruguay es la mejor evaluada de la región En el caso de la Justicia Civil, Uruguay viene mejorando en los últimos años y para la actual edición del índice superó a Canadá. Pero la gran revolución fue en 1989, dijo el profesor, cuando se pasó a la oralidad y que el juez tenga que estar en la audiencia. En términos generales, Uruguay es evaluado como el país de América Latina con más adhesión al Estado de derecho. Está ubicado en el lugar del mundo, dos puestos por debajo de su anterior posición, pero sigue estando por encima de la media. La ausencia de corrupción (al menos desde la percepción de los ciudadanos), el respeto a los derechos fundamentales y a las normas en general, son los aspectos más valorados del país. (p. 180)

En España, Paniagua (2015) menciona que la “Administración de Justicia, es necesariamente competencia del Gobierno ello de acuerdo a la normativa de su Constitución, donde se reglamenta ampliamente a través de parámetros de la designación del Poder Judicial, con ello se le increpa lentitud, ausencia de autonomía, ya que las resoluciones judiciales forman

grados de inseguridad elevados, es por ello que no se consigue hablar de un Estado de Derecho”.  
(p. 50)

La Universidad Autónoma de Madrid (2014) realizó una investigación, en la cual determina que con relación a la administración de justicia en el país de España, se tiene una frase de uso común el que puede, puede, que tiene como significado, que cualquier persona que tenga poder económico o político puede lograr la decisión escrita con el resultado que desee, sin tener en cuenta la ley, ni el procedimiento, peor aún la moral de los operadores de la justicia, está muy deteriorada, como se evidencia en el desamparo de las personas que tienen poco dinero, por lo cual en la sociedad española la independencia del aparato judicial esta embargado a beneficio propio. (p. s/n.)

#### **A nivel de Nacional:**

Camacho (2015) en su libro la Justicia en el Perú: Cinco grandes Problemas pone en evidencia las dificultades que enfrenta nuestro sistema judicial. Al terminar el 2015, más de 2 millones de procesos quedarán sin resolverse; de otro lado, de cada 100 jueces que existe en el Perú, 42 se encuentran en situación de provisionalidad; además, los procesos civiles demoran más de cuatro años de lo previsto por la ley; el Poder Judicial solo dispone del 3% de su presupuesto anual para inversiones; y, por último, en lo que va del año, más de 600 jueces fueron sancionados. (p. 54)

Herrera (2014) en su artículo define que el sistema de administración de justicia pasa por un momento crítico: la negativa percepción ciudadana sobre la transparencia de las principales entidades que lo conforman pone en entredicho la consecución de la seguridad jurídica y la justicia pronta que defiende. Dicho artículo aborda la propuesta de construcción de una estrategia de calidad para el sistema, sobre la base de los aspectos críticos identificados y como una forma de recobrar la confianza en dicho sistema. (p. 45)

#### **A nivel Local:**

En lo que comprende a la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote las investigaciones individuales forman parte de una línea de investigación titulada Analisis de

Sentencias de procesos culminados en los distritos judicial del Perú en función de la mejora continua de la calidad de las decisiones judiciales. En este sentido, éste proyecto se deriva de la línea antes citada y tiene como objeto de estudio un proceso judicial.

Con ésta finalidad el expediente seleccionado para elaborar el presente trabajo registra un proceso judicial de tipo civil, la pretensión judicializada es desalojo por falta de pago de arrendamiento, en el expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima-Lima, 2020.

### **1.1.1. Enunciado del problema**

¿Cuáles son las características del proceso judicial sobre desalojo por falta de pago de arrendamiento, en el expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima - Perú, 2018.

Para resolver el problema de investigación se trazaron los siguientes objetivos.

## **1.2. Objetivos de la investigación**

### **1.2.1. Objetivo general**

Determinar las características del proceso judicial sobre desalojo por falta de pago de arrendamiento, en el expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima-Lima, 2020.

### **1.2.2. 1.2.2 Objetivos específicos**

Para alcanzar el objetivo general los objetivos específicos serán:

Identificar el cumplimiento de plazos, en el proceso judicial en estudio.

Identificar la claridad de las resoluciones, en el proceso judicial en estudio.

Identificar la congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes, en el proceso judicial en estudio.

Identificar las condiciones que garantizan el debido proceso, en el proceso judicial en estudio.

Identificar la congruencia de los medios probatorios admitidos con la(s) pretensión(es) planteadas y los puntos controvertidos establecidos, en el proceso judicial en estudio.

Identificar si los hechos expuestos en el proceso, son idóneos para sustentar la pretensión invocada.

### **1.3. Justificación de la investigación**

La presente investigación se enfocará en el estudio de este tema tan importante desde el punto de vista social, como es el sobre desalojo por falta de pago de arrendamiento.

Puesto que los expertos en la materia consideran que la causal de hacer vida en común es controversial.

Tenemos que entender el enfoque de solución que pueda darle el legislador para darle una sentencia justa de acuerdo con la legislación peruana.

También se justifica; porque es una actividad sistemática que coloca al investigador frente a frente con el fenómeno en estudio (el proceso judicial); por lo tanto, dicha experiencia facilitará la verificación del derecho, sustantivo y procesal aplicado al proceso; también facilitará, constatar los actos procesales de los sujetos del proceso; los cuales contribuirán a que el investigador pueda identificar, recolectar los datos e interpretar los resultados; implicará, además, aplicar una revisión constante de la literatura general y especializada como recurso cognitivo necesario para identificar las características del proceso judicial.

Evidentemente tratándose del análisis de un solo proceso judicial, los resultados de éste contribuirán a facilitar la realización de trabajos consolidados, donde será posible constatar si existe homogenización de criterios para resolver controversias similares.

En el estudiante, permitirá fortalecer su formación investigativa, mejorar su capacidad de lectura interpretativa, analítica y, la defensa de los hallazgos, facilitará observar su formación y nivel profesional.

Metodológicamente, es una propuesta respetuosa de la logicidad del método científico; puede ser adaptado para examinar perfiles de otros procesos y, contribuir en la construcción de instrumentos de investigación: lista de cotejo o guía de observación de procesos judiciales, por lo tanto, los destinatarios de los resultados son diversos: responsables de la política justicia, jueces, abogados, docentes, estudiantes, etc.

## II. MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

### 2.1. Antecedentes

#### 2.1.1 A nivel internacional:

(Mérida, 2013) en Guatemala investigo en su Tesis: “*La argumentación de la sentencia dictada en proceso Ordinario*” y, concluyó:

“La motivación de las sentencias permite su control por parte de la opinión pública, cumpliéndose así con el requisito de la publicidad, en donde el Juez esté sometido al imperio de la ley, elimina la arbitrariedad y permite el uso de los recursos respectivos. 2. En el derecho comparado algunas legislaciones imponen el deber de motivar las resoluciones judiciales en normas de rango constitucional y que su ausencia es motivo de nulidad de lo actuado, otras en normas ordinarias como el caso de la legislación guatemalteca, y en algunos países no es necesaria la motivación de las resoluciones judiciales. 3. Actualmente la doctrina de la obligatoriedad de la fundamentación de las sentencias es hoy un principio general, que esporádicamente registra dispensas o excepciones. 4. El deber de motivación es una garantía esencial del justiciable para evitar arbitrariedades por parte de los funcionarios y empleados públicos en perjuicio de los particulares y son responsables directamente por los daños y perjuicios que les causen, en solidaridad del Estado cuando fuese procedente. 5. Los errores más comunes que cometen los titulares de los órganos jurisdiccionales en el proceso de motivación son: a) Falta de motivación; b) Motivación aparente; y c) Motivación defectuosa. 6. Las sentencias dictadas en los diferentes procesos analizados en su oportunidad carecen de argumentación fáctica y jurídica, porque en las mismas se encontraron los errores más comunes durante el proceso de motivación, defectos que dieron origen a su impugnación a través de los recursos respectivos”.

#### 2.1.1 A nivel Nacional:

Curi (2017) en Perú presentó una investigación descriptiva, titulada “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 del 2017”, utilizo como unidad de análisis procesos de sobre desalojo

por falta de pago de la renta y analizó 20 expedientes judiciales del Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, con contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario. Al concluir el estudio formulo las siguientes conclusiones: 1) En los procesos sobre desalojo por falta de pago, interpuestos ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, en el periodo de enero - 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. 2) 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. 3) 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.

4) Estando a los veinte expedientes revisados y analizados en la presente investigación sobre desalojo por falta de pago, seguidos por ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, en el periodo 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.

García (2017) presentó en Perú un tipo de investigación cualitativa, titulada “*La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en el proceso de desalojo por ocupación precaria*”, se utilizó como unidad de análisis jurisprudencia como casaciones y algunas concepciones de doctrinarios. Al concluir el estudio formulo las siguientes conclusiones: 1) Que la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento constituye una solución rápida referida al tiempo de espera procesal y efectiva en la restitución del bien; siempre y cuando, se establezca de forma previa pues dicha cláusula obliga al arrendatario a restituir el bien materia de Litis de forma rápida al termino del contrato de duración determinada sin necesidad de iniciar otro proceso donde se discutirán otros supuestos que podrían dilatar más el tiempo en la devolución del inmueble. Asimismo, el órgano jurisdiccional solo resolverá mediante lo acordado en el contrato ya que la misma que tiene fuerza de ley para las partes. 2) En los contratos de arrendamiento de plazo determinado, al momento que el bien es requerido por el arrendador al vencimiento del plazo contractual, no se convierte en precario el arrendatario puesto que el título no fenece, debido a que quedan pendientes obligaciones de liquidación y la posesión deviene en ilegítima. Por tanto, no se cumple las causales de precariedad que prescribe que la posesión se ejerza sin título o con título fenecido, ya que dicho artículo no especifica cuando un título fenece existiendo ambigüedad en la norma. Entonces, en los contratos de arrendamiento de plazo determinado no es necesario el aviso, debido a que estos se cursan

cuando se tratan de contratos que desvirtuaron su naturaleza en indeterminado y además que al cursarlo resulta

complejo para el propietario dentro del proceso pues se advierte una importante contradicción en los supuestos 1699° y 1700° del C.C., causando confusión en la legislación respecto a la acción correcta que debemos efectuar al momento de exigir en la tutela de un derecho. 3) Respecto a las ventajas y alcances de una futura ley en regular la cláusula de desahucio, esta medida traerá consigo numerosos beneficios cuando se tenga que proteger un derecho que a razón de un sistema jurídico ambiguo ha sido gravemente vulnerado ocasionándole un desmedro patrimonial al arrendador; (...). 4) Finalmente, concluyo que el presente trabajo de investigación contribuirá a una salida anticipada ante el inicio de un proceso ordinario de desalojo; que tiende a durar de 3 a 4 años aproximadamente, y que al establecerla de forma oportuna mediante la inserción de una cláusula especial en el contrato de arrendamiento se podrá hacer efectiva de forma rápida en el riesgo de una posible afectación al patrimonio del propietario referido al bien inmueble materia de arriendo; pues al tratarse de una aceptación anticipada implica que el inquilino no tenga defensa alguna ante el desalojo ya que ha consentido por adelantado los efectos en la devolución del inmueble. Del mismo modo, la regulación y aplicación correcta de esta cláusula dentro del contrato de arrendamiento evitará posibles litigios innecesarios predominando la acción de desahucio contenida en él, la misma que faculta al demandante a exigir la devolución de su bien a su vencimiento.

### **2.1.2. Investigaciones en línea**

Escudero, (2018) investigo en Perú: la investigación exploratoria – descriptiva titulada “*Calidad de sentencias de primera y segunda instancia por falta de pago, en el expediente N° 00357-2014-0-1903-JP-CI-04, del distrito judicial de Loreto – Iquitos, 2018.*”. La investigación se realizó utilizando como unidad de análisis el expediente judicial citado, seleccionado mediante muestreo por conveniencia. Los resultados revelaron que, de acuerdo a los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, pertinentes establecidos en el estudio, la parte expositiva, considerativa y resolutive, pertenecientes a la

sentencia de primera instancia fueron de calidad muy alta, en su totalidad; mientras que, de la sentencia de segunda instancia se le atribuye una calidad de muy alta también en su totalidad.

Por su parte, Loarte, (2018) investigo: la *“Calidad de sentencias de primera y segunda instancia por falta de pago, en el expediente N° 00471-2011-0-13081-JP-CI-02 del distrito judicial de Huaura – Barrancas, 2018”*. La investigación se realizó utilizando como unidad de análisis el expediente judicial citado, seleccionado mediante muestreo por conveniencia. Obteniendo como resultados de acuerdo a los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, pertinentes establecidos en el estudio, la parte expositiva, considerativa y resolutive, pertenecientes a la sentencia de primera instancia fueron de calidad alta, alta y muy alta; mientras que, de la sentencia de segunda instancia: baja, alta y muy alta; en conclusión, se determinó que las sentencias, de primera y de segunda instancia, fueron de calidad alta y alta, respectivamente.

## **2.2. Bases Teóricas Procesales**

### **2.2.1. La pretensión**

#### **2.2.1.1. Concepto**

La pretensión es un acto de voluntad porque en ella se exponen lo que un sujeto quiere manifestando su voluntad ejercitando su derecho de acción mediante la demanda, por lo cual la pretensión puede estar respaldada o no por un derecho lo que significa que podrían existir pretensiones fundadas e infundadas lo cual se determinará con la actuación del órgano jurisdiccional (Echandía, s.f, p.91)

La pretensión también es definida como la manifestación de la voluntad de una parte por la que busca satisfacer un interés, supuestamente vulnerable por otro, a través de un órgano jurisdiccional, al haber transformado su pretensión material en pretensión procesal. (Chaname, 2011 p.375)

En tal sentido podemos definir a la pretensión como el acto procesal de voluntad que exterioriza el derecho de acción, dirigido al juez, frente a otro sujeto es decir es el pedido de la demanda, en otras palabras es el fin concreto que se persigue, mediante el ejercicio de la acción de un determinado sujeto.

### ***2.2.1.2. Elementos de la pretensión***

#### ***2.2.1.2.1. Concepto***

Peña, (2010) afirma que: “Son dos elementos los que encontramos en el regazo de la pretensión: El Objeto y La Razón” (p.91). En la demanda no basta la deprecación de un acto de tuición jurídica, señalar lo que se pide, indicar el efecto jurídico buscado, que es el objeto, sino que también es necesario especificar la razón de la pretensión, es decir, cuáles son los hechos (razón de hecho) y las normas legales en que se apoya la pretensión (razón de derecho ).

En esta razón se comprende que los elementos de la pretensión son de suma importancia para la justificación del pedido de la demanda y se pueda lograr con el fin concreto que se persigue.

#### ***2.2.1.3. Sujetos de la pretensión***

Los sujetos de la pretensión son el demandante quien es el “sujeto activo” y el demandado quien llega a ser el “sujeto pasivo”, en los procesos civiles, laborales y contenciosos administrativos (Echandía, s.f, p.190)

**Los sujetos de la pretensión previstos en el código procesal civil.-** La norma procesal civil regula la pretensión dentro del Título II, Capítulo V, Artículo 83°: Pluralidad de pretensiones y personas. En ella nos dice:

En un proceso puede haber más de una pretensión, o más de dos personas. La primera es una acumulación objetiva y la segunda una acumulación subjetiva.

La acumulación objetiva y subjetiva puede ser originarias o sucesivas, según se proponga en la demanda o después de iniciado el proceso, respectivamente.

#### ***2.2.1.4. La pretensión en el caso concreto de estudio***

**Pretensión del demandante:** Al dar inicio al proceso con de la demanda de desalojo por falta de pago interpuesta por el demandante, se evidencia que fue claro al solicitar su pretensión pues solo enfoca en su escrito a argumentar que interpone demanda sobre desalojo por falta de pago contra “B” quien es arrendatario del departamento de propiedad del demandante y que este a su vez asuma los costos y costas del proceso.

**Pretensión del demandado:** Solicita que la demanda interpuesta en su contra sea declarada infundada en su oportunidad. (Expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima-Lima, 2020).

#### **2.2.2. El Proceso**

##### ***2.2.2.1. Concepto***

El proceso “es el conjunto de actos procesales, coordinados, sistematizados y lógicos que realiza el juez y las partes, desde la interposición de la demanda hasta la ejecución de la sentencia” (Tarama citada por Chaname, 2011, pp.386-387).

El proceso se caracteriza por ser un instrumento del debido proceso en un ordenamiento jurídico, que posee mecanismos a través de los códigos procesales por el cual las partes y el estado solicitan que se actué de acuerdo a las formas, plazos y recursos

según las regulaciones que ameriten ser atendidos en su oportunidad. (Chaname, 2011, p.386).

#### ***2.2.2.2. La finalidad del Proceso***

Cabe resaltar que en nuestro Código Procesal Civil establece en su artículo III, del Título Preliminar; que el Juez deberá atender que la finalidad concreta del proceso, es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivos los derechos sustanciales y teniendo como finalidad abstracta lograr la paz social en justicia (...), dentro de esta misma concepción se establece, “*El proceso se promueve sólo a iniciativa de parte, la que invocará interés y legitimidad para obrar (...)*”, en el Título Preliminar en su artículo IV del Código Procesal Civil.

#### ***2.2.2.3. Función del proceso***

El escenario de la función del proceso cumple una doble función que es:

**Privada:** Es el instrumento con el que cuenta toda persona natural o jurídica, gente o ente, para lograr una resolución del estado. Es la alternativa final si es que no ha logrado disolverlo mediante la autocomposición.

**Publica:** es la garantía que otorga el estado a todos sus habitantes en contra, partida de la prohibición impuesta respecto del uso de la fuerza privada (Águila, 2013, p.12).

#### **2.2.3. El proceso civil**

##### ***2.2.3.1. Concepto***

Para definir Proceso Civil se tomara en cuenta a los siguientes autores:

Águila (2013) sostiene que:

El proceso es concebido modernamente como el conjunto de actos regulados por las normas respectivas y ordenadas sucesivamente en función a los principios y reglas que sustentan su finalidad. Es el método para llegar a la meta. Es un medio (método) pacífico y dialéctico de solución de conflictos formado por actos de una serie lógica y consecucional (afirmación, negación, confirmación, alegación) conectadas entre sí por la autoridad judicial con la finalidad de obtener una decisión: la sentencia (la meta). (p.15)

Echandía (citado por Águila, 2013) señala que:

El proceso es el conjunto de actos coordinados que se realizan ante un funcionario jurisdiccional para obtener la aplicación de la ley en un caso concreto o la declaración o defensa de determinados derechos". El proceso nace con la iniciativa del demandante, se delimita con la contestación del demandado y culmina con la sentencia del Juez. (p.15)

Se puede afirmar que el proceso civil es una sucesión o fases jurídicas realizadas, tanto por el juez en el cumplimiento de los deberes y las obligaciones que la ley procesal le impone, por las partes y los terceros quienes ejercitan sus derechos y facultades solicitando la actuación de la ley para que solucionen una controversia.

#### **2.2.4. El proceso Sumarísimo**

##### **2.2.4.1. Concepto**

Hinostroza (2012) afirma que:

Es aquel proceso contencioso de duración muy corta donde tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales (como cuando se permite tan sólo los medios probatorios de actuación inmediata tratándose de excepciones y defensas previas y de

cuestiones probatorias, o se tiene por improcedentes la reconvencción, los informes sobre hechos, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia, la modificación y ampliación de la demanda y el ofrecimiento de medios de prueba extemporáneos), lo cual está orientado, precisamente, a abreviar lo más posible el trámite del mencionado proceso a fin de lograr una pronta solución al conflicto de intereses de que se trate (...) El proceso sumarísimo se distingue, por la reducción de los plazos procesales (...) y por la concentración de las audiencias correspondientes en una sola, denominada audiencia única, dentro de la cual, inclusive, se produce la expedición de la sentencia (salvo que, excepcionalmente, el juez reserve su decisión para un momento posterior).

(...) en vía de proceso sumarísimo se ventilan, por lo general, las controversias que no revisten mayor complejidad o en las que sea urgente la tutela jurisdiccional, comprendiéndose; además, aquellas en las que la estimación patrimonial o cuantía sea mínima” (p.15).

Proceso sumarísimo es la vía procedimental en que se ventilan controversias en las que es urgente la tutela jurisdiccional. Tiene los plazos más cortos de los procesos de cognición, el saneamiento procesal, la conciliación y la actuación de pruebas se concentran en una audiencia única, en la cual el juzgado incluso se encuentra para emitir sentencia en ese mismo acto (Águila, 2013 p.22)

#### ***2.2.4.2. El trámite en el proceso sumarísimo en el ámbito normativo procesal civil***

- Una vez presentada la demanda, el juez la califica, pudiendo declarar su inadmisibilidad o improcedencia, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 426 y

427 del Código Procesal Civil (que versan sobre la inadmisibilidad e improcedencia de la demanda, en ese orden), respectivamente (art .551- primer párrafo-del C.P.C.).

- Si (el juez) declara inadmisibile la demanda, concederá al demandante tres días para que subsane la omisión o defecto, bajo apercibimiento de archivar el expediente. Esta resolución es inimpugnable (art 551- segundo párrafo –del CPC).
- Si el juez declara improcedente la demanda, ordenar la devolución de los anexos presentados (art.551 –in fine –del C.P.C.)
- Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, el Juez fijará fecha para la audiencia (única) de saneamiento, conciliación, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los 10 días siguientes de contestada la demanda o de transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad. (art .554 –segundo párrafo –del C.P.C)
- Al iniciar la audiencia, y de haberse deducido excepciones o defensas previas (que según se menciona en el art 552 del C.P.C., se interponen al contestarse la demanda, permitiéndose tan solo los medios probatorios de actuación inmediata), el juez ordenara al demandante que absuelva, luego de lo cual se actuaran los medios probatorios pertinentes a ellas (parte pertinente del primer párrafo del art 555 del C.P.C.)
- Concluida la actuación de los medios probatorios pertinentes a las excepciones o defensas previas que se hubieran deducido, de encontrarse infundadas aquellas, el juez declarará saneado el proceso (art 555- parte pertinente del primer párrafo –del C.P.C).
- Consecutivamente el juez con la intervención de las partes, fijara los puntos controvertidos y determinara cuales serán materia de prueba (art 555- parte pertinente del segundo párrafo –del C.P.C).

- A continuación, rechazara los medios probatorios que considere inadmisibles o improcedentes y dispondrá la actuación de los referidos a las cuestiones probatorias (tachas u posiciones) que se susciten (según lo estipulado en el art 553 del C.P.C. las tachas u oposiciones solo se acreditan con medios probatorios de actuación inmediata, lo que ocurrirá durante la audiencia única), resolviéndolas de inmediato (art. 555-tercer párrafo- del C.P.C)
  
- Actuados los medios probatorios referentes a la cuestión de fondo, el juez concederá la palabra a los abogados que así lo soliciten (parte inicial del cuarto párrafo del art .555 del C.P.C)
  
- Luego de que los abogados de las partes hayan hecho uso de la palabra, el juez expedirá sentencia. Excepcionalmente, puede reservar su decisión por un plazo que no excederá de diez contados desde la conclusión de la audiencia (art.555 -cuarto y quinto párrafos del C.P.C).
  
- La sentencia es apelable con efecto suspensivo (el trámite de la referida apelación con efecto suspensivo se sujeta a lo estipulado en el art 376 del C.P.C., conforme lo ordena el art.558 del mismo), dentro del 3° día de notificada, ocurriendo lo propio con la resolución citada en el último párrafo del art.551 del C.P.C. (¿cuál es la resolución que declara la improcedencia la demanda?) y con la resolución que declara fundada una excepción o defensa previa. Las demás resoluciones son solo apelables durante la audiencia, sin efecto suspensivo y con la calidad de diferidas, siendo de aplicación el art.369 del C.P.C. (Que versa precisamente sobre la apelación diferida) en lo que respecta a su trámite así lo determina el art.556 del C.P.C..

**2.2.4.3. La audiencia única en el proceso sumarísimo según la norma procesal civil.**

- En la norma escrita del código procesal civil en el artículo 554° establece que; en el proceso sumarísimo una vez contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, el juez fijara fecha para la audiencia (única) de saneamiento pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o de transcurrido el plazo para hacerlo bajo responsabilidad.

En esta audiencia (única) las partes pueden hacerse representar por apoderado, sin restricción alguna.

- En el artículo 555° de la norma procesal civil describe como se llevara a cabo la audiencia (única) en el proceso sumarísimo bajo los siguientes términos: Al iniciar la audiencia, y de haberse deducido excepciones o defensas previas, el Juez ordenará al demandante que las absuelva, luego de lo cual se actuarán los medios probatorios pertinentes a ellas. Concluida su actuación, si encuentra infundadas las excepciones o defensas previas propuestas, declarará saneado el proceso. Acto seguido, el juez, con la intervención de las partes, fijara los puntos controvertidos y determinará los que van a ser materia de prueba.

De manera continua, el Juez rechazará los medios probatorios que considere inadmisibles o improcedentes y dispondrá la actuación de los referidos a las cuestiones probatorias que susciten, resolviéndolas de inmediato.

Actuados los medios probatorios referentes a la cuestión de fondo, el juez concederá la palabra a los abogados que así lo soliciten. Luego expedirá sentencia.

Excepcionalmente puede reservar su decisión por un plazo que no excederá de 10 días contados desde la conclusión de la audiencia.**2.2.5. La prueba**

### ***2.2.5.1. Concepto***

Hinostroza (2012) sostiene:

**La prueba en sentido amplio.-** puede ser entendida como aquel medio útil para dar a conocer algún hecho o circunstancia. A través de ella adquiere el juez el conocimiento de la realidad y no de las afirmaciones de las partes que bien pueden ser expresadas sin que estén acompañadas de prueba alguna que las sustente.

**Subjetivamente.-** la prueba puede ser definida atendiendo a consideraciones sobre su resultado como el convencimiento o certeza generada con ella en el magistrado de la verdad de los hechos que se exponen en juicio. Se asegura que un hecho está probado al haber quedado demostrado con suficiencia como veraz.

**En sentido estricto.-** la prueba puede ser definida como aquellas razones extraídas de los medios ofrecidos que, en su conjunto, dan a conocer los hechos o la realidad a efecto de resolver la cuestión controvertida o el asunto ventilado en un proceso. (p.18)

### ***2.2.5.2. La prueba en sentido jurídico***

“En investigaciones es todo medio lícito que contribuye a descubrir la verdad de un afirmación, la existencia de una cosa o la realidad de un hecho. Es de cargo la que confirma el hecho investigado y de descargo la que lo niega”  
(Chaname, 2011, p.397)

Armenta (citada por Hinostraza, 2012) manifiesta que, “La prueba es una actividad que tiene lugar ante el órgano judicial y que se encamina a que aquel adquiera el convencimiento sobre la veracidad de unos hechos controvertidos” (p.19).

Alcalá, Zamora & castillo (citado por Hinostraza, 2012) concibe a la prueba como el: “...conjunto de actividades destinadas a procurar el cercioramiento judicial acerca de los elementos indispensables para la decisión del litio sometido a proceso, sin perjuicio de que suele llamarse también prueba al resultado así conseguido y a los medios utilizados para alcanzar esa meta...” (p.19).

### ***2.2.5.3. La prueba en sentido jurisprudencial***

En la jurisprudencia se contempla que:

Las pruebas deberán ser estudiadas en sus elementos comunes, en sus conexiones directas o indirectas; ninguna prueba deberá ser tomada en forma aislada tampoco en forma exclusiva, sino en su conjunto; por cuanto solo teniendo la visión integral de medios probatorios se puede sacar conclusiones en busca de a verdad, que es el fin del proceso (Exp. N° 1300-94, Sexta Sala Civil, Ledesma Narváez, Marianella, Ejecutorias, Tomo 1, p. 442)

La prueba es un instrumento jurídico procesal sumamente importante en el proceso, el cual es definido como el medio con que se busca o se pretende evidenciar la veracidad o la falsedad de algo, dicho de otra manera, la finalidad de la prueba es demostrar o comprobar aquellos hechos que causan controversia en el juicio, proveyendo a este los motivos o razones suficientes para convencer al Juez de la veracidad de los hechos controvertidos y a la vez defender sus pretensiones expuestas en el litigio.

#### ***2.2.5.4. Naturaleza jurídica de la prueba***

Que teniendo en cuenta la aportación de la prueba en el proceso, ya sea como consecuencia de la actividad desplegada por las partes o de un mandato judicial (pruebas de oficio), orientadas a lograr la convicción en el juez concerniente a la verdad o falsedad de las afirmaciones de los sujetos procesales referidas a los hechos, la prueba constituye un acto jurídico de naturaleza procesal ya que para su ofrecimiento es necesario un comportamiento humano y una manifestación de voluntad que se dan siempre dentro de un proceso (Hinostroza, 2012, p.29)

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

Al respecto se expresa que las razones que conducen al juez a alcanzar certeza sobre los

hechos, rigurosamente es efecto de la prueba, en cambio los medios probatorios son los que conducen a que se alcance una certeza con respecto a los hechos expuestos ante el juez, por ello dentro de los actuados pueden darse medios probatorios que necesariamente no represente prueba alguna para el juez al no poder adquirir de él ninguna razón que produzca su convencimiento. (Hinostroza, 2012, p.25).

#### ***2.2.5.6. Concepto de prueba para el juez***

“La prueba es la actividad procesal que tiende a alcanzar a certeza en el juzgador respecto de los datos aportados por las partes, certeza que en unos casos se derivará del convencimiento psicológico del mismo juez y en otro de

las normas legales que fijaran los hechos”. (Montero citado por Hinostroza, 2012, p.20)

La prueba en el proceso es el medio que busca comprobar los hechos establecidos en los puntos controvertidos por el juez, por ello es considerada por el juzgador como aquella que le crea convicción sobre la existencia o verdad de los hechos y afirmaciones que el actor debe probar según los hechos o situaciones que contiene su pretensión así el juez logra llegar a una conclusión con la actuación de la prueba si estas han cumplido o no con el objetivo para la obtención del resultado a encontrar la verdad de los hechos controvertidos y optar por una decisión acertada en la sentencia.

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

En este punto el objeto de la prueba es todo aquello sobre lo que se puede recaer, se comprende que es todo aquello capaz de demostración que se pueden presentar dentro de una Litis en todos los casos que se puedan presentar ante el respectivo órgano jurisdiccional para cumplir con los fines del proceso. (Hinostroza, 2012, p.31).

Echandía (citado por Hinostroza, 2012) expresa sobre el particular que: “se debe entender por objeto de la prueba lo que pueda ser probado en general, aquello sobre lo que puede recaer la prueba, noción puramente objetiva y abstracta, no limitada a los problemas concretos de cada proceso y a los intereses o pretensiones de las diversas partes, de aplicación igual en actividades extraprocesales, sean o no jurídicas” (p.31)

Analizando lo planteado por los autores ya mencionados, el objeto de la prueba judicial es el hecho o situación que contiene la manifestación de voluntad del actor la cual debe ser probada para lograr que su petición se

declare fundada y se reconozca su derecho. Dicho de otra manera para los fines del proceso, demostrar los hechos tiene mayor relevancia que el derecho.

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

Con respecto a esta materia Sendra (citada por Hinostroza, 2012) argumenta que la valoración de la prueba practicada es la operación final del procedimiento probatorio encaminada a la obtención por el juzgador de una convicción sobre la veracidad o falsedad de las afirmaciones normalmente fácticas, solo extraordinariamente jurídicas, que integran el *thema probando*. (p.113).

De igual manera se describe en este punto que la evaluación que debe efectuar el juzgador, ya que tal acto es su misión, implica adquirir, a través de las leyes lógicas del pensamiento, una conclusión que puede señalarse como consecuencia razonada y normal de la correspondencia entre la prueba producida y los hechos motivo de análisis en el momento final de la deliberación. (Varela citada por Hinostroza, 2012, p.114).

La valoración de la prueba es misión del juez para hacer el respectivo análisis y apreciación probatoria, en el cual ocurre una especie de evaluación y toma de decisión con referencia al asunto cuestionado, en la cual se verá si es que el conjunto de medios probatorios cumplen con su finalidad, evidentemente estos sean competentes en el proceso.

#### **2.2.5.9. Sistema o Criterio de valoración de prueba**

##### **2.2.5.9.1. El sistema de la tarifa legal**

De acuerdo a lo afirmado por Águila (2013):

En el sistema de prueba tasada o de la tarifa legal, la valoración de los medios de prueba se encuentra previamente regulada por la ley y el Juez debe aplicar este tipo de valoración ciñéndose rigurosamente a lo que establece la ley, prescindiendo de su criterio personal o subjetivo. No hay convicción espontánea del Juez sino dirigida por la ley, el Código de Procedimientos Civiles, acogía el sistema de prueba tasada o legal, en virtud del cual, el legislador establecía de qué medios probatorios se podía hacer uso y cuál era su valor, es necesario resaltar que este Sistema ya no es adoptado por parte del actual Código Procesal Civil. (p. 98)

En el sistema de la prueba legal, el legislador establece unas determinadas reglas que fijan taxativamente el valor a asignar a cada uno de los medios de prueba. El Juez se limita a aplicar a la prueba los baremos establecidos previamente por el legislador para declarar probados o improbados unos hechos determinados” (Serra, citado por Hinostroza, 2012, p.116)

#### ***2.2.5.9.2. El sistema de valoración judicial***

Calvo (citado por Hinostroza, 2012) sostiene “el sistema de la libre valoración, conocido también como el de la apreciación razonada, implica la libertad del juez para formarse convicción del propio análisis que efectuó de las pruebas existentes; sin embargo, su razonamiento no puede dejar de lado las reglas de la lógica- jurídica ni las llamadas máximas de las experiencias” (p. 118).

Tal como indica (Isaza citado por Hinostroza, 2012) “su apreciación del juez es libre y por lo tanto puede otorgar a cada medio probatorio el valor que considere más ajustado a la realidad procesal” (p.119).

### **2.2.5.9.3. Sistema de la Sana Crítica**

Según Águila (2013) señala:

***Sistema de libre apreciación de la prueba o de la sana crítica;*** El juez tiene libertad de declarar probados los hechos, sin embargo, a pesar de la libertad de apreciación, no es un mero arbitrio porque ésta se halla determinada por ciertas normas lógicas y empíricas que deben ser expuestas en los fundamentos de la sentencia.

Existe libertad para que el juez forme un convencimiento determinado de los hechos, siempre que prime la razón y la deducción lógica, se exige que se valoren los medios de prueba sobre bases reales y objetivas, y que motive debidamente sus decisiones. Se trata de un sistema que consagra una libertad responsable.

Nuestro Código Procesal Civil adopta este último sistema, y establece como criterios para la valoración de la prueba:

La valoración en forma conjunta.

Utilizar la apreciación razonada. (pp. 98-99)

La valoración es evaluativa con sujeción al deber dentro de la labor del Juez, es decir este es un sistema de valoración de conciencia y de sabiduría., entendiéndose que el facultar al Juez con la potestad de decidir sobre el derecho de las partes para conseguir la justicia, toma como base a su inteligencia, experiencia y convicción de los hechos probados , dejando en claro que el compromiso y la honorabilidad del magistrado son condiciones indiscutibles puesto que sus acciones deben ser compatibles con la administración de justicia.

### **2.2.5.9.4. Principio de la valoración conjunta**

En la jurisprudencia se desarrolla lo siguiente:

Unos de los principios que sirven de pauta para la valoración de la prueba es el de unidad del material probatorio, según el cual los medio probatorios deben ser valorados en forma conjunta, “confrontándose a uno todos los medios de prueba, puntualizando su concordancia o discordancia, con la finalidad de que la decisión final sea una síntesis de la totalidad de los medios de prueba y de los hechos que pretendieron acreditar (Cas. N° 3328 – 00 - Camana, El Peruano, 31- 08- 201, p.7607)

En el marco normativo, la valoración conjunta se encuentra dispuesta en el Art. 197 del Código Procesal Civil, en el cual avista lo siguiente: “Todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada. Sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión”.

#### ***2.2.5.9.5. Principio de la adquisición de la prueba***

Ubertone (Citado por Hinostroza, 2012) acertadamente sostiene que “En virtud del principio de adquisición procesal, las pruebas aportada al proceso (no antes) son del juez y las partes ya no pueden disponer de ellas” (p.68)

Sentis, M. (Citado por Hinostroza, 2012) en la misma línea afirma “se entiende que las pruebas pertenecen al proceso, que se adquieren para él, y no para, o en beneficio de una de las partes” (p.68).

Este principio indica la pertenencia de la prueba al proceso y ya no a los sujetos procesales que lo presentaron en su momento, al ser estos incorporados al proceso para ser examinados por el juez, y de ese análisis realizado tomar una decisión, no necesariamente en favor de la parte que lo presentó.

#### ***2.2.5.9.6. Principio de la carga de la prueba***

La carga de la prueba viene a ser el conjunto de reglas de juicio que le señala al magistrado la manera como resolverá en aquellos casos de omisión de pruebas o pruebas insuficientes que no puede salvar siquiera con la actuación de pruebas de oficio. Así, como el juez no puede inhibirse expedir el correspondiente fallo, tales reglas le ayudarán a pronunciarse sobre los puntos. La carga de la prueba implica reglas indirectas de conducta para las partes, que les indican cuales son los hechos que a cada una de ellas les interesa probar para que se acojan sus pretensiones (hablamos de interés porque no constituye una obligación procesal el probar los hechos afirmados) (Malagarriga citado por Hinostroza, 2012, pp.92-93).

Este principio pertenece al Derecho Procesal, porque se ocupa de los actos para ofrecer, admitir, actuar y valorar las pruebas, a fin de alcanzar el derecho pretendido. En virtud de este principio, los hechos corresponden ser probados por quien los afirma.

#### ***2.2.5.10. Pruebas pertinentes en el proceso de desalojo***

Cabe indicar que en la acción de desalojo la prueba respectiva debe estar dirigida a demostrar: 1) El derecho a la restitución del bien objeto de desalojo o la carencia del mismo. 2) La existencia o inexistencia de la causal en que se basa la acción de desalojo, vale decir, la falta de pago de la renta convenida por los sujetos procesales, entre otras causales (Sagastegui, 2012. pp. 41-42).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 591° del Código Procesal Civil, numeral que limita los medios de prueba en la acción de

desalojo describe que; “si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible (el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso)”.

## **2.2.6. Documento**

### **2.2.6.1. Concepto**

El documento es toda cosa que sirve de prueba histórica indirecta y representativa de un hecho cualquiera; puede ser declarativo-representativo, cuando contenga un declaración de quien lo crea u otorga o simplemente lo suscribe, como es el caso de los escritos públicos o privados y de los discos y cintas de grabaciones magnetofónicas; pueden ser únicamente representativo (no declarativo), cuando no contenga ninguna declaración, como ocurre en los planos, cuadros radiografías, dibujos y fotografías. Pero siempre es representativo y esto lo distingue de las cosas u objetos que sin ser documentos pueden servir de prueba indirecta, como una huella, un arma, una herida, etc. (Echandía citado por Hinostroza, 2012, p.201)

El concepto de documento es aquel objeto material procedente de la actividad humana, capaz de representar por sí mismo de aquí en adelante, un hecho o una serie de hechos percatados al momento de su realización, con prescindencia de la forma en que esa conceptualización se manifiesta. Dentro de los documentos se haya un mensaje, indica Facón, puede ser de utilidad a los efectos jurídicos cuando contengan un dato informativo que haga al proceso. El mensaje es diverso, pues puede responder a un acto voluntario (como una carta, un contrato, una confesión, etc.) (Ledesma, 2012, p.513)

Es aquella representación de un hecho o aquel que permite el conocimiento de un hecho que se concreta en la escritura por parte de un ser humano; El documento es, por tanto, siempre una cosa material, de sustancia diversa, pero siempre idónea para dar certeza a quien lo examina.

### ***2.2.6.2. Los documentos en el marco normativo***

Este medio probatorio se encuentra regulado en el marco normativo en el TITULO VIII, Capítulo V, en el artículo 233° del Código Procesal Civil; “*Es todo escrito u objeto que sirve para acreditar un hecho*”.

### ***2.2.6.3. Clases de documentos***

Ledesma, (2012) asume la siguiente clasificación de los documentos:

**Documentos públicos:** es el otorgado por un funcionario autorizado a darle fe pública. Esto nos lleva a decir que el carácter público del documento aparece por la calidad del autor, en tanto lo realice dentro del ámbito de su competencia material y territorial y con las formalidades que la ley dispone. También constituyen documentos públicos los otorgados según la ley de la materia (p.517)

**Documentos privados:** pueden presentarse cuando se trata de escritos firmados como la declaración jurada de renta y escritos no firmados como los libros de contabilidad o los tiques de pasajes aéreos o terrestres (...) también pueden ser declarativos como un contrato, una letra de cambio, información periodística, apreciaciones contenidas en las historias clínicas y representativos, como los mapas, cuadros, radiografías, fotografías y películas que no contengan reproducción de voz humana (p.523)

Hinostroza (2012) refiere:

**Documentos públicos** son los otorgados o autorizados, por funcionario público o quien tiene la facultad de depositarlo de la fe pública, en el ejercicio de su cargo (p.211)

**Documentos privados** son documentos privados todos aquellos que no tiene el carácter de públicos, o sea, los producidos por las partes o terceros que no tengan la calidad de funcionarios públicos o que, teniéndolas, no los expiden o autorizan en uso de las atribuciones que les conceda la ley. (p.212)

#### ***2.2.6.4. Documentos actuados en las sentencias examinadas del caso concreto de estudio***

Los documentos empleados en el proceso judicial en estudio, sobre desalojo por falta de pago (Expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima-Lima, 2020), fueron:

Por las partes demandantes (en su calidad de esposos) fueron:

##### **1.- Contrato de arrendamiento**

Contrato de arrendamiento del caso concreto de estudio (Expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima-Lima, 2020)

El documento privado de contrato de arrendamiento demuestran la existencia de una relación contractual celebrado entre las partes, A (Propietario) y B (Inquilino), por el monto de una merced conductiva establecida de S/ 600.00 (seiscientos y 00/100 soles) mensuales, y el plazo fijado fue por un año que rige a partir del uno de enero del 2012 hasta el 31 de diciembre del 2012, siendo que al año siguiente el demandado continuo haciendo uso del inmueble sub-litis pactando un incremento en la renta mensual a S/ 800.00 (ochocientos y

00/100 soles) mensuales, por lo cual continuó con el arrendamiento en el año 2014 y 2015. (Expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima-Lima, 2020)

El anexar como medio probatorio el contrato de alquiler, resulta evidente que el demandante en calidad de propietario tiene legitimidad para obrar en la presente litis de desalojo.

Podríamos definirlo como el contrato a través del cual una parte, denominada arrendador-vendedor se obliga a entregar un bien a otra, denominada arrendatario- comprador. Este último contratante podrá usar y disfrutar del mismo y deberá pagar mensualmente (o en períodos distintos, si ello se conviniera así) a su contraparte una determinada cantidad de dinero, la misma que constituirá, a la vez, renta y pago parcial del precio de una compraventa. (Castillo, p.01).

De lo anotado se explica que la realización de un contrato es “el acuerdo entre dos o más partes relacionado con un objeto de interés jurídico. Su finalidad consiste en crear, modificar, regular o extinguir relaciones obligatorias y constituye el acto jurídico plurilateral por excelencia”. En ese sentido basta efectuar un recorrido del quehacer diario para encontrarnos con hechos que lo confirman. Por lo cual se han celebrado de este modo diversos contratos siendo uno de los más usuales el de arrendamiento puesto que la mayoría de la población por diversas circunstancias vive en una casa ajena y lo hacen a mérito de arrendamiento. Por lo cual se constituye una prestación consistente en ceder el uso y disfrute de un bien a la parte denominada “arrendatario” a cambio de una contraprestación de pago, renta, o merced conductiva a favor de otra parte denominada “arrendador”.

Por la parte demandada los documentos presentados en el proceso judicial en estudio fueron los siguientes

### **1.- Voucher:**

El demandado presentó los vouchers de depósito hechos a la cuenta del Banco de la Nación (cuenta del demandante) donde vino abonando la suma de S/ 600.00 (seiscientos y 00/100 nuevos soles) mensuales hasta el mes de marzo del 2013 y a partir del mes de abril de dicho año abonó a dicha cuenta la suma de S/ 800.00 (ochocientos y 00/100 nuevos soles) mensuales, teniendo como último depósito efectuado en el mes de julio del 2014. (Expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima-Lima, 2020).

Los Comprobantes de pago, según Chaname, (2011) sostiene que “son documentos que establecen en forma tangible un pago determinado por venta, transacción o prestación de servicios (...)” (p.128)

Se aprecia que la merced conductiva del inmueble se elevó a S/ 800.00 mensuales tal como lo había alegado el demandante; ahora bien, respecto a los depósitos efectuados, éstos solo se encuentran acreditados hasta el mes de julio del año 2014, confirmando la falta de pago.

Así mismo es importante resaltar que se ofrecieron por parte del demandado como medios probatorios un recibo manuscrito, como constancia de haber efectuado el pago respectivo al demandante el cual no resulta idóneo para acreditar la circunstancia alegada debido a que no cuenta con fecha alguna y por lo demás no acredita el pago de la totalidad de la merced conductiva adeudada alegada, tanto más si en el propio documental se indica que éste corresponde a un pago a cuenta de deuda por alquiler. (Expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima-Lima, 2020).

## **2.2.7. La sentencia**

### **2.2.7.1. Concepto**

La Sentencia es un acto jurisdiccional que emana de un juez que pone fin al proceso teniendo de objetivo reconocer, modificar o extinguir una situación jurídica así como formular órdenes y prohibiciones. Es un acto emanado por una autoridad pública en nombre del Estado y que se impone no solo a las partes litigantes sino a todos los demás órganos del poder público cuando la decisión tomada de una controversia es de carácter privado esta es regida por las normas del derecho privado (Arrúa & Malfitano,2012) (passin)

Águila (2013) considera que la sentencia es la resolución emitida por del Juez y con ella se pone fin de manera definitiva al proceso, declarando el derecho de las partes pronunciándose con una decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida y excepcionalmente, sobre la validez del proceso. Así mismo agrega que en su redacción se exigirá la separación de la parte expositiva, considerativa y resolutive y para su validez requiere llevar la firma completa del Juez o jueces si es un órgano colegiado (p.78).

La Sentencia es la decisión judicial que decide sobre un conflicto de intereses y una incertidumbre jurídica, mediante la cual el juez pone fin al proceso en la cual se debe declarar el derecho de los litigantes con relación a las pretensiones de las partes procesales, luego de haberse agotado lo correspondiente dentro de la etapa postulatoria con análisis de los fundamentos facticos argumentados para un razonable criterio en la motivación por parte del magistrado con lineamiento a la normatividad, doctrina, jurisprudencia, y con el principio de congruencia y la sana critica. En resumen se entiende la sentencia como un acto de autoridad, que contiene un mandato de la ley, y fuerza obligatoria en un caso en concreto.

#### ***2.2.7.2. Clases de sentencias.***

En lo seguido Arrúa, & Malfitano, (2012) reseñan como:

- **Sentencias Declarativas** (Reconocen un derecho, expresando en forma precisa su existencia o inexistencia).
- **Sentencias de condena** (Imponen el cumplimiento de una prestación a cargo de una de las partes).
- **Sentencia constitutiva** (Crean un estado jurídico no existente antes o modifican o extinguen el existente).
- **Sentencia determinativa** (Integra la relación jurídica, el Juez fija plazo a una obligación sin plazo).
- **Sentencia cautelar** (Sin pronunciarse sobre el mérito de la causa ordena una medida de seguridad o cautela tendiente a garantizar, asegurar, por anticipado el resultado del litigio) (passin).

En el 2013, Águila manifestó que la doctrina actual sostiene que esta clasificación tripartita de sentencias estimatorias es obsoleta que ya no responde a la necesidad actual de un proceso eficaz que contempla la tutela preventivas que es una clasificación hecha para una tutela resarcitoria, describe la clases de sentencia de la siguiente manera:

**1.- Sin declaración sobre el fondo:** Sentencias Inhibitorias.- (No generan la calidad de cosa juzgada; Son las que declaran improcedente la demanda)

**2.- Con declaración sobre el fondo:** Sentencias Desestimatorias.- (Generan la calidad de cosa juzgada; Acogen la demanda del actor) y Sentencias Estimatorias.- (Generan la calidad de cosa juzgada; Rechazan la demanda del actor) siendo esta última:

- Sentencias Declarativas: (El órgano jurisdiccional declara una voluntad de la ley preexistente. No tiene otro efecto que cesar la incertidumbre sobre un derecho).

- Sentencias Constitutivas: (Caracterizadas por su elaboración y complejidad, preparan un cambio en el estado de las cosas, no siendo necesario ningún acto ulterior de ejecución).
- Sentencias Condenatorias: (Son las que establecen el cumplimiento de determinada prestación. Requieren de posterior ejecución) (p. 85-86).

### ***2.2.7.3. La sentencia y la lógica del silogismo.***

La aplicación de la norma jurídica por el Juez tiene una forma lógica del silogismo es decir “**la norma**” sería la premisa mayor, los “**hechos**” la premisa menor y “**la parte dispositiva**” la conclusión, una sentencia puede estar conformada no solo por un silogismo, sino por varios silogismos parciales, tantos como las cuestiones que hayan sido planteadas en el caso, y por otra serie de silogismos auxiliares, etc. El silogismo constituido por la norma, los hechos y la parte dispositiva es solo la última fase de la argumentación justificativa de la decisión. El Juez debe partir de los hechos, estableciendo cuáles son conducentes, cuáles han sido reconocidos, cuáles resultan probados mediante el conocimiento y la peritación de la prueba; en la comprobación y especialmente en la calificación de hechos no solo intervienen deducciones lógicas sino también juicios de valor del Juez. En la práctica los Jueces usan argumentaciones silogísticas con cierta frecuencia; el silogismo utilizado correctamente, puede ser un elemento de la fundamentación racionalmente válido, resultando conveniente para quién desea fortalecer los valores de legalidad y certeza de la sentencia y no para quién antepone el valor de la justicia en el caso concreto (Arrúa & Malfitano, 2012) (passim)

### ***2.2.7.3. Estructura de la sentencia civil***

El autor del Manual de Resoluciones Judiciales, publicada por la AMAG, explica que en materia de decisiones legales, se cuenta con una estructura tripartita para la redacción de decisiones la parte expositiva, la parte considerativa y la parte resolutive. Tradicionalmente, se identificó con la palabra VISTOS (parte expositiva en la que se plantea el estado del proceso y cuál es el problema a dilucidar), luego vendría el, CONSIDERANDO (parteconsiderativa, en la que se analiza el problema), y finalmente, SE RESUELVE (parte resolutive en la que se adopta una decisión) (León, 2008, p. 15).

En lo seguido Arrúa, & Malfitano, (2012) mencionan como la estructura de la sentencia la tripartición: “Su clásica división en 3 partes **“resultando, considerando y la parte dispositiva”** (...) individualiza un modelo que, con variantes pocos significantes, siguen virtualmente todos los órganos jurisdiccionales y que distinguen dentro de una sentencia, una parte descriptiva, otra justificativa y otra decisoria” (...)

1. **La parte Expositiva con la denominación de “Resultados” describiéndolo como;** “Los resultandos son o deben ser la narración objetiva del desarrollo del proceso, en la cual se individualiza a los sujetos de la pretensión y de la oposición relatando las cuestiones que éstos han planteado, asimismo, los trámites incidentes del procesó.”
2. **la parte considerativa como los considerando, es “la 2ª parte de la sentencia;** según la división tripartita, donde el juez funda su decisión explicando los motivos o razones que justifican su argumentación y la génesis de los mismos”.
3. **La parte resolutive de la sentencia como: “La parte dispositiva;** Aquí se localiza la conclusión del silogismo final. Aparece nítido, el poder jurisdiccional expresado en la regla jurídica que obligatoriamente disciplina el caso. (passin)

### ***2.2.7.3.1. En ámbito normativo procesal civil***

**Art. 119°. Forma de los actos procesales.** En las resoluciones y actuaciones judiciales no se emplean abreviaturas. Las fechas y las cantidades se escriben con letras. Las referencias a disposiciones legales y a documentos de identidad pueden escribirse en números (...)

**Art. 120°. Resoluciones.** Los actos procesales a través de los cuales se impulsa o decide al interior del proceso o se pone fin a éste, pueden ser decretos, autos y sentencias.

**Art. 121°. Decretos, autos y sentencias.** Mediante los decretos se impulsa el desarrollo del proceso, disponiendo actos procesales de simple trámite. Mediante los autos el juez resuelve la admisibilidad o rechazo de la demanda o de la reconvención, saneamiento, interrupción, conclusión y la forma especial de conclusión del proceso, el concesorio o denegatorio de los medios impugnatorios, la admisión o improcedencia o modificación de medidas cautelares y las demás decisiones que requieran motivación para su pronunciamiento.

Mediante la sentencia, el juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal.

**Art. 122°. Contenido y suscripción de las resoluciones.** Las resoluciones contienen:

- La indicación del lugar y fecha en que se expiden;
- El número de orden que les corresponde dentro del expediente o del cuaderno en que se expiden;

- La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones, en orden numérico correlativo, de los fundamentos de hecho que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o según el mérito de lo actuado,
- La expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena, respecto de todos los puntos controvertidos. Si el Juez denegase una petición por falta de algún requisito o por una cita errónea de la norma aplicable a su criterio, deberá en forma expresa indicar el requisito faltante y la norma correspondiente;
- El plazo para su cumplimiento, si fuera el caso;
- La condena en costas y costos y, si procediera, de multas; o la exoneración de su pago
- La suscripción del Juez y del Auxiliar jurisdiccional respectivo.

La resolución que no cumpla con los requisitos señalados será nula, salvo los decretos que no requieran cumplir con lo establecido en los incisos 3, 4, 5 y 6, y los autos del expresado en el inciso 6.

La sentencia exigirá en su redacción la separación de sus partes expositiva, considerativa y resolutive.

En primera y segunda instancias, así como en la Corte Suprema, los autos llevan media firma y las sentencias firma completa del Juez o Jueces, si es órgano colegiado. Cuando los órganos jurisdiccionales colegiados expidan autos, sólo será necesaria la conformidad y la firma del número de miembros que hagan mayoría relativa.

Los decretos son expedidos por los Auxiliares Jurisdiccionales respectivos y serán suscritos con su firma completa, salvo aquellos que se expidan por el Juez dentro de las audiencias.

**Art. 125°.** Las resoluciones judiciales serán numeradas correlativamente en el día de su expedición, bajo responsabilidad”.

#### ***2.2.7.5. Principios relevantes en la construcción de la sentencia***

##### ***2.2.7.5.1. El principio de motivación***

La motivación de las resoluciones judiciales es la fundamentación fáctica y jurídica de la decisión judicial en la cual el juzgador ha expresado decisión basada en causas psicológicas sustentadas en por la razones de hecho y de derecho en que en ella se sustenta de la noción formulada se desprende que la motivación puede ser de dos tipos: psicológica y jurídica. Como luego veremos, la motivación psicológica de desarrolla en el contexto de descubrimiento, en tanto que la jurídica, y consiguiente argumentación, tiene lugar en el contexto de justificación. (Ticona, s.f, p. 2)

El artículo 12° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, establece que “La Motivación de resoluciones Todas las resoluciones, con exclusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelven el grado, en cuyo caso, la reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente.”

El tribunal constitucional describe al principio de motivación como:

“El derecho a la motivación debida constituye garantía fundamental en los supuestos en que con la decisión emitida se afecta de manera negativa la esfera o situación jurídica de las personas. Así, toda decisión que carezca de una motivación adecuada, suficiente y congruente, constituirá una decisión arbitraria y, en consecuencia, será inconstitucional” (STC N° 03891-2011-AA, F.J.N° 16)

“...El artículo 22 de la ley Orgánica del Poder Judicial [...] establece que los principios jurisprudenciales deben ser invocados por los Magistrado de todas las instancias como precedente de obligatorio cumplimiento. En caso que por excepción decidan apartarse de dicho criterio, están obligados a motivar adecuadamente su resolución dejando constancia del precedente obligatorio que desestiman y de los fundamentos que invocan. [...] el contenido esencial del dispositivo legal anotado, se encuentra básicamente referido a la exigencia social de seguridad jurídica, introduciéndose el obligatorio cumplimiento de la jurisprudencia (...) la independencia jurisdiccional que permite a los jueces expresar su propio criterio sobre determinado conflicto, siempre que esta expresión crítica sea debidamente sustentada con argumentos facticos y jurídicos solventes [sic – léase solventes - ], condición que según el Segundo párrafo del texto legal prenotado hace atendible el apartamiento de los principio jurisprudenciales...” (Cas. Nro.2239-00 / Ica, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-07-2003, pp.10755 - 10756).

#### ***2.2.7.5.2. El principio de congruencia***

Por el principio de congruencia procesal, Ticona citado por Claribel (2014) indica:

El Juez no puede emitir una sentencia *ultra petita* (más allá del petitorio), ni *extra petita* (diferente al petitorio), y tampoco *citra petita* (con omisión del petitorio), bajo riesgo de incurrir en vicio

procesal, el cual puede ser motivo de nulidad o de subsanación (en vía de integración por el Juez superior), según sea el caso. (p. 93)

Bajo esta premisa Torres (s.f) agrega que el principio de congruencia, limita el accionar del

juez, ya que solo podrá pronunciarse referente a lo solicitado por las partes. Este principio se constituye quizá en el de mayor relevancia, ya que se constituye en un verdadero reto (geológicamente trascendente) para el juzgador al resolver (vía sentencia) conforme lo que

las partes solicitaron (es decir, ni menos, ni más de lo pedido, peor aún distinto). De tal modo, los demás principios procesales civiles, no tendrían razón de ser en el supuesto que el juez no expida su fallo en abierta violación del principio de congruencia. Además de lo señalado, tenemos que agregar que las mismas estarán lógicamente expectantes a lo resuelto. Consecuentemente, el compromiso del juzgador con dicho principio abarca una esfera saludablemente más amplia y compleja (es decir, con el proceso y con las partes).

#### ***2.2.7.6. La motivación de los hechos y el derecho en la jurisprudencia***

“... Si bien es cierto el principio de motivación de resoluciones judiciales comprende tanto el aspecto del proceso como el jurídico normativo, debiendo cumplir toda la sentencia con las exigencias de ser expresa, clara y lógica, constituyendo la motivación de derecho una calificación jurídica de hecho, no resulta procedente nulificar la sentencia de mérito mediante el recurso casatorio por el hecho de carecer de la cita expresa de la normatividad legal aplicada cuando su parte resolutive e ajusta a derecho, a tenor de lo dispuesto por el artículo 397 del código Procesal Civil...” (Cas. Nro. 664-2003

/ Canchis - Sicuani, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-05-2003, p.14070).

“... En virtud al principio de congruencia procesal, el juez debe dictar su resoluciones de acuerdo con el sentido y alcances de las peticiones formuladas por las partes, y en el caso de la apelación, corresponde al superior resolver [...] en función al agravio, los errores de hecho y de derecho que sirven de sustento a la pretensión impugnatoria que allá expuesto el recurrente, ya que de lo contrario no solo infringirá el deber de motivación, sino también el derecho de defensa, el principio de congruencia y la doble instancia que asiste al apelante ...” (Casación Nro.4686-06/Lima publicada en el diario oficial el peruano el 30 -09-2008 , pp.23147-23148).

“.. La aplicación del derecho objetivo debe hacerse sobre los hechos que se dicen acreditados y que sirven de base a la decisión sentencial de la instancias de mérito” (Casación Nro. 1623- 96 / Arequipa, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 28-05-1998, pp. 1192-1193)

#### ***2.2.7.7. Concepto y alcances del derecho a la motivación de las resoluciones judiciales***

En el Perú, la motivación de las resoluciones judiciales se encuentra contemplada, constitucionalmente, como un principio y derecho de la función jurisdiccional, y a nivel de nuestro ordenamiento procesal, como un deber de los jueces y un elemento básico de las sentencias, lo mencionado se ve reflejado en el Litis cuando las partes alegan razones relevantes en favor de su defensa siendo la motivación de las resoluciones judiciales la respuesta a las mencionada razones se concreta que la motivación es la manifestación concreta del ejercicio de la función jurisdiccional por lo tanto el elemento que la legitima (Zavaleta, 2014, pp.191-192).

#### ***2.2.7.7.1. En ámbito normativo***

##### **Constitución Política del Perú:**

Artículo 139°, Son principios y derechos de la función jurisdiccional (...)

Inciso 5.- La motivación escrita de la resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto de los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable y de los fundamentos de hecho en que se sustenta.

##### **Código Procesal Civil:**

Artículo 50°, Deberes.- son deberes de los jueces en el proceso

Inciso 6.- Fundamentar los autos y las sentencias, bajo sanción de nulidad, respetando los principios de jerarquía de las normas y el de congruencia.

Artículo 122.- las resoluciones contienen (...):

Inciso 3.- La mención sucesiva de los puntos sobre los que versa la resolución con las consideraciones en orden numérico correlativo, de los fundamentos de los hechos que sustentan la decisión, y los respectivos de derecho con la cita de la norma o normas aplicables en cada punto, según el mérito de los actuado (...).”

##### **Ley orgánica del poder judicial:**

Artículo 12°, “Todas las resoluciones con excusión de las de mero trámite, son motivadas, bajo responsabilidad, con expresión de los fundamentos en que se sustentan. Esta disposición alcanza a los órganos jurisdiccionales de segunda instancia que absuelve el grado, en cuyo caso, la

reproducción de los fundamentos de la resolución recurrida, no constituye motivación suficiente”.

#### ***2.2.7.7.2. La obligación de motivar***

La obligación de motivación de un precepto dedicado a establecer como habrá de ser las actuaciones judiciales y el procedimiento jurisdiccional (...) la obligación debe ser una característica de la actividad jurisdiccional (Colomer, 2003, p.75).

La jurisprudencia contempla

“La constitución política del Estado, la ley orgánica del poder judicial y el código procesal civil exigen que la sentencia sea motivada, lo que constituye una garantía que debe cumplirse y que es fundamental para la casación, puesto que esta examina el proceso constructivo de sentencia, u fundamentación y la interpretación judicial de las normas...” (Casación Nro.2535-2007/ Junín, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-06-2008, p.22397).

“La congruencia procesal implica la obligación de los magistrados de guardar coherencia con lo resuelto por ellos mismos en casos similares salvo que medie fundamentación que sustente el apartamiento del criterio ya adoptado, coherencia que también debe existir al momento de revisar los argumentos de las resoluciones impugnada...” (Casación Nro. 3409-2007 /lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 31-01- 2008, pp. 21537-21538)

***2.2.7.7.3. El derecho a la motivación de las resoluciones judiciales es de una manifestación del principio de interdicción de la arbitrariedad***

El derecho a la motivación es necesario para respetar lo establecido en la constitución y las leyes y no exista sometimiento de estas, en la resolución que el juzgador emita se verificará si la decisión es o no arbitraria, de acuerdo a la justificación que el juzgador da, ya que se encuentra obligado a darla una vez examinadas de forma racional y razonablemente las pretensiones y oposiciones suministradas por las partes quedando constancia para las partes que su decisión no es arbitraria y para que el público en su conjunto vigile si los jueces utilizan en forma abusiva o arbitraria el poder que les ha sido confiado (Zavaleta, 2014, pp.194 - 195).

***2.2.7.7.4. La motivación de la justificación de las resoluciones judiciales se inserta en el contexto de justificación, no en el descubrimiento***

Es de vital importancia comprender la diferencia que existe entre ambos “contextos” para una acertada y justificable motivación de las resoluciones judiciales emitidas por el juzgador, siendo esto las premisas tenemos:

- El contexto de descubrimiento el cual alude a las causas por las que se adoptó la decisión y se expresa a través de razones meramente explicativas, las cuales describen el iter mental que ha seguido el juez para llegar a la decisión. Lo cual es propio de una *concepción psicologista* de la motivación, en la cual la decisión es producto de lo que le paso por la mente al juez lo cual lo llevo a tomar esa decisión.
- El contexto de justificación se refiere a los que hacen jurídicamente plausible y aceptable a la decisión manifestándose con razones justificativas cuyo fin no es descriptivo, sino normativo buscando demostrar por qué la decisión es jurídicamente correcta. Lo cual es propio de una concepción racionalista de la motivación (Zavaleta, 2014, pp.198 - 201).

***2.2.7.7.5. La motivación de las resoluciones judiciales es una actividad y un producto discursivo***

La motivación de las resoluciones judiciales se inserta dentro de una interacción discursiva intencional y racional, que se desarrolla dentro de un campo institucionalizado con la finalidad de justificar la decisión, es necesario resaltar que la motivación como parte de una interacción discursiva manifiesta el *carácter relacional de la motivación*, en la que el juez da cuenta y razón de su decisión, a los más interesados que son las partes quienes son los que presentan sus respectivas posiciones conformando la controversia, concretándose en los *puntos controvertidos*, que el juez deberá admitir, actuar y valorar los medios probatorios, y expedir sentencia fundada teniendo en cuenta que la naturaleza discursiva de la motivación, impone limitaciones al juez es decir este no podrá tratar cualquier cuestión que tenga en mente o exponer ideas extrañas al caso también obliga al juez a utilizar un código lingüístico accesible a las partes para que ellos puedan entender. (Zavaleta, 2014, pp.202 - 206).

Colomer (citado por Zavaleta) expresa que:

La libertad del juez se encuentra limitada respecto a las cuestiones que pueden ser tratadas o abordadas en el discurso de motivación (...). La limitación externa del discurso de justificación quiere evitar que el juzgador aproveche la motivación para incluir proposiciones extrañas al tema decidendi. El discurso justificativo se realiza únicamente con la finalidad de justificar la decisión, razón por la cual no será admisible cualquier pronunciamiento extravagante o contrario a los límites externos de la motivación, los cuales esencialmente coinciden con el objeto procesal diseñado por las partes y sometido a conocimiento del juez. (p.204)

#### **2.2.7.8. Redacción de la sentencia**

- ***La parte Expositiva debe servir para delimitar la controversia.***- el juez al momento de acotar lo controvertido debe aplicar un doble filtro es decir

solo se debe integrar a la parte expositiva la descripción de los hechos aceptados por ambas parte si esto sirve para entender el caso, y excluir los fundamentos facticos y jurídicos que son irrelevantes para resolver el caso, se debe interpretar al seleccionar los argumentos con relevancias y cuáles no, también debería incluirse fundamento jurídico nuevo o prueba sobre hechos nuevos que incidan en la controversia y finalmente ordena la decisión en la parte considerativa los puntos controvertidos deben de enumerarse en la parte expositiva.

- ***Solo debe incluir información necesaria.***- que deberá ser pertinente y relevante para resolver el problema.
  
- ***Se debe dilucidar cada uno de los problemas del caso y sus cuestiones.***- uno de los requisitos esenciales de la sentencia es la expresión clara y precisa de lo que se decide u ordena respecto de todos los puntos controvertidos, es la obligación del juez ser autosuficiente con el pronunciamiento de todos y cada uno de los problemas que presente el caso y las cuestiones que ellos impliquen para tal efecto, la argumentación del juez deberá ser autosuficiente es decir no podrá omitir o soslayar pronunciarse sobre algún argumento de las partes que incida en el resultado de la Litis por lo cual deberá ofrecer argumentos adoptados para cada problema, así como para decisión final
  
- ***Debe cuidarse no incurrir en defectos en la justificación interna.***- la redacción de la sentencia teniendo como eje a los puntos controvertidos garantiza que el juez no eluda la cuestión, el juez tiene que verificar que no exista argumentos incompatibles ni incongruencia, que la conclusión materializada en el fallo este lógica o internamente justificada por los fundamentos de la sentencia.
  
- ***La sentencia debe ser diagramada en función de los puntos controvertidos.***- el juez podría dividir su sentencia en apartados, con títulos

y subtítulos, que haga uso del punto seguido y puntos y aparte, de igual forma que enumere sus argumentos. La idea es que la sentencia sea de fácil lectura y transmita sus razones de modo claro y convincente. Para un buen referente en la organización y distribución de la argumentación lo cual coadyuva a controlar que ningún punto controvertido se quede sin resolver.

- La sentencia debe ser redactada en función del auditorio.- el juez debe tomar como punto de referencia a las partes, pero debe tener en cuenta que la motivación va destinado al superior jerárquico. (Zavaleta 2014, pp. 471 -475).

## **2.2.8 Medio impugnatorio**

### **2.2.8.1. Concepto**

Enrique falcón (citado por Hinostraza, 2012) señala: “los medios de impugnación son una serie de actos tendientes a atacar y modificar actos procesales y procedimientos generalmente estos medios de impugnación se refieren al ataque sobre la sentencia y las resoluciones judiciales” (p.32)

Tovar Lange (citado por Hinostraza, 2012) dice sobre el particular que:

Los medios de impugnación (...), mediante mecanismo, similar al de las acciones que tiene por objeto la rescisión de un negocio jurídico anulable, tienden a restarle a la sentencia o su efecto preclusivo para los jueces de instancia o el de fuerza de cosa juzgada, con tal de que esta sentencia aparezca viciada de determinados defectos que la hagan anulable. (p.32)

Los medios impugnatorios están previstos en el título XII “Medios Impugnatorios” de la sección tercera “Actividad Procesal” dentro de los artículos 355° de nuestra norma jurídico procesal, el cual prescribe lo siguiente: “Mediante los medios impugnatorios las partes o terceros legitimados solicitan que se anule o revoque, total o parcialmente, un acto procesal presuntamente afectado por el vicio o error”.

Los medios impugnatorios son los actos procesales que se caracterizan por ser presentados por las partes que están dirigidas a denunciar irregularidades, vicios o errores los cuales afectan los actos procesales que consideran injusta la decisión emitida por el juzgador, por ello las partes tienen el poder mediante “medios de impugnación”, a buscar impugnar las resoluciones judiciales con la finalidad de que se corrijan, revoquen o anulen los supuestos errores, En resumidas palabras los medios de impugnatorios son los instrumentos procesales ofrecidos a la partes para tener cierto control sobre la decisión del juez que emite un pronunciamiento que las partes consideren no les afecta.

#### **2.2.8.2. Clases de medios impugnatorios**

##### **2.2.8.2.1. Los remedios**

*Los remedios son medios impugnatorios dirigidos a lograr que se anule o revoque o reste eficacia, ya sea en forma parcial o total, a actos procesales que no encuentren contenidos en resoluciones. Así, a través de los remedios es posible impugnar el acto de la notificación, oponerse a la actuación de un medio de prueba, pedir la nulidad del remate, de la sentencia dictada en un proceso fraudulento. Por lo general, son resueltos los remedios por el mismo Juez que conoció del acto procesal materia de impugnación (Hinostroza, 2012, p. 49).*

Di Iorio (citado por Hinostroza, 2012) define a los remedios como: “los que se dan por vía de acción o pretensión, ya sea contra los actos aislados del proceso o contra el mismo proceso aunque haya recaído sentencia que goce de la autoridad de la cosa juzgada. Pero no se los deduce contra las resoluciones judiciales” (p. 49)

Gozani (citado por Hinostroza, 2012) sostiene que “... son remedios las impugnaciones que decide el mismo tribunal cuestionado...” (p. 49)

#### **2.2.8.2.1.1. Clases de remedios**

- a. La oposición:** “Es un instrumento procesal dirigido a cuestionar determinados medios de prueba incorporados al proceso para así lograr que no se lleve a cabo su actuación o que se evite asignarle eficacia probatoria al momento de resolver”. Se puede apreciar que esta clase de remedio, cumple dos funciones: 1) impedir que se actué un medio de prueba; y 2) contradecir este a fin de perjudicar su mérito probatorio.

Casos en que opera la oposición.- se interpone en los casos expresamente previstos en el C.P.C.

- Declaración de parte.
- Exhibición.
- Pericia.
- Inspección judicial.
- Medio probatorio atípico.

- b. La tacha:** “La tacha es aquel instrumento procesal dirigido a invalidar o restar eficacia a determinados medios de prueba, en razón de existir algún defecto o impedimento respecto de ellos”

Casos en que opera la tacha.- se interpone en los casos expresamente previstos en el C.P.C.

- La prueba testimonial.
- La prueba documental.
- Los medios probatorios atípicos.

**c. La nulidad:** “La nulidad de un acto procesal significa su invalidez o ineficacia debido a vicios o irregularidades que afectan al último. Tales vicios o irregularidades queden derivarse de una conducta culposa, generalmente omisiva, o dolosa” (Hinostroza, 2012, p.52 - 62).

La nulidad se define como “la sanción por la cual la ley priva a un acto jurídico de sus efectos normales cuando en su ejecución no se han guardado las forma prescritas para ello” el mismo Alsina advierte que “esta es definición provisoria, porque la función específica de la nulidad no es propiamente asegurar el cumplimiento de las formas, sino de los fines asignados a estas por el legislador” (Alsina citada por Hinostroza, 2012, p.62)

#### **2.2.8.2.2. Los recursos**

“Los recursos son medios técnicos mediante los cuales el estado atiende a asegurar el más perfecto ejercicio de la función jurisdiccional” (De Pina citada por Hinostroza, 2012, p.74).

Según considera el autor citado “Llámense recursos, a los medios que la ley concede a las partes para obtener que una providencia judicial sea modificada o dejada sin efecto” (Alsina citada por Hinostroza, 2012, p.74).

El término recurso cabe entender que es el medio que permite a la parte perjudicada a recurrir claro está dentro del plazo determinado establecido por la ley, pueden obtener la modificación o reparación de las sentencias que se consideren injusta o no están de acuerdo a ley. Es decir es el derecho en el cual

se puede someter una resolución judicial destinada para un nuevo examen en una instancia superior.

#### **2.2.8.2.2.1. Clases de recursos**

##### **2.2.8.2.2.1.1. La reposición**

El recurso de reposición manifiesta que “su significado contiene en sí la idea del que insta hasta obtener la reposición de un acto, y la del que es inducido a evocar el mismo acto. Lógicamente se necesitan dos condiciones: una objetiva y otra subjetiva, objetiva, que el error sea demostrado con evidencia, que no deje lugar a dudas. Subjetiva, que el juez tenga honestidad suficiente como para interrogar serena e imparcialmente su propia conciencia y juzgar según la verdad” (Gallinal citada por Hinostroza, 2012, p.101).

El recurso de reposición (denominado también recurso de retractación o de forma o de revocación o de reconsideración o de súplica, en este último caso, si la resolución impugnada fue dictada por un tribunal u órgano colegiado), es aquel medio impugnatorio dirigido contra una resolución de mero trámite (decreto) con el objeto de lograr que sea modificada o evocada por el mismo órgano jurisdiccional que la expidió o que conoce de la instancia en que aquella tuvo lugar (si es que hubiere sido emitida por el auxiliar jurisdiccional) (Hinostroza, 2012 p.101)

La reposición es un medio impugnativo cuya finalidad es que el mismo órgano que emitió una providencia procesal o sea una resolución que fue emitida, la revoque y modifique conforme a ley, y se subsanen los agravios que se pudo haber ocasionado.

##### **2.2.8.2.2.1.2. La apelación**

Con respecto a esta clase de recurso se comenta que la apelación es un recurso ordinario y vertical o de alzada formulado por quien se considera agraviado con una resolución judicial (auto o sentencia), el cual adolece de vicio o error y encaminado a lograr que el órgano jurisdiccional superior en grado al que la emitió la revise y proceda a anularla o revocarla,

ya sea total o parcialmente, dictando otra en su lugar u ordenando al juez A quo que expida una nueva resolución de acuerdo a los considerandos de la decisión emanada del órgano revisor. (Hinostroza, 2012, p.113).

#### **2.2.8.2.2.1.3. La casación**

Águila, (2013) manifiesta que; Etimológicamente proviene de la locución latina "cassare" que significa quebrar, romper o quebrantar legalmente el curso del proceso. (p.134)

En lo seguido se expone que la casación es un recurso extraordinario, que se interpone ante supuestos determinados por ley, teniendo exigencias formales adicionales a las que tradicionalmente se consideran para cualquier otro recurso (cuando se ha aplicado o inaplicado incorrectamente determinada norma jurídica, cuando existe un error en la interpretación de la misma, cuando se han vulnerado las normas del Debido Proceso o cuando se ha cometido la infracción de formas esenciales para la eficacia de los actos procesales), a través de él se pretende la revisión de los autos y sentencias expedidas en revisión por las Salas Civiles de las Cortes Superiores. La casación es un medio impugnatorio, que tiene un efecto revocatorio pero también rescisorio, dependiendo de la causal que lo motiva. Se puede afirmar por ello, señala MONROY, que tiene naturaleza mixta. (Águila, 2013, p 135)

#### **2.2.8.2.2.1.4. La queja**

Es denominado también recurso directo o de hecho, procede contra las resoluciones que declaran inadmisibles o improcedentes el recurso de casación o de apelación, o cuando se concede el recurso de apelación en un efecto distinto al solicitado. Es en buena cuenta, un recurso subsidiario.

**Requisitos de forma:**

1. Se interpone ante el órgano que denegó el recurso de apelación o casación.
2. El plazo para interponer el recurso es de 3 días contados desde el día siguiente de la notificación de la resolución.
3. Se debe acompañar la tasa judicial.

**Requisitos de fondo:**

1. Fundamentar el recurso
2. Acompañar al recurso copia simple con el sello y firma del abogado del recurrente de lo siguiente:
3. Escrito que motivó la resolución recurrida.
4. Resolución recurrida.
5. Escrito en que se recurre (apelación o casación).
6. Resolución denegatoria.

La interposición del recurso de queja no suspende la tramitación del principal, ni afecta la eficacia de la resolución denegatoria.

Si el recurso de queja es declarado fundado, el superior concede el recurso y precisa el efecto si se trata de apelación, comunicando al inferior su decisión para que envíe el expediente o ejecute lo que corresponda.

Si se declara infundado el recurso, se comunicará al juez inferior y se notificará a las partes,

en este caso el recurrente deberá pagar las costas y costos del recurso, y una multa entre 3 y 5 URP. Si la causal de tacha u oposición se da a conocer con posterioridad al plazo de la interposición, se manifestará al Juez por escrito,

en compañía del documento que lo sustentará. El Juez tomara en cuenta de manera favorable el hecho al momento de emitir sentencia (Águila, 2013 pp. 144 - 145).

#### **2.2.8.2.3. *Fundamento de los Recursos***

Alsina (citada por Hinostroza, 2012), sostiene:

“...su fundamento reside en una aspiración de justicia, porque el principio de inmutabilidad de la sentencia, que constituye a su vez el fundamento de la cosa juzgada, derivado de la necesidad de certeza para la estabilidad de las relaciones jurídicas, cede ante la posibilidad de una sentencia injusta...” (p.77)

Cattaneo (citada por Hinostroza, 2012) “El fundamento de todo recurso radica en la falibilidad humana y en el interés social de que la justicia se administre con acierto” (p.77)

El fundamento de los recursos radica en la necesidad de querer excluir o por lo menos hacer que disminuya la posibilidad del error o arbitrariedad judicial que se da en el desarrollo del proceso, es decir esto se da para la existencia de una correcta administración de justicia y para que el proceso judicial culmine correctamente de acuerdo a ley.

#### **2.2.8.2.4. *Finalidad de los recursos***

Rafael de pina (citado por Hinostroza, 2012) sostiene “los recursos judiciales se establecen para garantizar un doble interés: el de las partes y el general o público, vinculado a la necesidad social de que la justicia se administre con el máximo de seguridad de acierto en los fallos” (p.88)

La finalidad de los recursos es lograr que las resoluciones que padecen de vicio o error sean revisadas por el mismo órgano jurisdiccional que las expidió o por el superior en grado y luego ser examinadas a fin de no continuar afectando a las partes interesadas siendo corregida a través de una nueva decisión que se expide sobre el particular (Hinostroza, 2012, p.88)

En este sentido se puede definir que la finalidad de los recursos es evitar que una resolución judicial adquiera el carácter de firme e inmutable mientras exista la posibilidad de subsanar cualquier error, ya que esta se encuentra al servicio de las partes para de cierta forma sustituir una resolución desfavorable logrando una mejor justicia la cual asegura la paz social.

#### ***2.2.8.2.5. Principio de doble instancia***

De los principios de la impugnación y de la contradicción o audiencia bilateral se deduce el de las dos instancias. Para que ese derecho a impugnar las decisiones de los jueces sea efectivo y el demandado pueda contradecir adecuadamente las pretensiones del actor y éste las excepciones de aquél, la doctrina y la legislación universales han establecido la organización jerárquica en la administración de justicia, con el fin de que, como regla general, todo proceso sea conocido por dos jueces de distinta jerarquía si los interesados lo requieren oportunamente mediante el recurso de apelación y en algunos casos por consulta forzosa (Echandía, s.f, p.56).

#### ***2.2.8.3. Medio impugnatorio aplicado en el proceso del caso concreto de estudio***

##### ***2.2.8.3.1. La apelación***

Redenti (citado por Hinostroza, 2012) anota:

La apelación es un medio de impugnación contra las sentencias de primer grado, y es sin duda el medio que más se utiliza, ya que (...) bon a tout

faire. Se resuelve en una invocación al juez de grado superior (de appellare, en el sentido de llamar en auxilio), a fin de que revise, reexamine y cancele o repare defectos, vicios o errores, del procedimiento o de la sentencia. (p.114)

La apelación es aquel recurso ordinario y vertical o dealzada formulado por quien se considera agraviado con una resolución judicial (auto o sentencia) que adolece de vicio o error y encaminado a lograr que el órgano jurisdiccional superior en grado al que la emitió la revise y proceda a anularla o revolcarla, ya sea total o parcialmente, dictando otra en su lugar u ordenando al juez A quo que expida una nueva resolución de acuerdo a los considerandos de la decisión emanada del órgano revisor (Hinostroza, 2012, p.113)

#### Apelación en el caso concreto en estudio

(Expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima-Lima, 2020).

En el proceso judicial en estudio, el medio impugnatorio que se formuló fue el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, quien cuestionó la sentencia con el fin de que se reexamine la impugnada por el superior jerárquico y sea revocada totalmente o se declare infundada o improcedente la demanda. Indicando los errores de hecho y de derecho

incurridos en dicha resolución. Argumentando en la naturaleza del agravio le está perjudicando en sus intereses procesales y económicos al haberse expedido sin haberse valorado debidamente las pruebas aportadas tal como lo establece el artículo 197 del C.P.C.

#### **2.2.8.3.2. Objeto**

El objeto del recurso de apelación, está constituido por las resoluciones judiciales como los “autos y sentencias”, el mencionado medio impugnatorio tiene como finalidad exponer el error o vicio en que incurrió el órgano jurisdiccional, el cual se encuentra en el contenido de una determinada resolución, y se espera que se modifique o se deje sin efecto por el juez Ad Quem (Hinostroza, 2012, p.117).

#### **2.2.8.3.3. *Fundamento***

Mattirolo (citado por Hinostroza, 2012) dice:

La institución de la apelación responde al principio fundamental del doble grado de jurisdicción, por el que la causa no está definitivamente terminada con la sentencia del primer juez, sino que, a instancia de la parte condenada, debe recorrer un segundo estudio y sufrir un nuevo examen y una nueva decisión del juez de apelación jerárquicamente superior al primero. (p.119)

#### **2.2.8.3.4. *Procedencia***

Vescovi (citado por Hinostroza, 2012), indica: “El recurso de apelación, el más importante del procedimiento, por múltiples razones, procede contra las sentencias; en principio contra las definitivas, y también contra las interlocutorias o autos interlocutorios...” (p. 121)

#### **2.2.8.3.5. *Motivación del recurso de apelación***

Witting (citado por Hinostroza, 2012):

La fundamentación, contenido intelectual del acto, (...) lo reviste de seriedad, puesto que al invocarse los motivos, que en concepto del

impugnante permiten destruir las bases o premisas del atacado, se deben, al menos, en el deseo del legislador, terminar con las apelaciones infundadas, caprichosas y se asegura en la segunda instancia efectivamente el principio de la igualdad, puesto que al conocerse las razones de la impugnación queda en situación de controvertirlas. (p.121)

#### **2.2.8.3.6. Efectos en que se concede el recurso**

El recurso de apelación puede ser concedido: *Con efecto suspensivo, Sin efecto suspensivo, Sin efecto suspensivo y con calidad de diferido.*

El **efecto suspensivo** impide la ejecución o cumplimiento de la resolución recurrida, quedando así suspendida su eficacia hasta tanto no quede firme la decisión del Juez ad quem. Tal efecto hace que le esté vedado al inferior jerárquico innovar la situación existente por lo que se encuentra impedido de exigir el cumplimiento de la decisión sujeta al examen del órgano jurisdiccional de alzada. El magistrado que emitió la resolución impugnada puede, sin embargo, seguir conociendo de aquellos asuntos no comprendidos en la reclamación como los tramitados en cuaderno aparte, así como ordenar medidas cautelares destinadas a impedir que pueda tonarse ilusorio el derecho al interesado (Hinostroza, 2012, p.163).

## **2.3 Bases teóricas sustantivas**

### **2.3.1. El derecho de posesión**

### **2.3.1.1 Concepto**

Águila y Capcha (2007) sostiene que:

Es el poder de hecho que se tiene sobre un bien. El artículo 896° del Código Civil señala que “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”. En tal sentido, son poseedores: el propietario, el usurpador, el usufructuario, el usuario, el arrendatario, etc. (p.241)

La posesión es un derecho real consistente en el poder físico de hecho, ejercido sobre un bien para el fin de su utilización la posesión concede al poseedor el derecho de tener la cosa sometida a su voluntad, de usarla, aprovecharla y disfrutar el bien.

Cabe resaltar que la posesión también concede el derecho de percibir los frutos, a conservar, a la protección posesoria, derecho a mejoras del bien materia de posesión

### **2.3.1.2. El derecho de posesión en el marco normativo peruano**

La posesión está regulado en el Libro Quinto “Derecho reales” en la sección tercera “Derecho reales principales” del Título I capítulo 1° del Código Civil en el artículo se encuentra establecida en el artículo 896° el cual exhibe “*La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad*”.

### **2.3.1.3. Las clases de posesión**

Según lo mencionado por Cárdenas (2015), las clases de posesión son:

**a) Posesión legítima e ilegítima:** La posesión legítima es entendida como aquella que emana de un título o negocio jurídico, el cual tiene que ser válido. Por título se entiende que es aquel documento mediante el cual se otorga un derecho o se establece una obligación.

La posesión ilegítima es apreciada cuando se posee un título nulo, o se adquirió uno de modo derivado, sin observar los requerimientos de validez solicitados por el acto jurídico. Esta posesión se ha dividido en buena fe (poseedor cree que su título es legítimo) y mala fe (poseedor es consciente de que su título carece de legitimidad).

**b) Posesión precaria.-** Se denomina poseedor precario a quien ejerce la posesión sin algún título o el que tuvo ha fenecido.

**c) Posesión mediata e inmediata.-** Se denomina poseedor mediato a quien entrego el título y poseedor inmediato a quien recibió el título del poseedor mediato. Si tomamos como ejemplo al arrendamiento, poseedor mediato es el arrendador y el poseedor inmediato

es el arrendatario. Hay una figura similar, denominada “servidor” o “tenedor” de la posesión. En este caso una persona actúa bajo órdenes del poseedor, por ejemplo, un guardián o un peón; sin embargo, aquel no puede ser poseedor puesto que existe una relación de dependencia con el poseedor y no puede actuar de manera autónoma. (p.18)

## **2.3.2. La propiedad**

### **2.3.2.1. Concepto**

Albaladejo (citado por Aguila y Capcha, 2007) sostienen que: “la propiedad es el máximo poder jurídico pleno sobre una cosa”. Existe una confusión entre los términos dominio y propiedad. (p.253)

Castañeda (citado por Aguila y Capcha, 2007) señala que: “el termino propiedad tiene un significado más amplio, se reserva as cosas muebles e inmuebles”. La doctrina moderna considera el derecho de propiedad como el poder unitario más amplio sobre un bien. (p.253)

La propiedad es lo máximo de los derechos patrimoniales sobre los bienes puede definirse la propiedad como el poder jurídico pleno sobre una cosa. Puesto que la propiedad confiere al propietario el derecho de poseer pero también tiene el derecho que le permite disponer y gozar ampliamente de la cosa.

#### **2.3.2.2. Regulación**

La propiedad está regulado en el libro quinto (Derecho reales) en la sección tercera (Derecho reales principales) del TÍTULO II capítulo 1º del Código Civil en el artículo 923º de conformidad a la norma se define; “ la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley, en su conjunto está regulada”.

#### **2.3.2.3. Características**

Aguila y Capcha, (2007) sustentan las características:

- a) Tradicionalmente, la propiedad se ha caracterizado por ser un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo.

**Absoluto:** porque confiere al titular todas las facultades posibles, como son las de usar disfrutar, disponer y reivindicar el ben objeto del derecho. Actualmente se cuestiona el carácter absoluto, porque existen ciertas restricciones a la propiedad.

**Exclusivo:** porque no deja lugar o espacio para otro titular. No tiene mayor cuestionamiento.

**Perpetuo:** Porque no se extingue por el hecho de no hacer uso de este derecho, lo cual hace que a prescripción extintiva no afecta a la propiedad y que la acción reivindicatoria sea imprescriptible. Por el contrario, se sostiene que los bienes no deben permanecer improductivos, porque a la sociedad le interesa que ellos que ellos generen riqueza, por eso se ampara a la prescripción adquisitiva. El abandono debe estar sancionado: el propietario que no posee por un cierto tiempo pierde su derecho.

b) Para la doctrina moderna, la propiedad se caracteriza por lo siguiente:

**Generalidad:** manifiesta el amplio poder que otorga la propiedad debido a su susceptibilidad de comprender las utilidades de una cosa.

**Independencia:** existencia de un poder autónomo, es decir, no necesita del apoyo de ningún otro derecho.

**Abstracción:** independientemente de las facultades que abarca, la propiedad continúa existiendo.

**Elasticidad:** significa que al desprender algunas de sus facultades, la propiedad se puede comprimir. (p.253)

### 2.3.3. El desalojo

#### 2.3.3.1. Concepto

El proceso de desalojo “es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión” (Palacio citado por Sagastegui, 2012, p.14)

Moncholi (citado por Sagastegui, 2012) define a la acción de desahucio (desalojo) de este modo:

- a) **Naturaleza.-** Aquella acción principal, inmobiliaria, posesoria, personal aunque de marcados efectos reales y de contenido real cuando se funda en la situación de precario.
- b) **Elementos personales.-** Que compete al poseedor real-arrendador o comprador de finca arrendada, subarrendada, productor-patrono, titular del disfrute dado en aparcería, cedente del suelo por el tiempo que vivieren las primeras cepas y tolerante del precario, contra el arrendatario, subarrendatario, obrero o empleado, aparcerero, cesionario del suelo y precarista, respectivamente.
- c) **Elementos reales.-** Sobre las cosas inmuebles dadas e arrendamiento(rústico o urbano), en subarriendo, como remuneraciones única o complementaria por los servicios prestados, aparcería, cesión del suelo o en situación de posesión sin título ni pago de mercedes y simplemente tolerada.
- d) **Elementos formales.-** A ejercitar dentro del procedimiento especial y sumario, juicio de desahucio que sin prejuzgar derechos de demonio, la posesión, u otros que no sean motivo concreto en que se funde, resuelve en cuanto a este exclusivamente, con santidad de cosa juzgada.

- e) **Fin próximo.-** Persiguiendo el lanzamiento del demandado y consiguiente desalojo de personas y enseres.
- f) **Fin remoto.-** Para recuperar la posesión natural desplazada por el vínculo contractual o por la simple tolerancia.
- g) **Fundamento próximo.-** Que se funda en los derechos de rescisión, resolución o en la posesión.
- h) **Fundamento remoto.-** Y que existe para garantía y efectividad, en fin, de la protección que la ley otorga al poseedor. (pp.15- 16)

La Corte Suprema de Justicia de la República, en relación con el proceso de desalojo por falta de pago, ha establecido lo siguiente:

(...) La pretensión de desalojo por falta de pago tiene como objeto (*petitum*) la restitución de un inmueble que es objeto de arrendamiento cuya causa *petendi* se sustenta en que el arrendatario al no haber pagado determinado número de rentas al arrendador ha incurrido en causal de resolución, cuyo efecto es que el contrato de arrendamiento se deje sin efecto, lo que conlleva a que se restituya el bien (...). (Casación Nro. 2373 /2000 lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-01-2001, pág. 6667)

En el juicio de desalojo por falta de pago, lo único que tiene que definirse es si el demandado se encuentra o no en mora en el pago de la merced conductiva y no cabe pronunciamiento sobre la vigencia de uno y otro contrato (el de arrendamiento), porque ello es ajeno al real objeto de la materia controvertida (...). (Cas. N°.202-2000-Lima, 05.05.02, p.262)

### **2.3.3.2. Etimología**

Sagastegui (2012) comenta:

Etimológicamente el desahucio “Desalojo” deriva del latín *deficio*, que significa arrojar, lanzar. En opinión de Alsina, el proceso de desalojo (desahucio), es un modo de actuación en la vida jurídica, para proteger al derecho de propiedad; El proceso de desalojo es la acción que interpone una persona, (arrendador) contra otra (el arrendatario), que ocupa un bien para que lo deje a disposición del demandante. Esta acción se ejerce cuando el arrendatario ha incumplido con sus obligaciones nacidas del contrato de arrendamiento, o por otra razón (cuando se interpone contra la persona que posee el bien sin la existencia de un contrato). (pp. 16-17)

#### **2.3.3.3. Regulación**

El proceso de desalojo está regulado en el subcapítulo 4° del Título III del Código Procesal Civil en el artículo 585°; “ la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este subcapítulo. Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal (...)”.

#### **2.3.3.4. Objeto del desalojo**

Sagastegui, (2012) desarrolla la:

##### **a) Protección del uso y goce de los bienes**

El proceso de desalojo tiene por objeto asegurar la libre disposición de ciertos bienes, cuando son detentados sin título alguno contra la voluntad de quienes tienen derecho a él. Su objeto es, entonces, dejar libre el uso de los bienes materia del litigio,

sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores.

**b) Exclusión de otras cuestiones**

El objeto de este proceso, dice CARAVANTES, es lanzar al arrendatario o inquilino del inmueble para que este pueda a la libre disposición de su dueño. No se trata, pues, e el de la satisfacción del precio del arriendo o de los alquileres que se debían al propietario; y no porque para conseguir su cobro están, ya el proceso ejecutivo, según las diversas formas en que se haya celebrado el arrendamiento. (pp. 17-18)

**2.3.3.5. Sujetos intervinientes en el desalojo**

**2.3.3.5.1. Sujetos activos en el desalojo**

Al respecto Sagastegui, (2012) desarrolla según la doctrina:

**Propietario**

El proceso de desalojo puede ser promovido, en primer término, por el propietario; pues el uso y goce del bien es la forma primaria de ejercicio del dominio, que puede cederse a título oneroso o gratuito.

**Arrendatario principal**

De acuerdo con el art. 1692 del Código civil, el arrendatario puede subarrendar en todo en parte, o prestar o ceder a otro el bien arrendado, si no le fuese prohibido por el contrato o por la ley; el arrendatario, en relación al subarrendatario, contrae las obligaciones y adquiere los derechos de arrendador; y los efectos del subarriendo serán juzgados solo por lo que el arrendatario y subarrendatario hubiesen convenido entre ellos, y por el contrato entre el arrendatario y arrendador. (pp. 19-20)

Tal como lo establece la norma escrita procesal civil en el artículo 586° los que pueden demandar en el proceso de desalojo son; el propietario, arrendador, administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un inmueble.

#### ***2.3.3.5.2. Sujetos pasivos en el desalojo***

De acuerdo a la doctrina, Sagastegui, (2012) expresa:

El acto de desalojar puede ser ejercido contra los individuos que habitan en el inmueble bajo contrato y contra los que lo habitan sin contrato alguno:

**Arrendatario.-** (...) este es uno de los casos más frecuentes y se concreta cuando existe una relación derivada de un contrato de arrendamiento.

**Subarrendatario.-** El subarrendatario, como demandado principal, aparece como contrafigura del arrendatario principal. Pero es importante resaltar que tras concluir el arrendamiento finaliza también el subarrendatario.

**Tenedor.-** Es aquel que tiene en su posesión el bien a raíz de un acto de liberalidad o tolerancia por parte del legítimo dueño y sin un plazo determinado, motivo por el cual este último puede solicitar la devolución en el instante que desee.

**Intrusos.-** son aquellos que han entrado en la ocupación de hecho del inmueble por un acto unilateral (...)son las personas que se introducen en el inmueble sigilosamente, o sin acuerdo de quien debía prestarlo.(pp.20-27)

Sin embargo el artículo 586° del Código Procesal Civil establece en su parte final que pueden ser demandados en la acción de desalojo:

- a. Arrendatario
- b. El subarrendatario
- c. El precario, que no es sino la persona que ejerce la posesión sin título alguno o cuyo título ha fenecido: art. 911 del C.C.).
- d. Cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución del bien objeto de la acción de desalojo.

#### **2.3.3.6. Competencia judicial**

Cuando la renta mensual es mayor de cinco remuneraciones mínimas vitales o no existe cuantía, son competentes los Jueces Civiles.

Cuando la cuantía sea hasta cinco remuneraciones mínimas vitales, son competentes los Jueces de Paz Letrados (art. 547°

C.P.C) (Sagastegui, 2012 p.31).

#### **2.3.3.7. Finalidad del desalojo**

Álvarez, Neuss & Warner (Citados por Hinostraza, 2012) ostentan:

“el juicio de desalojo es un proceso especial que sustanciándose por el procedimiento establecido para el juicio sumario (...), tiene por objeto recuperar el uso y goce –tenencia- de un inmueble que se encuentre ocupado por quien no tiene derecho a permanecer en él y sin pretensiones a la posesión”. (p. 211)

#### **2.3.3.8. Bienes que pueden ser materia del proceso de desalojo**

**1.- Inmuebles.-** De no existir contrato se procederá con el desalojo de acuerdo al Código Civil, tomando en cuenta la naturaleza del predio arrendado,

se infiere que se procede con el desalojo sin duda alguna, tratándose de inmuebles; no hay diferencias entre predios rústicos o urbanos, edificados o sin edificar; sin perjuicio de que tales circunstancias sean tomadas en cuenta para establecer de donde proviene la acción y el plazo para el proceso de desalojo, según lo que disponga la ley para cada caso en particular. (Sagastegui, 2012, p.18)

**2.- Muebles.-** Los bienes muebles también son fungibles y susceptibles al contrato de arrendamiento. Lo mencionado ha dado a suponer que no se puede obtener su restitución por los trámites del proceso de desalojo, quedando de esta manera reservado a los bienes raíces. (Sagastegui, 2012, p.19)

Para concluir los puntos ya expuestos, Sagastegui (2012) nos dice que si primitivamente el proceso de desalojo estaba relacionado a los inmuebles, fue porque el arrendamiento de muebles era poco común. A diferencia de antes, hoy en día, es tan frecuente como aquéllas, principalmente en materia de máquinas, artefactos, letreros luminosos, etc., por lo que no hay razón alguna para negar los beneficios del sumarísimo. (p.19)

#### ***2.3.3.9. Causales de la acción de desalojo***

Hinostroza, (2012) establece como causales de desalojo a las siguientes:

##### **1. La falta de pago de la retribución o renta acordada por las partes por el uso, usufructo o la posesión del bien materia de desalojo:**

De acuerdo a esta causal es importante indicar que, del 2° y 3° párrafo del art.585° del Código Procesal Civil (C.P.C. en adelante), se menciona lo siguiente:

**a)** quien demanda el desalojo por falta de pago se encuentra autorizado para acumular su pretensión de desalojo por dicha causal la pretensión de pago de arriendos; **b)** si quien demanda el desalojo por falta de pago decide no acumular la pretensión de pago de arriendos,

entonces, tiene potestad de exigir el cobro de los respectivos arriendos en vía de proceso único de ejecución, debiéndose destacar que, según el inciso 9) del art.688° del C.P.C., se puede promover ejecución en virtud del título ejecutivo de naturaleza extrajudicial consistente en el documento impago de renta por arrendamiento, siempre que se acredite instrumentalmente la relación contractual; c) si quien demanda el desalojo por falta de pago decide acumular a su pretensión fundada en tal causal la de pago de arriendos, entonces, no le resulta exigible el requisito contemplado en el inciso 3) del art.85° del C.P.C., numeral que trata acerca de los requisitos de la acumulación objetiva de pretensiones y cuyo inciso 3) requiere, por lo general, que las pretensiones sean tramitables en una misma vía procedimental para que opere dicha acumulación.

## **2. El vencimiento del plazo, (convencional o legal):**

Finalización del contrato respectivo del bien que es materia de desalojo ya sea porque fue usado, usufructuado o poseído.

## **3. La causal de ocupación precaria del bien :**

De acuerdo a lo mencionado en el art. 911° del Código Civil., es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. (p.212-213)

### ***2.3.3.10. Los medios probatorios del desalojo en el marco normativo***

En el proceso, los medios probatorios tienen una limitación en el proceso cuando el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo. Según el código procesal civil en su artículo 591°, solo es admisible *“el documento, la declaración de parte, la pericia, en su caso”*.

### ***2.3.3.11. La prueba en el proceso de desalojo***

La prueba en el proceso de desalojo debe versar, principalmente, sobre:

La existencia o no del derecho a la restitución del bien.

La configuración o no de la causal que emita el desalojo (falta de pago de retribución o renta acordada por las partes; vencimiento del plazo-convencional o legal- del contrato por el que le otorgo la posesión, el uso o el usufructo del bien; posesión precaria de este; etc.) (Hinostroza, 2012, p.230)

### ***2.3.3.12. Sentencia y ejecución del desalojo***

Reimundin (citado por Hinostroza, 2012), señala: “... La sentencia en el juicio de desalojo acerca del desahucio, sin que el inquilino pueda reabrir discusiones en otro juicio...” (p.

no importa prejuzgamiento sobre el dominio o preferente posesorio, pero hace cosa juzgada

230).

Palacio (citado por Hinostroza, 2012), anota que : “...la sentencia de desalojo se ejecuta a través del lanzamiento, que es el acto mediante el cual, con la intervención del oficial de justicia y el eventual auxilio de la fuerza pública, se hace efectiva la desocupación del inmueble por parte del inquilino y demás ocupantes...” (p.231).

## **2.3.4. Contrato**

### ***2.3.4.1. Concepto***

Cusi (2015) manifiesta:

Es la relación jurídica entre 2 o más sujetos que significa el acuerdo para crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales, y que constituye un acto jurídico por excelencia que puede ser bilateral o plurilateral. Estamos ante una figura que interviene en muchas fases del quehacer del hombre, tanto en el aspecto económico, circulación de bienes, consumo e incluso desde el punto de vista social. (passin)

#### ***2.3.4.2. En ámbito normativo procesal civil***

La regulación del contrato se encuentra en el artículo 1351° del Código Civil cuyo contenido es que; “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”.

#### ***2.3.4.3. Teoría general del contrato***

En esta misma perspectiva Aguila & Capcha, (2007) desarrollan la teoría general del contrato:

- 1. Perfeccionamiento del contrato:** el contrato queda perfeccionado con el consentimiento, es decir en el momento en que las manifestaciones de voluntad de las partes coinciden, excepto en aquellos en que, además del consentimiento, debe observarse la forma bajo sanción de nulidad.
- 2. Autonomía del contrato:** es la facultad que permite a las partes determinar libremente el contenido de los contratos, siempre que no sea contrario a las normas de carácter imperativo, o vaya contra el orden público y las buenas costumbres.

- **Libertad de contratar o libertad de conclusión.**-consiste en la facultad de decidir cómo, cuándo y con quien se contrata, sabiendo que con ello se va a crear derechos y obligaciones.
- **Libertad contractual o libertad de configuración interna.**- consiste en la facultad de determinar el contenido del contrato.

**3. Contenido del contrato:** la limitación de la libertad contractual está dada por las normas legales de carácter imperativo, las normas imperativas son aquellas que se imponen a la voluntad de las partes, de tal manera que deben ser necesariamente acatadas por los particulares, lo cual excluye la posibilidad de pacto en contrario.

- **Normas legales preceptivas.**- ordenan que los particulares tengan una conducta determinada, el objeto del contrato debe ser lícito, etc.
- **Normas legales prohibitivas.**- imponen que actúen en determinado sentido.

**4. Internacionalismo del estado:** según el artículo 1355° del Código Civil, se manifiesta a través de reglas impuestas e imitaciones que se incorporan al contrato, formando parte de él.

- **La integración contractual.**-consiste en agregar, al acuerdo de las partes, efectos jurídicos

(...) que no resultan de la declaración contractual. Se realiza después de celebrado el contrato o cuando las partes se han puesto de acuerdo sobre el contenido del mismo (...) para salvar al contrato de una nulidad determinada por la contrariedad de alguna de sus cláusulas con normas legales de carácter imperativo (...)

- **Contrato normado.**- (...) puede darse antes de las voluntades de las partes (...)su contenido esta previamente sujeto a una

regulación legal(...) que se deben observar al celebrar el contrato (pp.339- 340)

#### **2.3.4.4. *Rescisión y resolución del contrato***

Así mismo Aguila & Capcha (2007) manifiestan que ambas instituciones dejan sin efectos el contrato y se diferencian en:

##### **a. Rescisión:**

- Se debe a una causa existente en el momento de la celebración del contrato.
- Opera por mandato de la ley.
- La rescisión debe ser declarada judicialmente.
- Tiene efectos retroactivos, si el contrato no tuvo ejecución, las obligaciones desaparecen y si tuvo ejecución, se destruyen al estado que tenían cuando se celebró.

##### **b. Resolución:**

- Se debe a causas posteriores a la celebración del contrato.
- Las causas pueden tener origen legal o convencional.
- Puede ser declarada judicialmente.

Es retroactiva, sus efectos se retrotraen desde el momento en que se produce la causal que lo motiva.(p.343 )

- Como es de conocimiento el contrato nace de manera intacta es decir el contrato nace “puro”, pero después se presentan acontecimientos que producen la pérdida de su eficacia. En resumen se explica que la rescisión contractual es el acto que deja sin efecto un contrato por una causa que existe al momento de su celebración el cual tiene efecto desde el momento de celebración de contrato, en la misma línea la resolución contractual es un acto por el cual el contrato queda sin efecto debido a la existencia de circunstancias a incumplimiento de alguna clausula.

### ***2.3.4.5. Contrato de Compraventa***

#### ***2.3.4.5.1. Concepto***

Al respecto Aguila & Capcha (2007) ostenta que “Es el contrato mediante el cual una persona denominada vendedor, se obliga a transferir a otra, denominada comprador, la propiedad de un bien a cambio del pago de un precio en dinero” (p.373)

#### ***2.3.4.5.2. En ámbito normativo procesal civil***

El contrato de compraventa está regulado en el Libro Séptimo (Derecho reales) en la sección segunda (Contratos Nominados) del TÍTULO I capítulo 1° del Código Civil en el artículo 1529° de conformidad a la norma se define; “por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y este a pagar su precio en dinero”

#### ***2.3.4.5.3. Característica del contrato***

Siguiendo a los mismos autores, desarrollan las características de la siguiente manera:

**Es autónoma o principal:** no depende de otros contratos. La compraventa a plazos generalmente está acompañada por una garantía, persona o real.

**Es un contrato obligacional:** el vendedor se obliga a que la propiedad del bien sea transferida a comprador.

**Las prestaciones son recíprocas:** ambas partes asumen obligaciones de dar (la entrega del bien, en propiedad y, como contraprestación, el pago del precio en dinero).

**Es a título oneroso:** Existe enriquecimiento y empobrecimiento correlativo. El vendedor se enriquece al recibir el precio en dinero y se empobrece al desprenderse de un bien que antes integraba su patrimonio. Por su parte, el comprador se empobrece cuando paga el precio, pero se enriquece al incrementar su patrimonio con el bien adquirido.

**Es conmutativo:** las partes proveen con anticipación los beneficios potenciales del contrato.

**Es consensual:** se requiere del consentimiento de las partes y tiene libertad de forma, cuando el objeto de la prestación es un bien inmueble, se utiliza la escritura pública, pues mediante ella se inscribe en los registros de la propiedad inmueble (...) (p.373)

#### ***2.3.4.5.4. Elementos del contrato***

Continuando con el contrato, Aguila & Capcha (2007) menciona como elementos a:

**Los sujetos:** el vendedor y el comprador

**El objeto:** está representado por cosas o bienes corporales; sin embargo, nada impide que también sean incorporeales.

**La transferencia de la propiedad del bien.**

**El precio.**(p.374)

#### ***2.3.4.5.5. Contrato privado de arrendamiento***

Gonzales, G., Ledesma, M., Bustamente, E., Guerra, J., Beltrán, J. & Gaceta Jurídica S.A.

(2010) indican que:

El contrato de arrendamiento es definido en el artículo 1666 del Código Civil de la siguiente manera: “por el contrato de arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”. Esta definición normativa nos permite precisar que estamos ante un contrato consensual, que se perfecciona con el solo acuerdo de voluntades, que no requiera forma determinada para perfeccionarse y que contiene prestaciones recíprocas, por cuanto crea prestaciones a cargo de ambas partes, como es la entrega del bien por el arrendador y el pago de una renta por el arrendatario. (p. 63)

El arrendamiento-venta o alquiler-venta, es un contrato usual en nuestros días.

Se trata de un acto que comparte rasgos característicos tanto de la compraventa como del arrendamiento. Podríamos definirlo como el contrato a través del cual una parte, denominada arrendador-vendedor se obliga a entregar un bien a otra, denominada arrendatario- comprador. Este último contratante podrá usar y disfrutar del mismo y deberá pagar mensualmente (o en períodos distintos, si ello se conviniera así) a su contraparte una determinada cantidad de dinero, la misma que constituirá, a la vez, renta y pago parcial del precio de una compraventa. La transferencia de propiedad del bien se producirá en el momento que el arrendatario-comprador pague la última cuota (que comparte, al mismo tiempo la naturaleza jurídica de renta y de precio) convenida. En buena cuenta, el arrendamiento-venta comparte en su naturaleza elementos propios tanto del contrato de arrendamiento, como del contrato de compraventa. (Castillo Freyre, 2001, p.1)

#### **2.3.4.5.5.1. Elementos del contrato de arrendamiento**

Aguila & Capcha (2007):

- a. **Los sujetos.** El arrendador y el arrendatario.
- b. **La renta.** Llamada también merced conductiva, canon o alquiler.
- c. **El objeto.** Es la cesión del uso temporal del bien. (p.385)

#### 2.3.4.5.5.2. Características del contrato de arrendamiento

Castillo Freyre, (2001) desarrolla que:

**Por su nombre.** contrato nominado. En nuestro medio sigue siendo conocido con la nomenclatura de alquiler-venta, (...)

**Por su regulación.** contrato típico, en la medida que si bien no tiene una normatividad abundante (...) el artículo 1585 del referido cuerpo normativo le da una regulación legal, al señalar que las disposiciones de los artículos 1583 y 1584, relativos a la compraventa con reserva de propiedad, resultan aplicables a los contratos de arrendamiento en los que se convenga que, al final de los mismos, la propiedad del bien sea adquirida por el arrendatario por efecto del pago de la merced conductiva (renta) pactada.

**Por su estructura,** el arrendamiento-venta es un contrato simple, pues da lugar a una sola relación jurídica patrimonial (entendida ésta como una relación contractual).

**Por su contenido,** puede ser tanto un contrato civil como uno mercantil.

**Por su autonomía,** es un contrato principal, pues no depende jurídicamente de otro contrato.

**Por su función,** es, fundamentalmente, un contrato constitutivo, aunque puede formar parte -por excepción-, de uno modificatorio, pero nunca será un contrato resolutorio, puesto que siempre generará obligaciones entre las partes.

**Por los sujetos a quienes obliga,** se trata de un contrato individual, ya que las obligaciones creadas por él afectan únicamente a las partes que celebran el contrato.

**Por la prestación** es un contrato bilateral o sinalagmático, hoy en día bajo nuestro Código Civil, hablaríamos de un contrato con prestaciones recíprocas.

**Por la valoración,** (...) es un contrato a título oneroso, pues ambas partes se obligan a ejecutar una prestación.

**Por el riesgo,** es un contrato conmutativo, ya que la existencia y cuantía de las prestaciones que deben cumplir las partes son ciertas, vale decir, conocidas de antemano al momento de la celebración del contrato.

**Por su formación,** el arrendamiento-venta es un contrato consensual, es decir que se celebra con el solo consentimiento de las partes, ya que la ley no establece ningún requisito de forma para este acto.

**Por el tiempo,** (...) el pago de las cuotas, mensualidades, o rentas por parte del arrendatario-comprador, se prolongará en el tiempo, tanto como en un contrato de arrendamiento común y corriente. Por la negociación (...)

**Por el rol económico.**

**Por sus efectos,** se trata de un contrato meramente obligatorio u obligacional (pp.1-12)

Aguila & Capcha (2007):

**Es principal y autónoma.** No depende de otro contrato

**Es de prestaciones recíprocas.** El arrendatario tiene la obligación principal de mantener al arrendatario en el uso y goce del bien arrendado y el derecho de percibir la renta convenida. El arrendador tiene la obligación de pagar la renta en los periodos convenidos y el derecho de usar y ocupar el bien.

**Es oneroso.** Existe contraprestación.

**Es conmutativo.** Se prevén las consecuencias del contrato, tanto por el arrendador como por el arrendatario.

**Es de tracto sucesivo.** se va cumpliendo en función del tiempo y del pago de la renta, en forma sucesiva, continua y periódica

**Es temporal.** Se entrega el bien por cierto tiempo

**Es consensual.** No se necesita documento alguno, basta el concierto de voluntades sobre la renta para que exista el contrato de arrendamiento. sin embargo por seguridad se debe celebrar en un documento, ya sea público o privado (p.385)

#### **2.3.4.5.5.3. Merced conductiva**

Chaname orbe, define la merced conductiva como el, “Monto a pagarse por el alquiler de un inmueble, el mismo que se genera por la firma de un contrato de arrendamiento” (p.324)

Aguila & Capcha (2007) opina que; “Por la Renta Vitalicia (merced conductiva) se conviene la entrega de una suma de dinero u otro fungible, para que sean pagadas en los periodos estipulados” (p.387)

*En cuanto al e pago de la pensión es conforme a la voluntad contractual puede ser diario, mensual, semestral, anual, etc.*

#### **2.3.4.5.5.4. Arredramiento por años forzosos y por año voluntario**

En opinión de Aguila & Capcha (2007) sostienen:

Es cuanto a los años forzosos, se presenta cuando las partes deben respetar los plazos convenidos, no pueden resolver el contrato

unilateralmente, sino con acuerdos de ambos contratantes. Los voluntarios se transforman en forzosos, si vencidos los años voluntarios, no se avisa que se va a poner término al contrato. El silencio determina que los años voluntarios se convierten en forzosos los años voluntarios (pp.385-386)

#### **2.3.4.5.5. Preferencia en el arrendamiento**

Aguila & Capcha (2007) determinan:

Se presenta cuando un propietario arrienda, dentro de un corto tiempo, un bien a distintas personas. Crea una confusión de derechos, lo que se resuelve de acuerdo con el artículo 1670° de Código Civil, que establece un orden de presencia:

1. Inscripción en el registro de la propiedad.
2. Posesión
3. Documento de fecha cierta.
4. Documento de fecha anterior (p.386).

#### **2.3.4.5.6. Obligaciones del arrendador**

Aguila & Capcha (2007) explica:

A efectuar la entrega de a cosa con todos sus accesorios, en el lugar, plazo y estado convenidos.

A realizar todas las reparaciones necesarias, salvo pacto diferente.

A defender el uso del bien por parte del arrendatario, contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre él. (p.386)

#### **2.3.4.5.7. Obligaciones del arrendatario**

Los mismos autores argumentan que son obligaciones del arrendatario:

A recibir el bien y cuidarlo con diligencia, así como usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o que pueda presumirse de la circunstancia.

A pagar la renta. las reglas para el lugar de pago de la renta son: a) Según lo estipula el contrato, b) en el domicilio del arrendatario, si no está consignado.

A pagar los servicios públicos suministrado en beneficio del bien.

A dar aviso al arrendador de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre.

A permitir al arrendador que inspeccione, por causas justificadas, el bien, previo aviso de 7 días.

A hacer los reparos que por ley o por pacto le corresponde.

A no hacer uso imprudente de bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres.

A no introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador.

A devolver la cosa, vencido el termino, sin más detrimento que su eventual desgaste. (p.386)

#### **2.3.4.5.8. Cesión del arrendamiento**

Así mismo los nombrados autores refieren:

Constituye la transmisión de los derechos y obligaciones del arrendatario a favor de un tercero que lo sustituye. La diferencia con el subarrendamiento está en que mientras en este hay dos contratos de arrendamiento superpuestos, en el mismo contrato que pasa de un arrendatario a un nuevo arrendatario (p.387)

#### **2.3.4.5.9. Resolución del contrato de arrendamiento**

En la misma perspectiva determinan que:

Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y 15 días. Si la renta se paga por plazos mayores bastaría el vencimiento de un solo periodo y, además, 15 días. Si el alquiler se conviene por periodos menores a un mes, basta que devengan tres periodos.

Si el arrendatario abusa del bien arrendado, dándole un uso distinto a los estipulado de manera expresa o tácita, o permite en ella el desarrollo de negocios que atentan contra el orden público y las buenas costumbres.

Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso o sin consentimiento del arrendador.

Si el arrendador no cumple sus respectivas obligaciones. (p.387)

#### **2.3.4.5.10. Conclusión del contrato de arrendamiento**

Y por último señalan los motivos de conclusión de los contratos:

Por concluirse el termino fijado por las partes.

Si el contrato de arrendamiento es de duración indeterminada, se le pone fin dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante.

Cuando el arrendadores es vencido en proceso sobre el derecho que tenía.

Por muerte del arrendatario, si dentro de 90 días después del fallecimiento, sus herederos comunican al arrendador que no pueden continuar con el contrato.

Por terminar el albaceazgo, en el arrendamiento que hubiere hecho algún albacea.

Si es preciso para la conservación del bien que el arrendatario lo devuelva con el fin de repararlo.

Por destrucción total o pérdida del bien arrendado.

En caso de expropiación. (p.387)

## 2.4. MARCO CONCEPTUAL

**Calidad** Es la propiedad o conjunto de propiedad inherentes a una cosa que permiten apreciarla como igual, mejor o peor que las restantes de su especie. (Real Academia de la Lengua Española, 2001, *passim*).

**Carga de la prueba.** Obligación consistente en poner a cargo de un litigante la demostración de la veracidad de sus proposiciones de hecho en un juicio. El requerimiento es facultad de la parte interesada de probar su proposición. / Obligación procesal a quién afirma o señala (Poder Judicial, 2013).

**Derechos fundamentales.** Conjunto básico de facultades y libertades garantizadas judicialmente que la constitución reconoce a los ciudadanos de un país determinado (Poder Judicial, 2013).

**Distrito Judicial.** Parte de un territorio en donde un Juez o Tribunal ejerce jurisdicción (Poder Judicial, 2013).

**Doctrina.** Conjunto de tesis y opiniones de los tratadistas y estudiosos del Derecho que explican y fijan el sentido de las leyes o sugieren soluciones para cuestiones aun no legisladas. Tiene importancia como fuente mediata del Derecho, ya que el prestigio y la autoridad de los destacados juristas influyen a menudo sobre la labor del legislador e incluso en la interpretación judicial de los textos vigentes (Cabanellas, 1998).

**Expresa.** Claro, evidente, especificado, detallado. Ex profeso, con intención, voluntariamente de propósito (Cabanellas, 1998).

**Expediente.-** es el conjunto de escritos, acta y resoluciones donde se encuentran consignados todos los actos procesales realizados según la secuencia de su realización en folios debidamente separados, convirtiéndose en un documento que se acredita en forma indubitable el desarrollo de los actos jurisdiccionales de un proceso. (Chaname Orbe, R., 2011).

**Evidenciar.** Hacer patente y manifiesta la certeza de algo; probar y mostrar que no solo es cierto, sino claro (Real Academia de la Lengua Española, 2001).

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

**Jurisprudencia.** Estudio de las experiencias del derecho, mediante sus fallos y sentencias dictados por sus tribunales, cuya observancia es de carácter obligatorio para casos nuevos de la misma modalidad, teniéndolo en cuenta como fuente para situaciones similares. (Chaname Orbe, R., 2011)

**Normatividad.** Limitaciones y prohibiciones al comportamiento humano, juicio hipotético que declara que el hacer o no hacer un determinado acto. (Chaname Orbe, R., 2011)

**Parámetro.** Dato o variable que se tiene que tomar en cuenta como necesario para realizar el análisis o valoración de una situación. (Real Academia de la Lengua Española, 2001).

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

**Variable.** Magnitud que puede tener un valor cualquiera de los comprendidos en un conjunto (Real Academia de la Lengua Española, 2001).

## **2.5 Hipótesis**

El proceso judicial sobre desalojo por falta de pago en el N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima-Lima, 2020, evidencia las siguientes características: cumplimiento de plazo, claridad de las resoluciones, congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes, condiciones que garantizan el debido proceso y congruencia de los medios probatorios admitidos con la pretensión planteada y los puntos controvertidos; asimismo: los hechos expuestos, son dóneas para sustentar la pretensión.

## 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 guía 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; éste facilitó la formulación del problema de investigación; trazar 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 implicó interpretar el contenido del objeto de estudio (sentencia) a efectos de alcanzar los resultados. Dicho logro, se evidenció en la realización de acciones sistemáticas: a) sumergirse en el contexto perteneciente a la sentencia; es decir,

el proceso judicial del cual emerge, hubo revisión sistemática y exhaustiva del proceso documentado (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); es decir, ingresar a cada uno de sus compartimentos y recorrerlos palmariamente para recoger los datos (indicadores de la variable).

El perfil mixto, del estudio, se evidencia en el instante en que se materializan las actividades de la recolección y el análisis; porque necesariamente operan en simultáneo, y no, uno después del otro, al cual se agregó el uso intenso de las bases teóricas (bases teóricas procesales y sustantivas); pertinentes, con los cuales se vincula, el proceso y el asunto judicializado (pretensión / delito investigado) a efectos de asegurar la interpretación y comprensión del contenido de las sentencias y, sobre todo, reconocer dentro de ella a los indicadores de calidad (variable de estudio).

#### **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 reveló pocos estudios respecto de la calidad del objeto de estudio (sentencias) y la intención fue indagar nuevas perspectivas. (Hernández, Fernández & Baptista, 2010).

El nivel exploratorio, del estudio, se evidenció en varios aspectos de la investigación: en la inserción de antecedentes, que no es sencillo, se hallaron trabajos aislados, de tipo interpretativo, donde el objeto estudiado fueron resoluciones judiciales (sentencias); pero, la variable en estudio fueron diferentes, por ejemplo: la identificación de la sana crítica, la valoración de las pruebas, la motivación; etc., pero respecto de la calidad, utilizando un procedimiento similar, no se hallaron.

Además, de lo expuesto, los resultados obtenidos aún debatibles; porque, las decisiones judiciales implican manejo (aplicación) de elementos complejos (abstractos) por ejemplo: el principio de equidad y la justicia y su materialización dependerá del contexto específico donde fueron aplicados, no se puede generalizar (por lo menos sin dejar constancia expresa de ésta particularidad).

**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); el proceso judicial existente en su contenido, reúne las condiciones pre establecidas para ser seleccionada, a efectos de facilitar la realización de la investigación (Ver 4.3. de la metodología); y 2) en la recolección y análisis de los datos, establecidos en el instrumento; porque, estuvo direccionado al hallazgo de un conjunto de características o propiedades, que debe reunir el contenido de la sentencia (características y/o criterios: puntos de coincidencia y/o aproximación, existentes en fuentes de tipo normativo, doctrinario y jurisprudencial, cuando se refieren a la sentencia).

#### **4.2. 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 de la 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, tales características se evidencian de la siguiente manera: no se manipuló la variable; por el contrario las técnicas de la observación y análisis de contenido se aplicaron al fenómeno (sentencia) en su estado normal; es decir, conforme se manifestó por única vez en un tiempo

pasado (en el mismo contenido o texto, no cambia, quedó documentada como tal).

Dicho de otro modo, la característica no experimental, se evidencia en el acto de la recolección de datos sobre la variable: calidad de las sentencias; porque, el recojo se aplicó en una versión original, real y completa sin alterar su esencia, excepto en los datos de sujetos mencionados a quienes se les asignó un código de identificación para reservar y proteger la identidad (Ver punto 4.8 de la metodología). Asimismo, su perfil retrospectivo, se evidencia en el mismo objeto de estudio (sentencias); porque son productos pertenecientes, a un tiempo pasado; además, el acceso a la obtención del expediente que lo contiene solo es viable cuando desaparece el principio de reserva del proceso judicial; antes es imposible que un tercero, ajeno al proceso judicial, pueda revisarlo.

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

### **4.3. Unidad de análisis**

Las unidades 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). De otro lado las unidades de análisis se pueden escoger aplicando los procedimientos probabilísticos y los no probabilísticos. En el presente estudio se utilizó el procedimiento no probabilístico; es decir, aquellas que “(...) 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 el presente trabajo, la selección de la unidad de análisis se realizó mediante el 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, de acuerdo a la línea de investigación (ULADECH Católica, 2013) se trata de un recurso o base documental que facilita la elaboración de la investigación, los criterios relevantes para ser seleccionado fueron: proceso civil; con interacción de ambas partes; concluido por sentencia; con participación de dos órganos jurisdiccionales en primera instancia: Décimo Juzgado de Paz Letrado y en segunda instancia: Vigésimo Sexto Juzgado Especializado En Lo Civil; perteneciente al Distrito Judicial de Lima - Lima.

Al interior del proceso judicial se halló: el objeto de estudio, estos fueron, las dos sentencias, de primera y de segunda instancia.

En el presente trabajo los datos que identifican a la unidad de análisis son: N° de expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10, un proceso civil tramitado por la vía del proceso sumarísimo, con la pretensión judicializada: desalojo por falta de pago perteneciente a los archivos de Corte Superior del Distrito Judicial de Lima - Perú.

La evidencia empírica del objeto de estudio; es decir, las sentencias estudiadas se encuentra ubicadas en el **anexo 1**; estos se conservan en su esencia, la única sustitución de datos se aplicó en la identidad de las partes en conflicto, a efectos de proteger su identidad y evidenciar el principio de reserva

y protección a la intimidad (sean personas naturales y jurídicas mencionadas en el texto) a quienes se les asignó un código (A, B, C, etc.) 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 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 (indicadores – parámetros) se evidencian en el instrumento (lista de cotejo) consiste en criterios de elaboración extraídos de fuentes de tipo normativo, doctrinario y jurisprudencial (en los cuales hay coincidencia o aproximación).

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 significa 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 la siguiente investigación, los indicadores son aspectos identificables de acuerdo a lo que corresponden a las sentencias; en específico, exigencias o reglas establecidas en la ley y la Constitución; los cuales son elementos específicos en las fuentes de carácter normativo, doctrinario y jurisprudencial, consultados; coincidiendo o teniendo una estrecha aproximación. En la literatura existen marcadores de nivel más abstracto y complejo; sin embargo, en el trabajo que se presenta, los indicadores se escogieron tomando en cuenta el nivel pre grado de los estudiantes.

Asimismo; la cantidad de indicadores para cada una de las sub dimensiones de la variable fueron cinco, de esta manera se facilitó el manejo de la metodología diseñada para el presente trabajo; además, dicha delimitación contribuyó a la división en cinco niveles o rangos la calidad prevista, estos fueron: muy alta, alta, mediana, baja y muy baja.

En un término conceptual la calidad de rango muy alta, equivale a calidad total; dicho de otra manera, cuando se cumplan con todos los indicadores determinados. El rango de calidad total, se establece como referencia para demarcar los otros niveles. La descripción de cada rango, se encuentra 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 la recolección de datos se aplicaron “Las técnicas de la observación: punto de partida del conocimiento, contemplación detenida y sistemática, y el análisis de contenido: punto de partida de la lectura, y para que ésta sea científica debe ser total y completa; no basta con captar el sentido superficial o manifiesto de un texto; sino, llegar a su contenido profundo y latente” (Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez; 2013).

Las dos técnicas fueron utilizadas en diferentes etapas para la elaboración de la investigación: en la etapa de identificación y detalle de la realidad problemática; en la detección de la problemática de la investigación; en la identificación del perfil del proceso judicial dentro de las sentencias; en el análisis del contenido de las mencionadas; en la recolección de datos al dentro de las sentencias y en la evaluación detallada de los resultados obtenidos, 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 este trabajo se llama: lista de cotejo; definida por SENCE-Ministerio del Trabajo y Previsión Social, (s. f.) como:

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. (4to párrafo)

En el presente estudio se da uso a un instrumento llamado lista de cotejo (anexo 3), éste fue elaborado de acuerdo a lo revisado en la literatura; se validó mediante el juicio de expertos (Valderrama, s. f.) dicha actividad radica en el

reconocimiento del contenido y forma (del instrumento) llevada a cabo por profesionales con el expertise necesario sobre un tema en específico.

El instrumento muestra los indicadores de la variable; dicho de otra manera, los criterios o ítems a reunir en las sentencias; se trata de una colectividad de parámetros de calidad, establecidos anteriormente en la línea de investigación, para su aplicación a estudiantes de nivel pre grado.

Se les ha denominado parámetros; puesto que son elementos o datos a partir del cual se examina las sentencias; ya que son aspectos específicos en los cuales coinciden o existe un estrecho acercamiento con las fuentes de tipo normativo, doctrinario y jurisprudencial; correspondientemente, cuando se refieren a la resolución.

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

Es un diseño predeterminado para la línea de investigación se comienza con la presentación de pautas con el fin de recolectar datos, orientada por la estructura de la sentencia y los objetivos específicos marcados para el estudio; para su aplicación se demandó la utilización de las técnicas de observación y análisis de contenido y el instrumento denominado lista de cotejo, apoyándose a su vez, de las bases teóricas para garantizar la asertividad en la determinación de los datos que se buscan en los textos de las resoluciones.

Asimismo, se destaca que las actividades de recolección y análisis fueron hechas de forma paralela ejecutándose por etapas o fases. Lenise Do Prado; Quelopana Del Valle; Compean Ortiz, y Reséndiz González (2008) sostiene que “La separación de las dos actividades solo obedece a la necesidad de especificidad”.

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

El procedimiento de recolección de datos se encuentran detallados en el **anexo 4**, con el título de: 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.** Fase con actividad abierta y exploratoria, que se fundamentó en una aproximación progresiva y reflexiva al fenómeno, guiada por los objetivos del estudio; donde la revisión y comprensión fue un triunfo en todo momento; es decir, una meta alcanzada cuya base fue la observación y el análisis. En esta etapa se precisó, el contacto inicial con la recolección de datos.

**4.6.2.2. Segunda etapa.** Fase con actividad más sistémica que la anterior, técnicamente en términos de recolección de datos, de igual manera, guiada por los objetivos y la revisión constante de la literatura, que contribuyo a identificar e interpretar los datos.

**4.6.2.3. La tercera etapa.** De la misma manera que las fases anteriores, fase con actividad de naturaleza más consistente. El análisis en esta fase fue sistemático, de carácter observacional, analítica, de nivel profundo guiada por los objetivos, donde se apreció el vínculo entre los datos y la literatura revisada.

Estas actividades se observan desde el momento en que el investigador(a) puso en práctica la observación y el análisis en el objeto de investigación; es decir las sentencias, que resulta ser un fenómeno que ocurrió en un punto exacto del tiempo, quedando registrado en el expediente judicial; como es habitual en la revisión inicial el propósito no es justamente recoger datos; más bien es el reconocer y explorar su contenido, encontrando soporte en las bases teóricas que conforman a la literatura revisada.

Acto seguido, el investigador con mayor conocimiento sobre las bases teóricas, usara de manera adecuada la técnica de la observación y el análisis de contenido; guiado por los objetivos específicos dará inicio al recojo de datos, extrayéndolos de la sentencia al instrumento de recolección de datos; esto es, la lista de cotejo, la cual será revisada en varias ocasiones.

Esta actividad, terminara con una labor más exigente en lo observacional, sistémico y analítico, teniendo como referencia a la literatura revisada, donde el dominio es primordial para continuar con la aplicación del instrumento (**anexo 3**) y la descripción especificada (**anexo 4**).

Finalmente, los resultados vendrán producto del ordenamiento de los datos, conforme a lo hallado en los indicadores o parámetros de calidad en el texto de las estudiadas, de acuerdo 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 la siguiente investigación la matriz de consistencia es básica, muestra: el problema de investigación, el objetivo de investigación y la hipótesis; general y específicas, respectivamente.

En términos generales, la utilidad de la matriz de consistencia es para asegurar el orden, y asegurar la científicidad del estudio, la cual es evidenciada en la racionalidad del estudio. Acto seguido, la matriz de consistencia del presente estudio:

**Título:** Caracterización del Proceso sobre, Desalojo por falta de pago en el Expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima-Perú, 2018.

G/E	PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS
General	¿Cuáles son las características del proceso judicial sobre, Desalojo por falta de pago en el Expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima-Lima, 2020.	Determinarlas características del proceso judicial sobre Desalojo por falta de pago en el Expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima-Lima, 2020.	El del proceso Desalojo por falta de pago en el Expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Justicia de Lima-Lima, 2020. evidencia las siguientes características: cumplimiento de plazo, claridad de las resoluciones, congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes, condiciones que garantizan el debido proceso y congruencia de los medios probatorios admitidos con la(s) pretensión(es) planteada y los puntos controvertidos
Específico	¿Se evidencia cumplimiento de plazos, en el proceso judicial	Identificar el cumplimiento de plazos, en el proceso judicial en estudio	En el proceso judicial en estudio, si se evidencia cumplimiento de plazos.
	¿Se evidencia claridad de las resoluciones, en el proceso judicial en estudio?	Identificar la claridad de las resoluciones, en el proceso judicial en estudio	En el proceso judicial en estudio si se evidencia claridad de las resoluciones
	¿Se evidencia congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes en el proceso judicial en estudio?	Identificar la congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes, en el proceso judicial en estudio	En el proceso judicial en estudio si se evidencia congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes.
	¿Se evidencia condiciones que garantizan el debido proceso, en el proceso judicial en estudio?	Identificar las condiciones que garantizan el debido proceso, en el proceso judicial en estudio	En el proceso judicial en estudio si se evidencia condiciones que garantizan el debido proceso.
	¿Se evidencia congruencia de los medios probatorios admitidos con la(s) pretensión(es) planteadas y los puntos controvertidos establecidos, en el proceso judicial en estudio?	Identificar la congruencia de los medios probatorios admitidos con la(s) pretensión(es) planteadas y los puntos controvertidos establecidos, en el proceso judicial en estudio.	En el proceso judicial en estudio si se evidencia congruencia de los medios probatorios admitidos con la(s) pretensión(es) planteadas y los puntos controvertidos establecidos.

¿Los hechos sobre desalojo por falta de pago expuestos en el proceso son idóneos para sustentar la pretensión invocada?	Identificar si los hechos sobre desalojo por falta de pago expuesto en el proceso son idóneos para sustentar la pretensión invocada.	Los hechos expuestos en el proceso de desalojo, son idóneos para sustentar la pretensión invocada.
---	--	--

#### 4.8. Principios éticos

La elaboración del presente trabajo de investigación, se encuentra bajo los principios y valores éticos exigidos por la universidad, asumiendo estos antes durante y después del desarrollo de la investigación; con el objetivo de cumplir con los lineamientos de reserva, el respeto a la dignidad humana y el derecho a la intimidad (Abad y Morales, 2005).

El análisis crítico de la literatura permitió al investigador formarse una idea que se encuentra sujeta a las tendencias básicas de ética como: objetividad, honestidad, respeto por los derechos de terceros, y relaciones de igualdad (Universidad de Celaya, 2011).

En el presente trabajo, los principios éticos a tomar en cuenta se constatan en el documento llamado: Declaración de compromiso ético y no plagio, en el cual el(a) investigador(a) asume la responsabilidad de no difundir hechos e identidades existentes en la unidad de análisis fuera de lo permitido, éste se encuentra en el **anexo 3**.

Por ello, en todo el estudio se mantiene bajo reserva los datos de identidad de las personas naturales que fueron parte del proceso judicial.

## V. RESULTADOS

### 5.1. Resultados

#### Cuadro 1. Respeto del cumplimiento de plazos

Los plazos se cumplen de parte de los justiciables, en cambio respecto de los operadores jurídicos parcialmente. En términos de calificación de la demanda, la contestación, los plazos son rigurosos, de parte del juzgador, con indicios parciales para la emisión de la sentencia, probablemente por la existencia de carga procesal. En cuanto a las partes, éstos se cumplieron.

#### Cuadro 2. Respeto de la claridad de las resoluciones

Las construcciones del texto o contenido de las resoluciones evidenciaron claridad, no hay términos complejos que desentrañar su significado.

#### Cuadro 3. Respeto la congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes

Conforme al proceso, los puntos controvertidos fueron determinar si se cumple con los requisitos para determinar el desalojo por falta de pago, solicitado por el demandante, tomando en cuenta las pruebas ofrecidas en el proceso judicial y discutido en la audiencia de pruebas.

#### Cuadro: 4. Respeto a las condiciones que garantizan el debido proceso.

De acuerdo al proceso se observa que se cumplieron con las garantías del debido proceso para las partes haciendo uso de sus derechos de defensa, presentando los recursos impugnatorios en caso de no estar conforme con lo resuelto por el juzgado.

#### Cuadro 5: Respeto a la congruencia de los medios probatorios admitidos con las pretensiones planteadas y los puntos controvertidos.

De acuerdo a los medios presentados por las partes el proceso judicial en estudio se aprecia que han sido idóneos para acreditar la causal invocada y que guarda relación con los puntos controvertidos.

#### Cuadro 6. Respeto de los hechos expuesto sobre desalojo por falta de pago son idóneos para sustentar la pretensión invocada.

Los hechos, de inicio fueron bien calificados donde nos permite la concordancia

o armonía entre la pretensión y la resolución que se pronuncia sobre ella, dicho de otra manera que el juez, por respeto al principio de congruencia no puede ni debe resolver más allá de la pretensión.

## 5.2. Análisis de resultados

En términos generales, respecto de los plazos, puede afirmarse que éste componente existe y es exigible para las partes y el juzgador, porque se encuentran regulados en normas de tipo público, por lo tanto, su aplicación es estricto cumplimiento, inclusive constriñe al Estado, cuando integra a las partes que se manifiestan en un conflicto de interés (demanda, demandante, juez, etc.). Donde cumplen con los plazos establecidos para las partes y para el órgano jurisdiccional competente donde se celebra el conflicto, pero, probablemente por la problemática que suscite en la administración de justicia (carga procesal, lentitud, etc.), el incumplimiento de los plazos para el juzgador no es percibido en el proceso, en cambio para las partes, traería consecuencias, como se les declare en rebeldía si no contesta la demanda o quedar consentida la sentencia si no se impugna.

En cuanto a la claridad, es un componente de un derecho, de los justiciables, esto sería su derecho a comprender, y el garante es el juzgador, es un punto que progresivamente se viene asegurando en la práctica judicial.

Sobre la congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes; este es un elemento extraído de las versiones que las partes tienen sobre la pretensión planteada, en el sentido que tienen versiones diferentes sobre un mismo hecho, en lo que corresponde al proceso si fueron tomados pertinentemente de lo dicho en el texto de la demanda, y la contestación de la demanda.

De plano se adjuntaron medios probatorios, idóneos y relacionados con la pretensión planteada, entre ellos la declaración jurada de convivencia para demostrar la pre existencia de que han convivido por un determinado tiempo y por lo cual han procreado a sus hijas.

Sobre la congruencia de los medios probatorios actuados, fueron aptos para resolver los puntos controvertidos y las pretensiones planteadas; en cuanto a la calificación de la demanda, cumplieron con los requisitos de admisibilidad y procedibilidad previstos en los artículos 130, 424 y 425 del código procesal civil para hacer viable su tutela jurisdiccional de la parte accionante.

La idoneidad de los hechos, se evidencia la existencia del fundamento de las acciones del conflicto que comprende las exigencias y requisitos que la ley establece para el proceso de desalojo por falta de pago, donde en primera instancia se le concede la pretensión del demandante y en segunda instancias lo conforman

## VI. CONCLUSIONES

En síntesis, en aplicación de la metodología y los propósitos establecidos en el presente trabajo, se puede concluir que: en el proceso expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10; Del Distrito Judicial De Lima-2018 sus características fueron:

En el cumplimiento de plazo, se cumplieron para las partes, pero no para el juzgador, ya que se observa que el proceso se dilato mas tiempo de lo que establece la norma.

En términos de claridad, las resoluciones evidenciaron un texto asequible al conocimiento y comprensible para las partes.

Sobre las condiciones que garantizan el debido proceso se observa que ambas partes ejercieron su derecho de defensa siendo debidamente asesorado.

En cuestiones de congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes; se detectó razonables, porque en la determinación de los puntos de discrepancia se usó los fundamentos de hecho expuestos por las partes, en la etapa postulatoria.

En lo que va con la congruencia de los medios probatorios se resolvió de acuerdo a los puntos controvertidos y las pretensiones planteadas; se halló razonabilidad, y coherencia.

Finalmente, sobre la idoneidad de los hechos, fueron correctos para calificar y peticionar la pretensión de desalojo por falta de pago.

Al término del trabajo, puede afirmarse que la hipótesis se corroboró en forma parcial.

## 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. (pp.81-116). T-I. ((1ª ed.). Lima, Perú: autor.

ACUERDO NACIONAL POR LA JUSTICIA (julio, 2017). Recuperado de: [https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2017/08/06\\_Acuerdo-Nacional-por-la-Justicia-Nota-conceptual-para-difusi%C3%B3n.pdf](https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2017/08/06_Acuerdo-Nacional-por-la-Justicia-Nota-conceptual-para-difusi%C3%B3n.pdf)

Águila Grados. (2013). *El ABC del Derecho Procesal Civil* (2da. Ed). Lima, Perú: Editorial San Marcos

Águila, G. & Capcha Vera, E. (2007). *EL ABC DEL DERECHO CIVIL*. (1ra. Ed.). Lima: Editorial San Marcos. E.I.R.L

Arrúa, R. & Malfitano, M. (2012). *Resumen Completo de Taller de Jurisprudencia-Sentencias*. España. [En línea]. Recuperado de: <https://docs.google.com/document/d/1wC7NtDetHVj87En3hUZs0UXMrD O4N3vDeHQxJSNqEg/edit?pli=1>

Azañedo (2014) *Manual de Procesos Judiciales Civiles y Familia*. Lima, Peru: impreso en los Talleres Graficos de Vergaray Chinchá “GROYER TEODORORICIO”.

Cabanellas, G, (1998); *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Actualizada, corregida y aumentada. (25ta Edición). Buenos Aires: Heliasta.

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>

- Castillo Freyre, M. (2001, Noviembre) El Contrato de Arrendamiento – Venta. [En Línea]. Recuperado de: [http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/el\\_contrato\\_de\\_arrendamiento\\_venta.pdf](http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/el_contrato_de_arrendamiento_venta.pdf)
- CAS. (2011, Agosto 31). Casación N°3328-00 / Camana. El Peruano.
- CAS. (2003, Julio 30). Casación Nro.2239-00 / Ica. Publicada en el Diario Oficial El Peruano, pp.10755 - 10756
- CAS. (2003, Mayo 30). Casación Nro. 664-2003 / Canchis – Sicuani. Publicada en el Diario Oficial El Peruano. p.14070
- CAS. (2008, Setiembre 30) Casación Nro.4686-06 / Lima Publicada en el Diario Oficial el Peruano el 30 -09-2008 , pp.23147-23148.
- CAS. (1998, Mayo 28). Casación Nro. 1623- 96 / Arequipa. Publicada en el Diario Oficial El Peruano, pp. 1192-1193
- CAS. (2001, Enero 02). Casación Nro. 2373 - 2000 /Lima. Publicada en el Diario Oficial p. 6667
- CAS. (2008, Enero 31). Casación Nro. 3409-2007 /lima, publicada en el Diario Oficial El Peruano. (pp. 21537-21538)
- CAS. (2008, Junio 30) Nro.2535-2007/ Junín, publicada en el Diario Oficial El Peruano (p.22397)
- Cárdenas (2015) Revista de Derecho VOX JURIS: *temas de derecho civil*. Facultad de derecho de la U.S.M.P. (29. Edicion). Lima, 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>

- Centty, 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>
- Curi (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 del 2017. (Tesis para optar el Título Profesional de abogado. Universidad de Huanuco).  
Recuperado de: <http://repositorio.udh.edu.pe/bitstream/handle/123456789/854/CURI%20ROCCA%20Alejandro%20David.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Chanamé, R. (2011). *Diccionario jurídico Moderno.* (7ma. Edición). Lima: Editorial Printed in Perú.
- Chumberiza & Guzmán. (2017) *¿Cómo marcha la reforma de la justicia en América Latina.* Revista Derecho & Sociedad, recuperado de: <file:///C:/Users/mostra/Downloads/18990-75310-1-PB.pdf>
- Claribel Vásquez, R. (2014). *Desalojo por ocupación precaria.* (Tesis de pregrado). Universidad Los Ángeles de Chimbote). Chimbote, Perú.
- Colomer, I. (2003). *La motivación de las sentencias: Sus exigencias constitucionales y legales.* Valencia: Editorial Tirant lo blach.
- Cusi Arredondo, A. (2015, Mayo 27). Definición del contrato. [En línea]. Recuperado de: <http://andrescusi.blogspot.com/2015/05/definicion-del-contrato-andres-cusi.html>
- Diccionario de la lengua española (s.f.) Inherente [en línea]. En, portal wordreference. Recuperado de: <http://www.wordreference.com/definicion/inherentes> (10-10-2014)
- Diccionario de la lengua española. (s.f.). Rango [en línea]. En portal wordreference. Recuperado de: <http://www.wordreference.com/definicion/rango> (10-10-2014)

Echandía (s.f). *Teoría General del Derecho. Aplicable a toda clase de proceso*  
Editorial Universidad.

Escudero, (2018). Calidad de sentencias de primera y segunda instancia desalojo por falta de pago, en el expediente N° 00357-2014-0-1903-JP-CI-04 , del Distrito Judicial de Loreto – Iquitos, 2018. (Tesis de pre grado Universidad Católica los Ángeles de Chimbote). Recuperado de: [file:///C:/Users/mostra/Downloads/Uladech\\_Biblioteca\\_virtual%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/mostra/Downloads/Uladech_Biblioteca_virtual%20(3).pdf)

Exp. N° 1300-94, Sexta Sala Civil, Ledesma Narváez, Marianella, Ejecutorias, Tomo 1, (p. 442)

García (2017). La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en el proceso de desalojo por ocupación precaria. (Tesis para optar el Título Profesional de abogada. Universidad Cesar Vallejo). Recuperado de: [http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/1336/Garc%C3%ADa\\_BDK.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/1336/Garc%C3%ADa_BDK.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Gonzales, G., Ledesma, M., Bustamente, E., Guerra, J., Beltrán, J. & Gaceta Jurídica. (2010). *La Prueba en el proceso Civil*. (1ra. Ed.). Lima: Imprenta Editorial El Búho E.I.R.L.

Hernández, R. Fernández, C. y Batista, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. (5ª ed.). México: Mc Graw Hill

Hinostrza Mínguez, A. (2012). *Derecho Procesal Civil*. (TOMO IX) *Procesos Sumarísimos*. Lima: Editorial JURISTA EDITORES E.I.R.L

Hinostrza Mínguez, A. (2012) *Derecho procesal civil: Medios Probatorios* (Tomo III). Lima: Editorial Jurista Editores E.I.R.L

Hinostrza Mínguez, A. (2012) *Derecho procesal civil: Medios impugnatorios - Resoluciones Judiciales, Doctrina, Jurisprudencia, Practica Forense* (Tomo v). Perú, Lima: Editorial Jurista Editores E.I.R.L

Juristas Editores E.I.R.L (Ed. Actualizada). (2015). *Código Civil*. pp. 27 - 452. Lima, Perú: Arrascue Cárdenas, V.

- Juristas Editores E.I.R.L (Ed. Actualizada). (2015). *Código Procesal Civil*. pp. 455 - 710. Lima, Perú: Arrascue Cárdenas, V.
- Juristas Editores E.I.R.L (Ed. Actualizada). (2015). *La Constitución Política del Perú*. pp. 889 - 917. Lima, Perú: Arrascue Cárdenas, V.
- Juristas Editores E.I.R.L (Ed. Actualizada). (2015). *Ley Orgánica del Poder Judicial*. pp.827 - 869. Lima, Perú: Arrascue Cárdenas, V.
- La Republica. (2016, Nov 18). *Se sancionó aproximado 25 magistrados del Santa*. Recuperado de:<https://larepublica.pe/sociedad/822580-chimbote-sancionan-25-magistrados-del-santa-y-uno-de-ellos-fue-parar-hasta-la-carcel>
- Ledesma Narváez, M (2012) *Comentarios al Código Procesal Civil: Análisis Artículo por Artículo* (Tomo I. 4ra. Ed). Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- 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*. (pp.87-100). Washington: Organización Panamericana de la Salud
- León, R. (2008). *Manual de Redacción de Resoluciones Judiciales*. Lima: Academia de la Magistratura (AMAG). Recuperado de: [http://sistemas.amag.edu.pe/publicaciones/teoria\\_del\\_derecho/manual\\_resoluciones\\_judiciales.pdf](http://sistemas.amag.edu.pe/publicaciones/teoria_del_derecho/manual_resoluciones_judiciales.pdf)
- Loarte, (2018). Calidad de sentencias de primera y segunda instancia desalojo por falta de pago, en el expediente N° 00471-2011-0-1308-JP-CI-02, del Distrito Judicial de Huará- Barranca, 2018. (Tesis de pre grado Universidad Católica los Ángeles de Chimbote). Recuperado de: [file:///C:/Users/mostra/Downloads/Uladech\\_Biblioteca\\_virtual%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/mostra/Downloads/Uladech_Biblioteca_virtual%20(2).pdf)
- 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)

- 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 ed.). Lima – Perú: Centro de Producción Editorial e Imprenta de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos
- Peña, P. (2010). Teoría General del Proceso. Procedimiento civil. Jurisdicción. [En línea]. en, *portal e-libro*. Recuperado de: <http://site.ebrary.com/lib/bibliocauladechsp/docDetail.action?docID=10552798&p00=derecho%20procesal%20civil> (28-07-14)
- Poder Judicial del Perú (s.f) Diccionario Jurídico. [EnLínea]. Recuperado de: <http://historico.pj.gob.pe/servicios/diccionario/diccionario.asp>
- Sagastegui Urteaga, P. (2012). *El Proceso de Desalojo*. (1ra. Ed.). Lima: Librería y Ediciones Jurídicas.
- 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/>
- RADIO SANTO DOMINGO, (2018, julio 18) *Reunión de autoridades del sistema de justicia tras difusión de audios*. Recuperado de: <https://radiorsd.pe/noticias/chimbote-reunion-de-autoridades-del-sistema-de-justicia-tras-difusion-de-audios>
- Real Academia de la Lengua Española. (2001). Diccionario de la Lengua Española. (22da Edición). Recuperado de: <http://lema.rae.es/drae/> (10-11-2015)

RED DE JUSTICIA - boletín informativo (2017). *Red latinoamericana y del caribe para la democratización de la justicia*. Recuperado de: <https://cejamericas.org/Documentos/reddejusticia/Bolet%C3%ADnReddeJusticiaN%C3%BAmero1.pdf> STC. N° 03891-2011-AA, F.J. N° 16

Ticona Postigo, V. (s.f). *La Motivación como Sustento de la Sentencia Objetiva y Materialmente Justa*. En Cuaderno de Investigación y Jurisprudencia. Recuperado de: [http://historico.pj.gob.pe/CorteSuprema/cij/documentos/9\\_4\\_DiscursoSancionezPalacios\\_220208.pdf](http://historico.pj.gob.pe/CorteSuprema/cij/documentos/9_4_DiscursoSancionezPalacios_220208.pdf)

Torres Manrique, J (s.f). *Breves consideraciones acerca del debido proceso civil. A propósito del exiguo desarrollo y reconocimiento del debido proceso, en sus diversas variantes de debidos procesos específicos*. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/viewFile/2404/2356>

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 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*. (1ª ed.). Lima: Editorial San Marcos

Zavaleta Rodríguez, R (2014) *La motivación de las resoluciones judiciales como argumentación jurídica* (Tomo 6). Lima, Peru: Editora y Librería Jurídica Grijiley E.I.R.L.

# **ANEXOS:**

**Anexo 1: Evidencia para acreditar la Pre – existencia del objeto de estudio:**

**proceso judicial**



**PODER JUDICIAL  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA  
10 JUZGADO DE PAZ LETRADO DE LIMA**

---

**4° JUZGADO CIVIL - Sede Central**

**EXPEDIENTE : N° 04533-2015**

**MATERIA : DESALOJO**

**JUEZ : X**

**ESPECIALISTA : Y**

**DEMANDADO : B**

**DEMANDANTE : A**

**SENTENCIA**

**RESOLUCIÓN NÚMERO SEIS**

Lima, cuatro de octubre del dos mil dieciséis.-

**VISTOS:** Resulta de autos que por escrito de fojas diecinueve a veintidós, subsanada a fojas veintiocho a veintinueve, se presentan A interpone demanda en vía de proceso sumarísimo contra B sobre Desalojo por Falta de Pago a fin de que el demandado cumpla.<sup>3</sup> con restituirle el inmueble ubicado en la Unidad Vecinal de

Mirones Block 11-C departamento N° 200, 2do. Piso del Distrito de Lima Cercado.

Fundamentos de hecho de demanda:

El actor alega que:

Con el demandado firmaron un contrato de arrendamiento con fecha de vigencia desde el uno de enero del dos mil doce hasta el treinta y uno de diciembre del mismo año, para lo cual pactaron la merced conductiva de seiscientos nuevos soles mensuales, siendo que al año siguiente el demandado continuo haciendo uso del inmueble sub-litis pactando un incremento en la renta mensual a ochocientos nuevos soles mensuales, por lo cual continuó con el arrendamiento en el año dos mil catorce y dos mil quince. pero este dejó de pagar las rentas mensuales, siendo que le adeuda las mismas hasta el mes de agosto del año dos mil quince, de acuerdo a la relación de depósitos hechos en su cuenta del Banco de la Nación, la cual era utilizada para el depósito de los alquileres del referido inmueble.

Invitó a conciliar al demandado para tratar de alcanzar a un acuerdo, sin embargo este no asistió.

Es una persona mayor de setenta y siete años de edad, dependiendo del alquiler de su inmueble para sobrevivir, por lo cual el no pago del mismo le está causando un grave daño en su salud ya que de no ser por su entorno familiar su situación sería penosa.

Precisa que dejó continuar en el inmueble al demandado ya que había una cierta comprensión de la situación, sin embargo este último se negó a firmar la renovación del contrato de arrendamiento.

Sustenta jurídicamente su demanda en lo establecido en los artículos 1361°, 1681 del Código Civil, artículos 585° y 591° del Código Procesal Civil.

Admitida la demanda mediante resolución dos de fecha veintitrés de marzo del dos mil dieciséis y notificada la demanda conforme al cargo de fojas treinta y tres, mediante escrito de fecha doce de abril del dos mil dieciséis éste se apersona a la instancia contestando la demanda bajo los siguientes términos:

Fundamentos de hecho de la contestación:

El demandado alega que:

1) Suscribió un solo contrato de arrendamiento con el demandante a plazo determinado con fecha treinta de diciembre del año dos mil once por la merced conductiva ascendente a seiscientos nuevos soles y no como indica el demandante respecto a que al año siguiente al término del contrato celebrado, dicha renta se incrementó en ochocientos nuevos soles, también es falso que le haya dejado de pagar las mensualidades señaladas por este, por lo cual no es cierto que le adeude la suma de doce mil doscientos cincuenta nuevos soles, ya que no solo se le ha efectuado depósitos a través del Banco de Nación, sino también se le ha pagado personalmente.

2) La demandante al invitarlo al centro de conciliación Extrajudicial "SIDEPAZ". mediante solicitud de fecha once de agosto del dos mil quince, no ha acompañado documento fehaciente y de fecha cierta que acredite la titularidad del bien inmueble que es materia de litis, conllevando a que adolezca de los requisitos establecidos en los artículos 12° 13° y 14° del Decreto Supremo N° 14-2008-JUS.

3) El demandante de manera maliciosa también viene afectando su salud y perjudicando su economía, siendo falso que se haya negado a firmar un nuevo contrato y que no haya efectuado los pagos por concepto de alquiler, siendo que hasta la fecha es el demandante quien se ha negado a entregarle los recibos de pago, incluso ha entregado al demandante la cantidad de un mil doscientos-3 nuevos soles por concepto de alquiler correspondiente a los meses de febrero y marzo del año dos mil dieciséis, además el propio actor le indico que continúe habitando el inmueble de Litis, ya que en el mes de abril del presente año celebraría un nuevo contrato de arrendamiento con una merced conductiva de setecientos nuevos soles .

Mediante resolución número tres de fojas cincuenta y cinco se tuvo por contestada la demanda y se citó a las partes para la realización de audiencia única. la misma que se ha llevado a cabo conforme al acta de fojas sesenta y seis a sesenta y ocho, en la cual se declaró saneado el proceso, se fijaron los puntos controvertidos, para luego admitirse y actuarse los medios probatorios ofrecidos por las partes quedando la causa expedita para emitir sentencia: y.

## **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Tutela Jurisdiccional: Nuestra normatividad procesal instituye la tutela Jurisdiccional, que no es otra cosa sino la facilidad que tiene toda persona de recurrir al órgano jurisdiccional para hacer efectivo su derecho de acción o contradicción: es decir, una concepción garantista y tutelar que encierra todo lo concerniente al derecho de acción frente al poder - deber de la jurisdicción: tutela que no resulta vulnerada al rechazarse una pretensión, pues no es un derecho incondicional a la prestación jurisdiccional, sino que requiere del cumplimiento de ciertos requisitos previos e indispensables a través de las vías procesales legalmente establecidas, lo que tampoco podría calificarse como indefensión, cuando el recurrente ha tenido a disposición todas las herramientas jurídicas e instancias para hacer valer su derecho; consecuentemente se entiende como un derecho limitado en virtud de la concurrencia de otro derecho o libertad constitucionalmente protegido, que suponga incompatibilidad con el mismo, lo que en síntesis constituye el debido proceso.

**SEGUNDO:** De la carga de la prueba y la valoración de ésta: Es principio de lógica jurídica que las partes prueben los hechos que alegan. Este principio rector en materia procesal ha sido recogido por el artículo 196° de nuestro ordenamiento procesal, que establece que la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos. Los medios probatorios tienen la finalidad de acreditar los hechos expuestos por las partes, y producir certeza en el juzgador respecto de los puntos controvertidos al fundamentar sus decisiones. Asimismo, todas las pruebas así como las presunciones, serán valoradas en forma conjunta utilizando una apreciación razonada, teniendo en consideración que la sentencia tiene como base la apreciación de los medios probatorios presentados por las partes así como la valorización de la conducta procesal de las partes en el proceso, particularmente cuando se manifiesta notoriamente en la falta de cooperación para lograr la finalidad de los medios probatorios.

**TERCERO:** De la pretensión y los puntos controvertidos: Conforme al petitorio contenido en el escrito postulatorio, el demandante solicita que el demandado cumpla con la devolución del inmueble arrendado ubicado en la Unidad Vecinal de Mirones

Block 11 - C, departamento 200, 2º piso Cercado de Lima, por la causal de falta de pago; en tal contexto en la audiencia única se ha fijado como puntos controvertidos :

1) Determinar si el demandado B ha incumplido con el pago de más de dos meses y quince días de arriendo al demandante, por el alquiler del inmueble ubicado en la Unidad Vecinal de Mirones Block 11-C Opto. N° 200, 2do. Piso Cercado de Lima; 2) Determinar si como consecuencia del incumplimiento de pago de arriendos el demandado se encuentra en obligación de desocupar el bien inmueble sub litis.

**CUARTO:** De la legitimidad para obrar: El artículo 586° del Código Procesal Civil señala los sujetos que pueden interponer la demanda de desalojo, así como los sujetos que pueden ser demandados; en el presente caso, con la ficha registra! de fojas quince se acredita que el demandante A , tiene la condición de propietario del inmueble cuya restitución pretende; por otro lado, con el documental de folios diecisiete a dieciocho, se tiene que el actor entregó en arrendamiento al demandado B el inmueble ubicado en la Unidad Vecinal de Mirones Block 11-C departamento N° 200, 2do. Piso del Cercado de Lima, estableciéndose una merced conductiva mensual de seiscientos nuevos soles conforme al documental anexo, por lo cual resulta evidente que el demandante en calidad de propietario tiene legitimidad para obrar en la presente litis de desalojo, conforme a lo dispuesto en el artículo 586° del Código Procesal Civil antes mencionado.

**QUINTO:** Sobre la Acción de desalojo: En el proceso, la pretensión está dirigida a lograr que el demandado desocupe el inmueble materia de litis, por encontrarse impago la merced conductiva pactada en el contrato que justificaba su posesión; en consecuencia, debe verificarse la concurrencia copulativa de dos condiciones: la titularidad del inmueble cuya desocupación se pretende y que el emplazado haya incurrido en causal de rescisión de contrato. En ese sentido, el accionante deberá acreditar tener derecho a la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586° del Código Procesal Civil; y por su parte, la parte demandada, a efectos de desvirtuar los fundamentos de la demanda, debe acreditar encontrarse al día en el pago de la merced conductiva del inmueble que ocupa, el cual es materia de la controversia. De este modo, el conflicto de intereses, está configurado por un lado, por el interés del accionante para que se le restituya el bien, y por otro lado, por el interés del poseedor demandado de no ser despojado de la posesión del mismo bien, lo que dependerá

entre otras cosas, de si el contrato de alquiler no se ha resuelto por incumplimiento del pago a la fecha de interposición de la demanda.

**SEXTO:** Análisis De La Controversia: De lo actuado en el proceso y expuesto precedentemente se tiene que: a) El demandado celebró un contrato de arrendamiento con el demandante con vigencia hasta el treinta y uno de diciembre del dos mil doce, pactándose como renta mensual la suma de seiscientos nuevos soles, siendo que en el escrito de demanda alegó que dicho arriendo había continuado en los siguientes años incrementándose la merced conductiva del inmueble a la suma de ochocientos nuevos soles, sin embargo el demandado no ha cumplido con dichos pagos, adeudándole los mismos hasta el mes de agosto del año dos mil quince; b) Sobre el particular el demandado indica que es totalmente falso que se haya incrementado la merced conductiva y que no haya cumplido con los pagos a efectos de los cual adjunta de fojas treinta y nueve a cuarenta y seis sendos vouchers de depósito a la cuenta de ahorros del demandante del Banco de la Nación y asimismo a fojas cuarenta y siete un recibo manuscrito; e) Conforme lo establece el artículo 1229° del Código Civil, la prueba del pago corresponde a quien alega haberlo efectuado, por lo cual en el caso de autos estando a la causal de desalojo invocada corresponde al demandado probar el pago de la merced conductiva pactada; d) En dicho contexto, de los vouchers de depósito del Banco de la Nación ofrecidos por el demandado, fluye que éste vino abonando a la cuenta del demandante la suma de seiscientos nuevos soles de manera mensual hasta mes de marzo del dos mil trece y a partir del mes de abril de dicho año abonó a dicha cuenta la suma de ochocientos nuevos soles mensuales, lo cual permite concluir que la merced conductiva del inmueble se elevó a ésta última suma tal como lo ha alegado por el demandante; ahora bien, respecto a los depósitos efectuados, éstos solo se encuentran acreditados hasta el mes de julio del año dos mil catorce, y si bien el emplazado ha manifestado haber cumplido con pagar al actor de manera personal las mercedes conductivas subsiguientes, pretende acreditar tal circunstancia con un recibo manuscrito obrante a fojas cuarenta y siete por el importe de seiscientos nuevos soles el cual no resulta idóneo para acreditar la circunstancia alegada debido a que no cuenta con fecha alguna y por lo demás no acredita el pago de la totalidad de la merced conductiva adeudada alegada, tanto más si en el propio documental se indica que éste

corresponde a un pago a cuenta de deuda por alquiler, e) Desde el último pago acreditado hasta la interposición de la demanda han transcurrido más de dos meses y quince días conforme a lo establecido en el inciso primero del artículo 1697° del Código Civil<sup>2</sup>, por lo que no se justifica la posesión legítima del demandado sobre el bien materia de litis, pues ha incumplido con su obligación establecida en el artículo 1681 inciso 2) del Código Civil<sup>3</sup> concordado con el artículo 1229° del mismo cuerpo normativo, por lo que debe ampararse la demanda.

**SEPTIMO:** Efecto de las sentencias: Tal como lo dispone el artículo 121° del Código Procesal Civil en su cuarto párrafo, mediante la sentencia el Juez pone fin a la instancia o al proceso en definitiva, pronunciándose en decisión expresa, precisa y motivada sobre la cuestión controvertida, declarando el derecho de las partes, o excepcionalmente sobre la validez de la relación procesal. Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 412° del Código Procesal Civil, el reembolso de las costas y costos del proceso no requiere ser demandado es de cargo de la parte vencida, salvo declaración judicial expresa y motivada de exoneración.

Por tales razones y normas citadas, estando a que los demás medios probatorios actuados y no glosados no enervan el sentido de las consideraciones antes expuestas, el Señor Juez del Décimo Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Justicia de Lima, administrando justicia a nombre de la Nación,

**FALLO:**

Primero: **DECLARANDO FUNDADA** la demanda de fojas diecinueve a veintidós, subsanada a fojas veintiocho a veintinueve, presentada por A contra B sobre desalojo por la causal de falta de pago.

**Segundo:** En consecuencia, **ORDENO** que el demandado B cumpla con restituir al demandante el bien inmueble ubicado en la Unidad Vecinal de Mirones Block 11-C, departamento N° 200, 2do. Piso del Cercado de Lima.

**Tercero:** Condenando a la parte vencida al pago de costas y costos del proceso.

NOTIFÍQUESE.-

**Sentencia de segunda instancia**

**PODER JUDICIAL DEL PERÚ**

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA**

**~~SUPER WALTER RAMOS HERRE~~**

---

**SENTENCIA EXPEDIDA POR EL VIGESIMO SEXTO JUZGADO  
ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA**

**VIGESIMO SEXTO JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA**

**EXPEDIENTE : 18197-2017**  
**MATERIA : DESALOJO**  
**DEMANDATE : A**  
**DEMANDADO : B**

**RESOLUCION NUMERO CUATRO**

**Lima, Veintidós de Marzo del año Dos mil Dieciocho.**

**VISTOS**

Sin informes orales, viene en grado la apelación la sentencia contenida en la resolución número seis, de fecha cuatro de octubre del año dos mil dieciséis expedida por el Décimo Juzgado de Paz Letrado de Lima que declaro fundada la demanda interpuesta por A y,

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** El recurso de la apelación constituye una garantía de un real y efectivo

acceso a la tutela jurisdiccional efectiva y de respeto al debido proceso, por medio de] cual se somete ante el Superior en Grado el reexamen de la decisión adoptada por la instancia primaria, con el propósito de verificar si esta se encuentra arreglada a derecho, y además compromete el deber del Órgano de Apelación de verificar la ausencia de vicios que pudieren afectar la puridad del proceso.

**SEGUNDO.-** La sentencia venida en grado declara venida la demanda interpuesta de desalojo por falta de pago y ordena que el demandado cumpla con desocupar y restituir el inmueble ubicado en la Unidad Vecinal de Mirones Block 11-C, departamento N° 200 Segundo Piso, Cercado de Lima.

**TERCERO.-** De acuerdo con los términos del recurso de apelación, el recurrente sostiene como principales argumentos para cuestionar la sentencia lo siguiente: a) No se ha tomado en cuenta que el demandante se ha negado a entregarle el pago de los impuestos a la SUNAT por concepto de alquiler. b) El actor no era propietario del inmueble cuando suscribió el contrato de arrendamiento el 30 de Diciembre de 2011, sino a partir del 24 de Julio de 2012. En tal sentido procederemos a verificar dichos agravios.

**CUARTO.-**Procediendo al análisis de los argumentos y respecto del punto a). cabe indicar en primer término que de acuerdo con los puntos controvertidos fijados en la audiencia única cuya acta obra a folios 65 y siguientes, la discusión se centra en determinar si el demandado ha incumplido con el pago de más de dos meses y quince días de arriendo, lo que involucra la obligación del demandado de desvirtuar dicha situación acreditando haber pagado oportunamente la renta mensual convenida; siendo irrelevante para estos efectos verificar el cumplimiento de las obligaciones tributarias que corresponden al arrendador, como pretende sostenerlo el recurrente, por cuanto constituye un hecho que no guarda relación con la controversia, sin perjuicio de lo cual debe tenerse presente que de acuerdo con lo dispuesto por la Octava Disposición Final del Código Procesal Civil se establece que "Para iniciar o continuar los procesos no es exigible acreditar el cumplimiento de obligaciones tributarias. Sin embargo, el Juez puede oficiar a la autoridad tributaria, si lo considera pertinente, a efecto de salvaguardar el interés fiscal", por lo que en este sentido, lo alegado por el apelante carece de total sustento.

**QUINTO.-**De igual manera en lo que concierne al punto b). referido a la acreditación del derecho de propiedad, cabe señalar que en el presente caso, la discusión no está encaminada a determinar si el actor era o no el propietario del bien, pues en los procesos de desalojo en principio no se discute la propiedad del bien sino la entrega de la posesión Por otro lado tratándose la presente una por la cual se solicita la restitución del bien por la causal de falta de pago, es propósito del mismo determinar si el demandado se encuentra al día o no en el pago de la renta convenida de manera tal que se encuentre habilitado para permanecer en el bien,

**SEXTO.-** En este orden de ideas, de los actuados se verifica que durante el transcurso del proceso no se ha acreditado que a la fecha de interposición de la demanda (20 de Octubre de 2015), la emplazado se hubiese encontrado al día en el pago de la renta, habiendo de este modo incurrido en la causal prevista en el artículo 1697º numeral 1) del Código Civil, encontrándose obligado a devolver el bien, coligiéndose por tanto que la sentencia venida en grado ha sido expedida con arreglo a Ley, por lo que la parte demandada se encuentra obligado a desocuparlo, siendo ello así se colige que la demanda ha sido expedida con arreglo a Ley, razones por las cuales.

**SE RESUELVE:**

CONFIRMAR la sentencia contenida en la resolución número seis, de fecha cuatro de octubre del año dos mil dieciséis expedida por el Décimo Juzgado de Paz Letrado de Lima que declaro FUNDADA la demanda de desalojo interpuesta por A y ordena que el demandado restituya el predio materia de Litis, Con costas y costos. Interviene la Especialista Legal que suscribe por disposición superior.

Hágase saber y devuélvase a su Juzgado de origen.

-----  
JUEZA TITULAR

Corte Superior de Justicia de  
Lima

-----  
SECRETARIA JUDICIAL

Corte Superior De Justicia  
De Lima

**Anexo 2: Instrumento de recolección de datos:**

**GUÍA DE OBSERVACIÓN**

<i>OBJETO DE ESTUDIO</i>	<b>Cumplimiento de plazos</b>	<b>Claridad de resoluciones</b>	<b>Congruencia de los Puntos controvertidos</b>	<b>Condiciones que garantizan el debido proceso</b>	<b>Pertinencia de los medios probatorios</b>	<b>Idoneidad de la calificación jurídica de los hechos</b>
<i>Proceso sobre desalojo por falta de Pago, en el expediente N° 04533-2015-0-1801JP-CI-10 del Distrito Judicial de Lima-Lima, 2020</i>	<i>SI CUMPLE</i>	<i>SI CUMPLE</i>	<i>SI CUMPLE</i>	<i>SI CUMPLE</i>	<i>SI CUMPLE</i>	<i>SI CUMPLE</i>

### **Anexo 3: Declaración de compromiso ético**

De acuerdo a la presente: ***Declaración de compromiso ético*** el autor del presente trabajo de investigación titulado: *Caracterización del proceso sobre* Sobre desalojo por falta de pago de arrendamiento, en el expediente N° 04533-2015-0-1801-JP-CI-10; del distrito judicial de Lima-Perú 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: “*Análisis de sentencias de procesos culminados en los distritos judiciales del Perú, en función de la mejora continua de la calidad de las decisiones judiciales*”; 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° 04533-2015-0-1801-JP-CI-10 sobre desalojo por falta de pago.

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.

Lima, 24 de julio del 2018.

-----  
JANAMPA GAVONEL, MANUEL P.  
DNI N°28308236