



UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES  
CHIMBOTE

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA**

**POLÍTICA**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**CARACTERIZACIÓN DEL PROCESO SOBRE  
DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO;  
EXPEDIENTE N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01;  
JUZGADO DE PAZ LETRADO DEL DISTRITO DE  
LUNAHUANÁ, CAÑETE – PERÚ 2019.**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR EL  
GRADO ACADÉMICO DE BACHILLER EN  
DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA**

**AUTORA:**

**NAYELLI YANETT YAYA SANCHEZ**

**ORCID: 0000-0001-6403-3272**

**ASESOR:**

**FRANCISCO TOMAS ALMEYDA CHUMPITAZ**

**ORCID: 0000-0002-2459-3221**

**CAÑETE – PERÚ**

**2020**

## **EQUIPO DE TRABAJO**

### **AUTORA**

Yaya Sánchez, Nayelli Yanett

ORCID: 0000-0001-6403-3272

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

### **ASESOR**

Mgtr. Almeyda Chumpitaz, Francisco Tomás

ORCID ID: 0000-0002-2459-3221

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

### **JURADO**

Mgtr. Belleza Castellares, Luis Miguel

ORCID N° 0000-0003-3344-505X Mgtr.

Reyes De La Cruz Kaykoshida María

ORCID N° 0000-0002-0543-5244

Mgtr. Ramos Mendoza, Julio Cesar

ORCID N° 0000-0003-3745-28

## **FIRMA DEL JURADO Y ASESOR**

Mgr. Luis Miguel Belleza Castellares  
Presidente

Mgr. Kaykoshida Reyes De la Cruz  
Miembro

Mgr. Julio Cesar Ramos Mendoza  
Miembro

Francisco Tomás Almeyda Chumpitaz  
Asesor

## DEDICATORIA

El presente trabajo de investigación está dedicado principalmente a Dios, por ser mi inspirador y darme fuerzas día a día para continuar en este proceso de obtener uno de mis anhelos más deseados. A mis padres Jacinto y Roxana; por su amor, trabajo y sacrificio en todos estos años, pues gracias a ustedes he logrado llegar hasta aquí y convertirme en lo que soy. Soy privilegiada al tenerlos como padres, son los mejores.

## **AGRADECIMIENTOS**

Gracias a mis padres, y en especial a mi abuela Margarita, Tía Juanita y David, por ser los principales promotores de mis sueños, por confiar y creer en mis expectativas; por los consejos, valores y principios que me han inculcado. Agradezco a nuestros docentes de la Universidad Uladech Católica, por haber compartido sus conocimientos a lo largo de la preparación de nuestra profesión.

## RESUMEN

La investigación tuvo como problema: ¿Cuáles son las características del proceso judicial sobre desalojo por vencimiento de contrato en el expediente N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01, tramitado en el Juzgado de Paz letrado del distrito de Lunahuaná, Cañete - Perú 2019? Para ello, se planteó el siguiente objetivo: Determinar las características del proceso judicial en estudio. Se desarrolló una investigación de tipo cualitativo, con una metodología basada en el empleo de las técnicas de la observación y el análisis de contenido, lo que conllevó a la utilización de una guía de observación como instrumento para la recolección de datos. Luego de extraer, procesar y analizar la información recopilada de la unidad de análisis (compuesta por el expediente judicial N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01 sobre desalojo por vencimiento de contrato), los resultados fueron que el proceso judicial de estudio evidencia las siguientes características: cumplimiento de plazos, claridad de resoluciones, congruencia de los hechos con la posición de las partes, condiciones que garantizan el debido proceso y congruencia entre los medios probatorios admitidos, la pretensión de las partes y los puntos controvertidos. Una característica que no evidencia es la de la idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada. Esto permitió concluir que: el proceso judicial de estudio evidenció todas las características planteadas en la hipótesis, salvo la idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada.

**Palabras clave:** característica, claridad, congruencia, proceso judicial, plazos procesales.

## ABSTRACT

The investigation had as a problem: What are the characteristics of the judicial process on eviction due to expiration of the contract in file No. 00008-2016-0-0804-JP-CI-01, processed in the Justice of the Peace lawyer of district of Lunahuaná, Cañete - Peru. 2019 ? To do this, the following objective was set: To determine the characteristics of the judicial process under study. A qualitative-quantitative research was developed, with a methodology based on the use of observation techniques and content analysis, which led to the use of an observation guide as an instrument for data collection. After extracting, processing and analyzing the information collected from the analysis unit (composed of judicial file No. 00008-2016-0-0804-JP-CI-01 on eviction due to expiration of contract), the results were as follows: The judicial review process shows the following characteristics: compliance with deadlines, clarity of resolutions, consistency of the facts with the position of the parties, conditions that guarantee due process and consistency between the evidence admitted, the claim of the parties and the controversial points. A characteristic that is not evident is that of the suitability between the facts presented and the cause invoked. This allowed us to conclude that: the judicial study process evidenced all the characteristics raised except the suitability between the facts presented and the grounds invoked.

**Keywords:** characteristic, clarity, consistency, judicial process, procedural deadlines.

## CONTENIDO

**EQUIPO DE TRABAJO**

**FIRMA DEL JURADO Y ASESOR**

**DEDICATORIA**

**AGRADECIMIENTOS**

**RESUMEN** ..... vi

**ABSTRACT** ..... vii

**ÍNDICE DE CONTENIDO** ..... viii

**ÍNDICE DE CUADROS** ..... xi

**I. Introducción**..... 1

**II. Revisión de la literatura**..... 4

2.1 Antecedentes..... 4

2.2. Marco teórico..... 9

2.2.1. Marco teórico procesal..... 9

2.2.1.1. Acción..... 9

2.2.1.2 Jurisdicción..... 11

2.2.1.2.1 Elementos..... 12

2.2.1.3. Competencia..... 13

2.2.1.3.1 Características..... 15

2.2.1.3.2 Determinación..... 15

2.2.1.4. La pretensión..... 18

2.2.1.5 Proceso judicial..... 19

2.2.1.7. Principios procesales..... 20

2.2.1.8 Principios constitucionales procesales..... 22

2.2.1.8.1 El debido proceso..... 22

2.2.1.8.2 Tutela jurisdiccional..... 24

2.2.1.8.3 Pluralidad de instancia..... 25

2.2.1.9 La prueba..... 25

2.2.1.10 La sentencia..... 26

2.2.1.10.1 Características..... 27

2.2.1.10.2 Requisitos..... 28



2.2.1.11 Los medios impugnatorios.....	29
2.2.2 Marco teórico sustantivo .....	30
2.2.2.1 Propiedad .....	30
2.2.2.1.1 Concepto .....	30
2.2.2.1.2 Características .....	31
2.2.2.1.3 Atributos .....	33
2.2.2.2 Posesión .....	33
2.2.2.2.1 Concepto .....	33
2.2.2.2.2 Clasificación.....	35
2.2.2.3 Contrato de Arrendamiento .....	38
2.2.2.3.1 Concepto .....	38
2.2.2.3.2 Principios .....	38
2.2.2.3.3 Elementos.....	39
2.2.2.3.4 Características .....	40
2.2.2.3.5 Obligaciones.....	41
2.2.2.3.7 Extinción .....	42
2.2.2.4 Desalojo .....	43
2.2.2.4.1 Concepto .....	43
2.2.2.4.2 Causales .....	44
2.2.2.4.3 Proceso de desalojo .....	45
2.2.2.4.3.1 Regulación normativa.....	45
2.2.2.4.3.2 Vía procedimental .....	46
2.2.2.4.3.3 Bien objeto .....	46
2.2.2.4.3.4 Sujetos.....	46
2.2.2.4.3.5 Competencia.....	47
2.2.2.4.3.6 Trámite.....	47
2.2.4 Marco teórico sobre las variables de estudio .....	50
2.2.4.1 Sobre el cumplimiento de los plazos procesales .....	50
2.2.4.2 Sobre la congruencia procesal.....	52
2.2.4.3 Sobre el Debido proceso y sus condiciones.....	53
2.2.4.4 Sobre la idoneidad de las pruebas .....	54
2.2.4.5 Sobre la claridad de las resoluciones.....	55
2.3. Marco conceptual.....	57

<b>III. Hipótesis</b> .....	59
<b>IV. Metodología</b> .....	60
4.1. Tipo y nivel de investigación.....	60
4.1.1. Tipo de investigación: .....	60
4.1.2. Nivel de investigación .....	61
4.2. Diseño de investigación.....	61
4.3. Unidad de análisis y variable de estudio .....	62
4.3.1 Unidad de análisis .....	62
4.3.2 Variable de estudio .....	62
4.4. Definición y operacionalización de las variables e indicadores .....	62
4.5. Población y muestra .....	64
4.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	65
4.7 Procedimientos de recolección de datos.....	67
4.8 Matriz de consistencia lógica.....	67
4.9 Principios éticos .....	70
<b>V. Resultados</b> .....	71
5.1 Resultados.....	71
5.2 Análisis de resultados.....	89
<b>VI. Conclusiones</b> .....	94
<b>Recomendaciones</b> .....	95
<b>Referencias bibliográficas</b> .....	97
<b>Anexos</b>	

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tablas 1</b> Plazos procesales del proceso judicial en estudio. ....	71
<b>Tablas 2</b> Claridad de las resoluciones judiciales del proceso en estudio .....	72
<b>Tablas 3</b> Congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes en el proceso judicial de estudio. ....	74
<b>Tablas 4</b> Condiciones que garantizan el debido proceso judicial en estudio. ....	74
<b>Tablas 5</b> Idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada en el proceso judicial de estudio.....	75
<b>Tablas 6</b> Pertinencia entre los medios probatorios, la pretensión planteada y los puntos controvertidos en el proceso judicial de estudio .....	88

## **I. Introducción**

Como bien sabemos, un proceso judicial es considerado como el medio o herramienta empleado por los órganos jurisdiccionales para dar atención a los justiciables, quienes, en busca de la defensa de sus derechos; asisten ante los tribunales para ser atendidos. Por otro lado, la sentencia judicial es un acto jurisdiccional y el producto principal del sistema de justicia (Pasara, 2003); es decir, consiste en un fallo que contiene la declaración expresa acerca de la decisión del Juez sobre la controversia puesta a su conocimiento. De este modo, y guiado por los hechos expuestos, los medios probatorios actuados y el derecho o la norma jurídica aplicable al caso, éste es el encargado de redactarla bajo fundamentos claros y ordenados, con base en el cumplimiento de ciertas características propias de cada proceso judicial, las cuales obligan el cumplimiento de ciertas garantías procesales tales como la observancia del debido proceso, la tutela jurisdiccional, entre otros.

Es por ello, que esta investigación se planteó como problema general el siguiente: ¿Cuáles son las características del proceso judicial sobre desalojo por vencimiento de contrato, en el expediente N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01 del Juzgado de Paz Letrado de Lunahuaná, Distrito Judicial del Cañete - 2019?. Conjuntamente, se establecieron los siguientes problemas específicos: 1) ¿Se evidencia el cumplimiento de plazos en el proceso judicial de estudio?, 2) ¿Se evidencia claridad en las resoluciones del proceso judicial de estudio?, 3) ¿Se evidencia congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes en el proceso judicial de estudio?, 4) ¿Se evidencian condiciones que garanticen el debido proceso en el proceso judicial de estudio?, 5) ¿Se evidencia idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada en el proceso judicial de estudio? y 6) ¿Se evidencia

congruencia entre los medios probatorios admitidos, la pretensión planteada y los puntos controvertidos establecidos en el proceso judicial de estudio?. Para darles solución se trazó el siguiente objetivo general: Determinar cuáles son las características del proceso judicial sobre desalojo por vencimiento de contrato, en el expediente N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01 del Juzgado de Paz Letrado de Lunahuaná, Distrito Judicial del Cañete – 2019. Acompañado de 6 objetivos específicos: 1) Determinar si se evidencia el cumplimiento de plazos en el proceso judicial de estudio, 2) Determinar si se evidencia claridad en las resoluciones del proceso judicial de estudio, 3) Determinar si se evidencia congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes en el proceso judicial de estudio, 4) Determinar si se evidencian condiciones que garanticen el debido proceso en el proceso judicial de estudio, 5) Determinar si se evidencia idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada en el proceso judicial de estudio y 6) Determinar si se evidencia pertinencia entre los medios probatorios admitidos, la pretensión planteada y los puntos controvertidos establecidos en el proceso judicial de estudio.

Por otro lado, esta investigación encontró justificación en tres aspectos: teórica, social y metodológicamente. Teóricamente, este trabajo de investigación pretendió contrastar sus resultados con los de otras investigaciones de similar contenido, de esta manera, se estaría dando pase a la apertura de distintos debates académicos cuya intención no sería otra que la de generar reflexión entre los estudiantes de Derecho. Socialmente, esta investigación se justificó al evidenciar sus resultados, esto buscó fomentar la sensibilización en los operadores de justicia invocando el ejercicio de una función jurisdiccional con mayor compromiso y conciencia social que gane y restaure poco a poco la confianza de la sociedad. Por último, este trabajo se justificó

metodológicamente al hacer uso de técnicas de recolección de datos que se encuentran anexadas al final de la investigación.

La metodología estuvo básicamente constituida por la aplicación de dos técnicas de investigación, estas fueron: la observación y el análisis de contenido. Ambas, realizadas sobre el expediente judicial en estudio. Este procedimiento permitió la obtención de los siguientes resultados: cumplimiento de plazos, claridad de resoluciones, congruencia de los hechos con la posición de las partes, condiciones que garantizan el debido proceso y congruencia entre los medios probatorios admitidos, la pretensión de las partes y los puntos controvertidos. Una característica que el proceso judicial en estudio no evidenció fue la idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada.

Todo esto permitió concluir que: las características del proceso judicial en estudio son todas las características planteadas en la hipótesis, salvo la idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada.

## **II. Revisión de la literatura**

### **2.1 Antecedentes**

#### **2.1.1 A nivel internacional**

En Colombia, Valero y Lizarazo (2019), desarrollaron una tesis sobre “El plazo razonable y la nulidad de los actos procesales: un análisis desde su regulación en el Código general del proceso y la jurisprudencia colombiana”. Tuvieron por objetivo plantear una postura respecto a la aplicación del plazo razonable previsto en el Código General del Proceso y sus consecuencias de cara a la nulidad de la sentencia. Para ello, efectuaron una investigación de enfoque jurídico, descriptivo, documental e interpretativo. Su metodología se basó en la aplicación de la técnica de análisis de contenido sobre diversas jurisprudencias nacionales e internacionales. Esto les permitió concluir que: la aplicación del plazo razonable es una institución procesal que tiende a efectivizar la administración de justicia al buscar dar una solución pronta (en términos de duración razonable) a la controversia puesta en conocimiento de la jurisdicción, esto se traduce en una garantía del debido proceso.

En México, Barranco (2017), publicó una tesis sobre “La claridad del lenguaje en las sentencias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en México”. Por ello, se planteó por objetivo analizar el lenguaje judicial de la Suprema Corte de Justicia de la Nación son base en categorías lingüísticas que influyan en el elemento de claridad. Esto conllevó al desarrollo de una metodología basada en el análisis, la síntesis, la inducción y la deducción de distintas sentencias emitidas por dicha institución. Al finalizar la investigación, el autor pudo concluir que: la claridad de las sentencias depende de otros factores que no se limitan a su redacción; la sencillez es la tendencia

que se debe seguir en la elaboración de una sentencia constitucional; y que, en el lenguaje especializado del Derecho, debe haber claridad técnica.

En Ecuador, Mora (2014), llevó a cabo una tesis sobre “El debido proceso, la falta de pertinencia y eficacia en la utilización de los medios probatorios en materia civil”, en donde se planteó por objetivo proponer estrategias jurídicas para el conocimiento, socialización, y aplicación de los medios probatorios con pertinencia y eficacia en materia civil. Para ello, desarrolló una investigación descriptiva, bibliográfica, histórica y de campo, empleando las técnicas de observación, encuestas, entrevistas y visitas domiciliarias a 40 personas especializadas en esta materia y, por medio del uso de los siguientes instrumentos: guías de observación, cuestionarios y un diario de campo que, luego de hacer posible la recolección y el análisis de los datos, permitió al autor concluir que: a pesar de los avances de la ciencia y la tecnología, el testimonio como medio de prueba siempre tendrá gran importancia debido a que en muchas ocasiones será quizá el único medio de prueba que sirva para llegar a establecer la verdad procesal, éste debe ser hecho por personas idóneas (edad suficiente, probidad e imparcialidad). Asimismo, una vez rendido el testimonio hay que analizar todo su contorno y elementos, pues el valor que se dé al testimonio va a depender de un correcto análisis de las aptitudes del sujeto, del objeto sobre el que recae el testimonio y de la relación del sujeto con el objeto.

### **2.1.2 A nivel nacional**

En Cusco, Mayena (2019), realizó una tesis sobre “La Actividad probatoria en la restitución de la posesión en el proceso de desalojo por ocupación precaria”. Para ello, se planteó por objetivo determinar si la omisión de restringir la actividad probatoria destinada a acreditar la obligación de restitución de la posesión del bien a quien la



concedió genera la ausencia de tutela sumaria en el proceso de desalojo por ocupación precaria. Desarrolló una investigación de tipo dogmático exploratorio, con un enfoque cualitativo documental. Dicho estudio requirió del empleo de la técnica del análisis documental sobre textos y documentos normativos necesarios para la argumentación del tema de la investigación, por medio de la utilización de fichas de análisis documentales como instrumento. Finalmente, el autor concluyó que: la omisión de restringir la actividad probatoria destinada a acreditar la obligación de restitución de la posesión del bien a quien la concedió sí genera la ausencia de tutela sumaria en el proceso de desalojo por ocupación precaria (p. 175).

En Lima, Hidalgo (2018), desarrolló una tesis sobre “La fijación de los puntos controvertidos. Su importancia en los procesos regulados por el Código Procesal Civil”. Tuvo por objetivo realizar un estudio sobre los aspectos más relevantes de la fijación de los puntos controvertidos en nuestra legislación. Para ello, basó la metodología de su investigación descriptiva en la aplicación de las técnicas del análisis de contenido y la revisión bibliográfica a los distintos textos doctrinarios y normativos sobre el tema, lo que conllevó a la utilización de fichas bibliográficas que, finalmente, permitieron concluir que: el ordenamiento procesal civil nacional no establece una definición propia de lo que es un punto controvertido; la adecuada fijación de los puntos controvertidos justifica eficientemente las decisiones del juzgador, asimismo, permite que el juez, en los casos que corresponde, pueda ordenar de oficio la actuación de las pruebas para dar solución a la controversia; la omisión o inadecuada fijación de los puntos controvertidos, así como la falta de pronunciamiento sobre los mismos acarrea la nulidad de la sentencia o, en todo caso, de todo lo actuado hasta la etapa en que debieron ser establecidos (p. 26).

En Lima, Arias y Ortiz (2017) publicaron un artículo sobre la investigación que desarrollaron juntos titulada “El lenguaje de los jueces en el Distrito Judicial de Lima Sur: Una investigación exploratoria sobre el lenguaje en procesos judiciales de familia”. Dicha investigación tuvo por objetivo explorar el estado actual del lenguaje judicial escrito en los procesos judiciales de familia y las alternativas para mejorar su comprensión. Para ello desarrollaron una investigación cualitativa y de nivel exploratorio. Hicieron uso de las siguientes técnicas: entrevistas realizadas a 3 jueces de paz letrados y 2 jueces especializados, pruebas de comprensión lectora a un grupo de mujeres pertenecientes a la Organización Popular de Mujeres de Villa El Salvador y revisión bibliográfica para el estudio de las variables de la investigación. Al final, los autores concluyeron que: sobre la responsabilidad de la redacción de las decisiones judiciales, debido a la alta carga procesal, son los especialistas los encargados de su elaboración, para ello, los jueces suelen establecer directivas o lineamientos que sirven de modelo para la redacción de las resoluciones encomendadas; sobre la situación del lenguaje judicial y los principales factores que influyen en su comprensión se tiene que el lenguaje judicial ha experimentado mejorías en los últimos años al evitar el uso de expresiones en latín y el uso de términos técnicos, sin embargo, muchos de los problemas de comprensión surgen de las faltas ortográficas, los errores de sintaxis, la inadecuada expresión de los razonamientos, el uso innecesario de algunos tecnicismos y abreviaturas sin resolver, y el bajo nivel de comprensión lectora y de formación de los usuarios del servicio de justicia [...] (p. 35).

En Huancayo, Castro y Ventura (2017) desarrollaron una tesis sobre “El debido proceso y el diligenciamiento de las notificaciones en los Juzgados de Familia y Penal de Huancayo, periodo 2017”. Para ello, se plantearon por objetivo determinar de qué

manera el diligenciamiento de las notificaciones afecta al debido proceso en los Juzgados de Familia y Penal de Huancayo periodo 2016 – 2017. Ejecutaron una investigación básica, de nivel explicativo y con diseño no experimental transeccionanl. Su metodología se basó en la aplicación de las técnicas de la encuesta y el análisis estadístico de audiencias programadas sobre una muestra (determinada por un muestreo no probabilístico) constituida por 110 profesionales del Derecho; entre ellos 36 jueces, especialistas y asistentes jurisdiccionales, 30 jueces de paz y notificadores y 44 abogados litigantes. Luego de recolectar, procesar, examinar y presentar los resultados de la investigación, ambos autores concluyeron que: las notificaciones diligenciadas por el personal notificador y jueces de paz no llegan en su debida oportunidad, las cédulas no son diligenciadas y tampoco devueltas en el plazo previsto por la legislación, esto afecta directamente el cumplimiento de la garantía del debido proceso (p. 195).

En Puno, Arias (2016) realizó una tesis sobre “La inobservancia de los plazos legales y del principio de celeridad procesal en los procesos judiciales tramitados en los Juzgados Mixtos del distrito de Puno, en los años 2014-2015”, donde tuvo por objetivo general analizar las causas de la inobservancia de los plazos legales y el principio de celeridad procesal en los procesos judiciales ya mencionados. Para ello, desarrolló una investigación de tipo jurídico – social, con un enfoque mixto (cualitativo-cuantitativo). Su metodología estuvo basada en la aplicación de técnicas como la observación documental, la medición por escala y la medición por test a través de los siguientes instrumentos: fichas de observación, escala de eficiencia, test de conocimiento y libreta de apuntes. Sus unidades de análisis fueron 3 jueces mixtos y 6 secretarios judiciales de los Juzgados Mixtos del Distrito de Puno, así como más de

1775 expedientes tramitados entre los años 2014 y 2015. Finalmente, el autor pudo concluir que las causas de la inobservancia de los plazos legales y el principio de celeridad procesal en los procesos judiciales tramitados entre los años 2014 y 2015 en los Juzgados Mixtos de Puno son: la excesiva carga procesal de los Juzgados, la ineficiencia de los sujetos que intervienen en el trámite del proceso, la falta de especialización de los operadores jurisdiccionales y la inadecuada organización del Poder Judicial (p. 176).

## **2.2. Marco teórico**

### **2.2.1. Marco teórico procesal**

#### **2.2.1.1. Acción**

La acción es entendida como el “derecho a la tutela judicial que nace de la lesión a un derecho subjetivo material.” (Bautista, 2007, p. 180). Por otra parte; Coviello (1949), señaló que se trata de “la facultad de invocar la autoridad del Estado para la defensa de un derecho” (p. 554).

Es decir, la acción como tal, es un derecho por medio del cual una persona (sea natural o jurídica) puede acercarse ante los tribunales de justicia para reclamar o exigir el cumplimiento y/ o resarcimiento del derecho que le ha sido vulnerado o incumplido, según sea el caso.

Martel (2003), mencionó que se trata de un derecho autónomo, abstracto y público:

Es autónomo porque tiene independencia en relación con la Pretensión, que es lo que se reclama en el proceso. Es abstracto a medida que pone en marcha un proceso judicial mediante su ejercicio. Y es público,

puesto que es atendido por el Estado a través de sus órganos judiciales y más específicamente, por el Juez (p. 89).

Además de dichas características, podemos mencionar también que se trata de un derecho subjetivo, puesto que se encuentra innato en toda persona que tenga capacidad de ejercicio de sus derechos civiles, y aun cuando la persona no pueda ejercer dichos derechos, ésta puede accionar por medio de un representante legal. Al respecto, el artículo 2° del Código Procesal Civil (2018) indicó que

Por el derecho de acción todo sujeto, en ejercicio de su derecho de la tutela jurisdiccional efectiva y en forma directa o a través de un representante legal o apoderado, puede recurrir al órgano jurisdiccional pidiendo la solución de un conflicto de intereses intersubjetivo o una incertidumbre jurídica. Por ser titular del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, el emplazado en un proceso civil tiene derecho de contradicción (p. 120).

Asimismo, Cajas (2011), mencionó que por medio del ejercicio del derecho de acción “se otorga al justiciable el poder jurídico para acudir ante el órgano jurisdiccional y hacer efectiva la tutela jurisdiccional a través de la imposición de la demanda correspondiente” (p. 556).

Ahora bien, tal como mencionó dicho autor, el ejercicio de la acción se verá concretado en la realización y presentación de una demanda. Ésta contendrá el petitorio de la persona que acude en busca de la tutela jurisdiccional.

### **2.2.1.2 Jurisdicción**

A palabras de Couture (2002):

el término jurisdicción hace referencia a la función pública ejecutada por los entes estatales del Estado, los cuales son dotados de potestad para administrar justicia de acuerdo a las formas que la ley establece. Así, por medio de un acto de juicio que tiene la validez de cosa juzgada, es determinado el derecho de las partes con el objeto de dar solución al conflicto con relevancia jurídica entre ellas (p. 192).

Es decir, la jurisdicción es aquella facultad del Estado para administrar justicia.

En relación a ello, Machicado (2009), señaló que se trata de aquella

facultad estatal para solucionar disputas entre los particulares a través de la imposición de la ley y el Derecho positivo. Esta potestad es encargada a un órgano estatal, el Poder Judicial por medio de sus distintos Distritos Judiciales (p. 230).

Concordamos con el autor al mencionar que la actividad jurisdiccional debe ser hecha en obediencia a los lineamientos de la ley y el Derecho. Sin embargo, nos contraponemos ideológicamente a él en cuanto al alcance de dicho ejercicio, ya que la labor jurisdiccional del Estado no solo comprende situaciones particulares, sino que también regula y pone fin a los conflictos legales originados por, entre o en contra de las entidades públicas u órganos constitucionales autónomos.

Tal como hemos venido mencionando, la jurisdicción (al igual que el derecho de acción) también es concretizada. Son los jueces la materialización de la labor jurisdiccional, pues son ellos quienes, por medio de su conocimiento y competencia, deciden sobre un asunto judicializado.

#### 2.2.1.2.1 Elementos

Águila (2010), mencionó que la labor jurisdiccional ha de poseer los siguientes elementos: i) Notio. Llamada también cognitio, es la facultad del Juez para conocer los elementos del conflicto, por lo tanto, le atribuye a éste el derecho de pedir otros actos o procesos por petición de parte. Asimismo, la notio hace referencia también a la apreciación que el mismo Juez hace sobre su aptitud para conocer un proceso y actuar conforme la ley dispone, ii) Vocatio. Es la potestad de hacer comparecer a las partes en el proceso, iii) Coercitio. Es el poder de emplear los medios y recursos necesarios para el desarrollo del proceso de manera que se cumplan los mandatos judiciales. Constituyen expresiones de este elemento los apremios, las multas, etc. iv) Iudicium. Es considerado el elemento fundamental de la jurisdicción, ya que es la facultad del juez para resolver con carácter definitivo un conflicto procesal y otorgarle la validez de cosa juzgada. Así, el juez no puede dejar de resolver una controversia ni aun en los casos de obscuridad, insuficiencia o silencio de la ley, ya que para ello habrá de recurrir a los principios generales del Derecho y resolver, dentro del plazo establecido por la ley, el conflicto en cuestión. De no hacerlo, el juez estaría incurriendo en el delito de retardo en la administración de justicia, así lo establece la Ley Orgánica del Poder Judicial y v) Executio o Imperium. El imperium se refiere al derecho del juzgador para ejecutar lo resuelto, el executio es la facultad que éste tiene para recurrir a otras autoridades con la finalidad de hacerlo.

### **2.2.1.3. Competencia**

A diferencia de la jurisdicción, que es más amplia, la competencia es aquella potestad de administrar justicia que la ley otorga al juzgador, para ejercer la jurisdicción en un determinado tipo conflicto. Esto significa que el juzgador, por el solo hecho de serlo, es titular de la función jurisdiccional, pero no la puede ejercer en cualquier situación, sino únicamente en aquellos para los que está facultado por ley (Couture, 2002).

En otras palabras, la competencia, que constituye una porción de la jurisdicción, habrá de otorgar al juez la idoneidad para cursar un determinado proceso tomando en consideración para su asignación distintos criterios que la ley establece, y por los cuales se asume que es el adecuado para asumir dicha responsabilidad y responder por ella.

Así lo afirmó Rodríguez (2009) al manifestar que:

La competencia es el modo o manera en como la jurisdicción es ejercida por circunstancia concreta de materia, cuantía, grado, turno y territorio. Es considerada entonces como la facultad del juez para conocer un asunto que le ha sido otorgado para trabajarlo y, por fin, resolverlo (p. 189).

Por lo tanto, la competencia no es otra cosa más que la capacidad limitada de un juez para resolver cierto proceso que le ha sido designado por ley.

Ahora, si bien, la competencia es determinada con base en el contenido de la ley, esto no podría aplicarse de no suscitarse una situación de hecho que haga posible su determinación. Así, es la situación fáctica al momento de interponer la demanda la que asigne al juez competente para cursar el proceso. De manera que la competencia



no podrá ser modificada por los cambios de hecho o de derecho que ocurran posteriormente, salvo disposición contraria de la ley.

La competencia es determinada por las reglas generales establecidas desde el artículo 14° en adelante del Código Procesal Civil, las cuales son: i) Cuando se demande a una persona natural es competente el juez de su domicilio salvo disposiciones legales contrarias, ii) Si el demandado domicilia en varios lugares puede ser demandado en cualquiera de ellos. Asimismo, si el demandado carece de domicilio o éste es desconocido es competente el juez del lugar donde se encuentre o el del domicilio del demandante a elección de este último, iii) Si el demandado domicilia en el extranjero es competente el juez del lugar de su último domicilio en el país.

Regla para los casos de dos o más demandados conforme lo estipula el artículo 15° del Código Procesal Civil, si son dos o más los demandados es competente el juez del lugar donde domicilia cualquiera de ellos. Si la demandada es una persona jurídica debidamente constituida e inscrita en los registros públicos es juez competente del lugar en que la demandada tiene su sede principal salvo disposición legal contraria en caso de que las personas jurídicas tuvieran sucursales, agencias, establecimientos o representantes debidamente autorizados en otros lugares pueden ser demandadas a elección del demandante ante el juez del domicilio de la sede principal o el de cualquiera de dichos domicilios en donde ocurrió el hecho que motiva la demanda.

De ser demandada una persona jurídica irregular (asociaciones, fundaciones, comités, sociedades u otras entidades no inscritas), es competente el juez del lugar en donde realizan la actividad que motiva la demanda.

#### 2.2.1.3.1 Características

La competencia civil tiene las siguientes características: i) Aplica el principio de legalidad, ya que sólo puede ser establecida por la ley conforme lo dispone el artículo 6° del Código Procesal Civil. Sin embargo, las partes pueden convenir por escrito someterse a la competencia territorial de un juez distinto al que corresponde verdaderamente salvo que la ley declare esto improrrogable, ii) Irrenunciabilidad. La competencia civil no puede renunciarse ni modificarse salvo en aquellos casos expresamente previstos por la ley o por los convenios internacionales respectivos. Así lo estipula el artículo 6° del Código Procesal Civil. Asimismo, el capítulo 9 del Título Preliminar del mismo cuerpo legal señala que las normas procesales son imperativas y por tanto irrenunciables porque estas son de ineludible cumplimiento. iii) Indelegable, ya que ningún juez puede delegar a otro la competencia que la ley le atribuye. Ahora que, lo que sí puede es comisionar a otro juez la realización de actuaciones judiciales fuera del ámbito territorial de su competencia. En aplicación del artículo 7° del Código Procesal Civil en estos casos el juez comisionista no pierde su potestad de dirimir la causa, lo que ocurre es que por razones de distancia y por autorización de la ley puede encomendar a otro juez de ejecución de determinadas actividades como puede ser la notificación de la demanda a una persona o la práctica de una inspección.

#### 2.2.1.3.2 Determinación

Tal como mencionamos con anterioridad la competencia de un juez puede ser designada por razón de materia, territorio, cuantía y de turno.

La competencia por razón de materia se determina por la naturaleza de la pretensión que el demandante impone al iniciar el proceso en el petitorio de su

demanda. Es regulado por las disposiciones legales que la Ley Orgánica del Poder Judicial y las leyes especiales establecen. Esto quiere decir que las especializaciones de los jueces tienen mucho que ver y constituyen el elemento esencial para determinar la competencia por razón de materia. Asimismo, la competencia procesal por materia divide el conocimiento de los conflictos legales entre los distintos jueces: los jueces especializados en lo civil conocen de los asuntos civiles y han de dedicarse únicamente a resolver procesos sobre ese rubro. Igualmente, determina cierta categoría de conflictos civiles que la ley encomienda a algunos jueces, y a otros los prohíbe. Así, un juez de paz letrado no tiene competencia para conocer una demanda de divorcio por causal, ya que es competencia del Juez en lo civil.

La Competencia por razón de territorio está referida: i) Al lugar del territorio donde se ejerce la función jurisdiccional, ii) Al lugar donde se encuentra el domicilio de la persona, iii) Al lugar donde está ubicada la cosa en disputa, iv) Al lugar donde se ha producido el hecho promotor de la situación conflictiva.

La competencia territorial es el límite de la jurisdicción y está dividida en base a Distritos Judiciales. En resumen, la competencia por razón de territorio es determinada por la distribución de los tribunales y juzgados en las diversas circunscripciones de un país, ya que, lo que se busca, es la mayor proximidad del tribunal de Justicia al lugar donde se ha producido o se produce el conflicto. El Código Procesal Civil establece dos criterios que la doctrina ha establecido para fijar la competencia por razón de territorio. Desde el punto de vista subjetivo, se considera al litigante, y desde el punto de vista objetivo se tiene en cuenta al organismo jurisdiccional. En este último caso las Salas Civiles de la Corte Suprema tienen competencia en todo el territorio. Las Salas Civiles de las Cortes superiores tienen

competencia en el ámbito territorial que la ley les ha asignado a los Distritos Judiciales. En cambio, con el criterio subjetivo, la competencia se fija, por ejemplo, teniéndose en consideración el domicilio del demandante o del demandado.

La competencia por razón de cuantía es determinada con base en el valor de la Unidad de Referencia Procesal. Esto, de acuerdo al valor económico del petitorio. Para ello, es necesario obedecer a las siguientes reglas: a) De acuerdo a lo expresado en la demanda, sin admitir oposición al demandado, salvo disposición contraria a la ley, los actos postulatorios del proceso se desarrollan dentro de los principios de veracidad y buena fe y se entiende que el demandante consigna en su demanda una cuantía que efectivamente corresponde al petitorio, b) Si de la demanda o sus anexos aparece que la cuantía es distinta a la indicada por el demandante el juez, de oficio, efectuará la corrección que corresponda y de ser el caso se inhibirá de su conocimiento y las remitirá al juez competente.

Es competente para conocer los asuntos civiles por razón de cuantía: a) Juez especializado en lo civil: Proceso de Conocimiento (si la estimación patrimonial del petitorio es superior a 1000 URP), Proceso Abreviado (si la estimación patrimonial del petitorio es mayor de 5000URP, pero menor a 1000 URP), Proceso Sumarísimo y de Desalojo (cuando la renta mensual del bien es superior a las 50 URP), Procesos Ejecutivos (cuando la pretensión es mayor de 1000 URP), Procesos No Contenciosos (cuando la estimación patrimonial del petitorio excede de las 50 URP), b) Juez de Paz Letrado: Proceso Abreviado (si la pretensión es mayor de 100 pero inferior a 5000 URP), Proceso Sumarísimo (cuando la pretensión es mayor de 50 pero menor de 100 URP), Proceso por Desalojo (cuando la renta mensual no haya excedido las 50 URP), Proceso Ejecutivo (cuando la pretensión no excede las 1000 URP), Proceso No

Contencioso (cuando la estimación patrimonial no excede de 50 URP) y c) Juez de Paz: Proceso Sumarísimo, siempre que no exceda las 50 URP.

La competencia por turno se produce cuando en el mismo lugar hay varios jueces de la misma especialidad, por necesidad de racionalización del trabajo, la labor jurisdiccional de los jueces se divide por semanas, quincenas y meses. La Ley Orgánica del Poder Judicial señala en el artículo 96 inciso 6 el turno mensual de acuerdo a esta división del trabajo jurisdiccional. Según lo que indica, es competente para conocer de un proceso contencioso de acuerdo a las circunstancias, el juez que se encuentra de turno al momento de interponer la demanda. En el caso de los procesos no contenciosos, no es aplicable la competencia por turno, ya que son competentes para ello los Jueces Civiles y de Paz Letrado, además de otros órganos jurisdiccionales y notarios siempre que la ley así lo indique.

#### **2.2.1.4. La pretensión**

La pretensión es, a palabras de Quisbert (2010), “aquella declaración de voluntad que exige la subordinación de un interés ajeno al propio, plasmada en la petición dirigida al juez” (p. 83). Es decir, aquello que desea ser alcanzado por la parte demandante.

Por su parte, Hinostroza (2011), mencionó que se trata de “la finalidad concreta de la demanda, es decir, el lineamiento que la sentencia debe seguir. Es una manifestación del interés que se desea obtener” (p. 120).

Así como el ejercicio de la acción es materializado en la imposición de una demanda, la jurisdicción, por medio de los jueces y juzgados, la pretensión también es concretizada a través del petitorio que el demandante formule al momento de presentar su demanda.

La pretensión no es otra cosa más que el derecho que la parte demandante exige, le sea cumplido o resarcido. Al respecto, Hinostroza (2011), señaló que son dos los elementos de la pretensión:

el primero, que es el objeto de la misma, éste representa el efecto jurídico que desea ser alcanzado a través de la tutela jurídica reclamada ante el órgano jurisdiccional correspondiente. Y el segundo, que es la razón, ésta es el fundamento de lo que se desea obtener en base a la coincidencia entre la situación de hecho y el contenido de la norma jurídica aplicable. Es decir, la razón busca que la pretensión sea atendida en base al efecto jurídico de la norma antes mencionada (p. 50).

#### **2.2.1.5 Proceso judicial**

Partiendo desde sus raíces etimológicas, “el término proceso proviene del vocablo pro (para adelante) y cederé (caer, caminar), lo que implica un desenvolvimiento, una sucesión, una continuación dinámica” (Romo, 2008, p. 56). De esta manera, tal como indicó (Bacre, 2016), el proceso judicial es el conjunto de actos jurídicos procesales recíprocamente concatenados entre sí, que, obedeciendo el contenido de las normas procesales, tiende a la creación de una norma individual por medio de la sentencia del juez, la cual resuelve, conforme a Derecho, la cuestión judicial planteada por las partes.

Ahora bien, el proceso judicial guarda una estrecha relación con la actividad jurisdiccional del Estado, ya que, tal como expresó Martel (2003), “el proceso puede ser visto como un instrumento de la jurisdicción: es por medio de él donde ésta ejerce su función como tal” (p. 7). Es decir, un proceso judicial constituye el mecanismo que

el Estado emplea para que, a través de sus distintos órganos jurisdiccionales, pueda llevarse a cabo su labor jurisdiccional.

Asimismo, el proceso judicial es empleado como medio pacífico e imparcial para la resolución de los conflictos con base en la aplicación de las normas jurídicas correspondientes y en aras de administrar justicia, otorgando a cada quien el derecho y la obligación que le corresponde conforme la norma jurídica aplicable. Así lo estableció la Declaración Universal de los Derechos del Hombre al disponer que toda persona tiene derecho al empleo de un recurso ante los tribunales nacionales competentes, que la amparen contra actos que hayan, o estén violentando sus derechos fundamentales, reconocidos tanto por la Constitución como por ley. Por último, hemos de indicar que en todo proceso judicial ha de configurarse la presencia de los siguientes sujetos procesales: las partes (que incluye al demandante, al demandado y a los terceros principales o secundarios) y el juez. Ellos son: i) El juez es “la persona investida por el Estado con la jurisdicción para el cumplimiento de la misma” (Falcón, 1978, p. 50). ii) El demandante es “la parte que pide la declaración o protección de su derecho” (Casarino, 1983, p. 72). iii) El demandado responde al anterior, ya que es la parte en contra de la cual se pide la declaración o protección del derecho del demandante.

#### **2.2.1.7. Principios procesales**

Definición magistral es la de Plá (1978) al mencionar que los principios del Derecho son “líneas directrices que encaminan a las normas e inspiran directa e indirectamente una serie de soluciones que sirven de ayuda en caso de controversias legales, así como encauzar la aprobación de nuevas normas” (p. 9).

A su vez, Coqueijo (1980) describió una triple función de los principios procesales, los cuales, dichos sean de manera sucinta son: la función informadora, en cuanto inspiran al legislador y sirven de base para el ordenamiento jurídico, la función normativa o integradora, porque actúan como fuente supletoria ante un vacío o laguna legal, y la función interpretativa, ya que “operan como criterio orientador del juez o intérprete” (p. 152).

Es decir, los principios procesales serán aquellos lineamientos que todo proceso judicial deberá de obedecer durante el transcurso de su desarrollo. El Título Preliminar de Código Procesal Civil establece los siguientes principios: i) Principio de dirección e impulso del proceso, lo cual está a cargo del Juez, ii) Principio de iniciativa de parte y de conducta procesal. Es decir, el proceso sólo es promovido por iniciativa de parte: mediante el ejercicio de la acción y la imposición de la demanda que lo apertura. Ésta debe invocar interés y legitimidad del demandante para obrar, iii) Principio de sociabilización del proceso. No ha de haber desigualdad por razón de sexo, religión, raza, idioma, condición social, política o económica entre las personas parte del proceso, y mucho menos, alterar el desarrollo o el resultado del mismo, iv) Principio de Inmediación, Concentración y Economía procesal, ya que el proceso es llevado a cabo procurando que su desarrollo sea ejecutado en el menor número de actos procesales posibles, v) Principio de gratuidad en el acceso de justicia, sin perjuicio del pago de costos, costas y multas establecidas por el Código Procesal Civil, vi) Principio de vinculación y de formalidad, es decir, todos los procedimientos establecidos por el Código Procesal Civil son de cumplimiento obligatorio salvo disposición contraria, vii) Juez y Derecho. El juez competente debe aplicar la norma



jurídica que corresponde al proceso, sin importar que éste no haya sido invocado en la pretensión demandante, o sea que haya sido hecho de manera errónea.

### **2.2.1.8 Principios constitucionales procesales**

#### 2.2.1.8.1 El debido proceso

El debido proceso formal, proceso justo, o simplemente debido proceso, es un derecho fundamental que tiene toda persona para exigir del Estado un juzgamiento imparcial y justo, ante la presencia de un juzgador responsablemente competente.

Es un derecho procesal caracterizado por su gran complejidad, pues está constituido por un conjunto de derechos fundamentales que impide que los derechos del recurrente sucumban ante la ausencia o la insuficiencia de un proceso judicial, o sujeto de derecho encargado de éste, inclusive el Estado, que pretenda abusar de ellos (Bustamante, 2001, p. 98).

Este principio se encuentra reconocido expresamente por la Constitución Política de 1993 en el artículo 139°, inciso 3.

La observancia del debido proceso ha de comprender los siguientes rasgos característicos: a) La intervención de un Juez independiente, responsable y competente. Un Juez será independiente cuando actúe al margen de cualquier influencia o aún la presión de los poderes, grupos o personajes públicos. Asimismo, será responsable porque su actuación durante el proceso ha de ser cumpliendo ciertas normas de responsabilidad y en caso de actuar arbitrariamente pueden sobrevenirle responsabilidades penales, civiles y aún administrativas. De allí que existe una gran cantidad de denuncias dirigidas en contra de la actividad funcional de los juzgadores. Por último, el juez será competente en la medida que la Constitución, las leyes, y demás reglas de competencia previstas en la Ley Orgánica del Poder Judicial así lo

establezcan, b) Emplazamiento válido. Se refiere a “la orden del juez consistente en otorgar a las partes un determinado plazo para presentarse ante el Tribunal, con el objeto de realizar un acto necesario para el proceso” (Ticona, 1999, p. 30). Los plazos establecidos por la normativa deben ser cumplidos a cabalidad por las partes procesales, de esta forma, las notificaciones indicadas en la ley deben permitir el ejercicio del derecho a la defensa. La omisión de este último concepto implica la nulidad del acto procesal, la cual debe ser declarada por el Juez a efectos de salvaguardar la validez del proceso, c) Derecho a ser oído o derecho a audiencia. Los Jueces deben tomar conocimiento de lo que las partes en disputa merecen exponer, de modo de que no puede ser emitida una resolución sin antes haber escuchado a las partes exponer sus razones en relación al conflicto en cuestión, d) Derecho a tener una oportunidad probatoria. Esto, debido a la necesidad de conferir a las partes en el proceso una idéntica oportunidad probatoria, lo que significa la ocasión equilibrada y razonable para los justiciables con el fin de que les sea posible ofrecer e “intervenir en el desahogo de los medios de prueba, la demostración amplia y suficiente del fundamento de sus pretensiones” (Rodríguez, 1995, p. 52). Esto quiere decir, las pruebas, los medios, y la actuación probatoria producen una convicción judicial en el operador de justicia, esto es determinante al momento de emitir la sentencia. Las pruebas sirven para esclarecer los hechos en discusión y permiten, o al menos, apuntan, al contenido de una resolución justa, e) Derecho a la defensa y la defensa de un letrado. Es el derecho de las personas a defenderse ante un tribunal de justicia de los cargos que se le imputan con plenas garantías de igualdad e independencia. Según Quiroga (1986):

se trata de un derecho que impone a los tribunales de justicia el deber de evitar desequilibrios en la posición procesal de ambas partes e impedir que las limitaciones de alguna de las partes puedan desembocar en una situación de indefensión (p.52).

f) Derecho a que se dicte una resolución fundada en derecho, motivación, razonabilidad y congruencia. Este aspecto se encuentra previsto en el inciso 5 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado al establecer como Principio y Derecho de la Función Jurisdiccional “la motivación escrita de las resoluciones judiciales en todas las instancias, excepto los decretos de mero trámite, con mención expresa de la ley aplicable de los fundamentos de hecho en que se sustentan” (Constitución Política, 2018, p. 48). Esto implica que los jueces (que si bien, son independientes) estén sujetos al contenido de la Constitución, la cual, como bien menciona, exige una sentencia motivada, en base a un juicio de valoración donde el Juez exponga de manera clara las razones y los fundamentos fácticos y jurídicos que ponen fin al proceso. La falta de motivación implica un arbitrio y, por lo tanto, la desobediencia por parte del Juez.

#### 2.2.1.8.2 Tutela jurisdiccional

La tutela jurisdiccional hace referencia a una situación jurídica de protección en la que el Estado asegura a todo sujeto de derecho con prescindencia de si participa o no en un proceso.

Así, la existencia de un estatuto judicial que asegure al juez un status mínimo e inmodificable de derechos (independencia, inamovilidad, asociación, un ingreso digno, la atención en base a su especialidad) no necesita estar ligado directamente al derecho a un debido proceso, pero, sin duda, lo va a afectar, en tanto supone el

aseguramiento de un conjunto de condiciones determinantes para la eficacia de la impartición de justicia (Toyama, 2005, p.10).

#### 2.2.1.8.3 Pluralidad de instancia

La Pluralidad de instancia constituye un principio y, a la vez un derecho inherente a la naturaleza propia de la función jurisdiccional. Esta institución se encuentra prevista en el inciso 6 del artículo 139° de la Constitución Política del Perú, en los siguientes términos: “la instancia se entiende como una de las etapas o grados del proceso. En pluralidad, se trata del ejercicio del derecho al recurso impugnatorio” (Quiroga, 1986, p. 55). Así, una vez terminada una etapa del proceso, las decisiones de los jueces y tribunales, puede ser objeto de una ulterior revisión que tiene en cuenta su actuación y el fallo.

La pluralidad de instancia permite que una resolución sea vista hasta una segunda instancia. Un punto a tallar es que no existe una tercera instancia. Las casaciones comprenden un recurso extraordinario que solo se ocupa de asuntos de fondo, mas no de forma.

#### **2.2.1.9 La prueba**

Para Rodríguez (1995), la prueba constituye “la demostración de la verdad de un hecho realizada por medios legales (y por lo tanto, legítimos) durante el desarrollo de un proceso judicial” (p. 37).

En términos generales, la palabra prueba está basada en el acto de probar, evidenciar, y por lo tanto demostrar algún hecho, situación o un determinado elemento con la finalidad de producir certeza, y por lo tanto convencimiento a quien se está dirigida.

En el Derecho penal, normalmente la prueba es averiguación, búsqueda y procura de algo. En el Derecho Civil, se trata de comprobar, demostrar y corroborar la verdad o falsedad de las proposiciones formuladas durante el juicio. La prueba penal se asemeja a la prueba científica, la prueba civil se parece a la prueba matemática: una operación que busca demostrar la veracidad de otra operación. El problema en la prueba es saber qué es, qué se espera probar, quién es el encargado de probarla, cómo lo hará, y, determinar qué valor tiene la prueba producida (Couture, 1989, p. 143).

En otras palabras, para el autor antes citado, el problema en la prueba es determinar su concepto, el objeto de la misma, su carga, su procedimiento a emplear, y, su valoración durante el proceso.

En el Derecho civil, la prueba ha de obedecer al principio de la necesidad de la prueba (ya que el juez debe decidir en base a las pruebas actuadas y no del conocimiento personal de los hechos), al de la unidad y comunidad de la prueba (ya que debe apreciársele en su conjunto), al de la veracidad de la prueba (pues debe referirse a hechos verídicos), al de contradicción (puesto que las partes en cuestión deben conocer las pruebas del otro para defender las suyas), al de preclusión (ya que se aportan en un determinado lapso de tiempo), y, al de libertad de prueba, porque las partes pueden proporcionar las pruebas que crean convenientes siempre que resulten pertinentes con el proceso.

#### **2.2.1.10 La sentencia**

Para la Real Academia de la Lengua Española (2001) el vocablo sentencia, se deriva del término latín *sententia*, que significa declaración del juicio y resolución del juez.

El término sentencia, entonces, se utiliza para referirse al veredicto que proviene de una autoridad respecto a un asunto puesto a su conocimiento.

Para Ticona (1999):

La sentencia es el acto por el cual el juez cumple la obligación jurisdiccional derivada del ejercicio del derecho de acción y del derecho de contradicción, y resuelve una situación pronunciándose sobre las pretensiones del demandante y las excepciones de mérito de fondo del demandado. Es el resultado o producto de un razonamiento o juicio del juez, en el cual expone las premisas y la conclusión. Pero al mismo tiempo, contiene un mandato, con fuerza impositiva que vincula y obliga a las partes en litigio (p. 230).

De dicho concepto podemos aludir que la sentencia consiste en una resolución judicial que, luego de haber evaluado el proceso en todas sus etapas, pretensiones, acciones y pruebas ofrecidas por las partes, pone fin a la disputa en cuestión para otorgarles a cada una de ellos los derechos y las obligaciones correspondientes con base al fondo y la forma de cada una de las demandas impuestas y contestadas.

#### 2.2.1.10.1 Características

Para Guerrero (2017), la sentencia se caracteriza por ser un acto de conclusión condicionado al contenido, las pretensiones y el tipo de proceso por el cual fue desarrollada, es congruente en el sentido de dar respuesta certera a las pretensiones solicitadas no pudiendo dejar ninguna sin resolver, ya que se estaría incurriendo en un silencio judicial, lo que se traduce en una falta de amparo jurídico, es precisa en cuanto a la redacción de los hechos y normas cuestionadas, y es clara, pues debe ser expresada

de manera sencilla, sin dar lugar a confusiones o incertidumbres respecto a su contenido.

Si además añadimos que se trata de un acto jurídico procesal, podremos agregar las siguientes características: es emitida por un juez, contiene una decisión judicial de carácter obligatorio, su contenido resuelve las pretensiones del juicio y, es ley para las partes en litigio.

#### 2.2.1.10.2 Requisitos

Para Nava (2015), toda sentencia debe compilar dos grupos de requisitos sustanciales: los requisitos externos o de forma, y los requisitos internos o de fondo.

Respecto a los requisitos de forma, encontramos la calidad y la estructura de la sentencia. En cuanto a la calidad, dicho autor señala que “deben de evitarse tecnicismos, reiteraciones y transcripciones innecesarias y en lugar de ello usar adecuadamente los signos ortográficos, de puntuación y demás reglas gramaticales. Así también, especifica que los razonamientos del juzgador deben ser presentados de manera hilada, coherente y lógica” (p. 58). La estructura de la sentencia debe ser hecha en obediencia a la cronología de las tres partes de una sentencia: la parte expositiva, considerativa y resolutive. La exposición de la misma consiste en el relato sucinto de los antecedentes y hechos del caso. La parte considerativa toma en cuenta todos aquellos aspectos de hecho y de derecho aplicables al asunto en cuestión, éstos son: la competencia del juzgado, la identificación de la litis, su procedencia, los puntos incidentales no resueltos, la valoración de las pruebas y el análisis de cada actuación presentada y/o desarrollada. Finalmente, la parte resolutive concluye el proceso indicando de manera precisa la decisión y/o votación del Juzgado, así como la (s) firma(s) respectiva(s).

Los requisitos de fondo comprenden: a) La motivación, que se relaciona estrechamente con la forma de interpretación, argumentación e integración de la(s) norma(s) jurídica(s) aplicable(s) al caso, b) La fundamentación, basada en el principio de legalidad, que limita la labor jurisdiccional del juez a obedecer lo que el contenido de las disposiciones legales establece. Asimismo, debe ser hecha con base en razones jurídicas convincentes y lógicas que, luego de ser aplicadas al caso en concreto, otorgan seguridad jurídica al justiciable, c) La congruencia, que promueve la existencia de un hilo conductor que le dé orden y racionalidad a la narrativa de los hechos, la valoración de las pretensiones, la valoración de las mismas y los medios probatorios, así como sus efectos en el fallo. Por otro lado, este requisito establece que aquello que se otorga en la sentencia no debe apartarse de lo solicitado por el escrito del demandante y d) La exhaustividad, en el sentido de dar atención a todos y cada uno de los puntos planteados en la demanda, así como el examen y valoración de cada medio probatorio presentado.

#### **2.2.1.11 Los medios impugnatorios**

Ovalle (1989), sostuvo que “el medio de impugnación se define como el instrumento legal puesto a disposición de las partes y destinado a atacar una resolución judicial, para provocar su reforma o su anulación o declaración de nulidad” (p. 134).

Por su parte, De Ferrari (1996) indicó que los medios impugnatorios

tienen por objeto la revisión de una resolución afectada de vicio o error de forma o de fondo, a efecto de que sea revocada o invalidada, total o parcialmente, por el órgano jurisdiccional correspondiente, quien deberá emitir una nueva decisión al respecto u ordenar al inferior



jerárquico que lo haga de acuerdo a los considerandos del primero (p. 123).

Lo que quiere decir que los medios impugnatorios pretenden en su conjunto, la realización de un nuevo examen al acto judicial procesal emitido, de modo que éste sea susceptible de revocación, modificación, sustitución o anulación, obviamente, bajo los casos y circunstancias previstas por la ley, ya sea por un error de fondo o de forma, como bien menciona el autor antes citado.

## **2.2.2 Marco teórico sustantivo**

### **2.2.2.1 Propiedad**

#### 2.2.2.1.1 Concepto

Partiendo desde sus raíces etimológicas, el significado de propiedad alude al término latino “*propietas*”, que, a su vez, proviene de la unión de tres vocablos más, estos son: el prefijo “pro” que es sinónimo de una continuidad progresiva, el adjetivo “privus”, que hace referencia a lo particular o propio de uno mismo, y, el sufijo “tas” que equivale a cualidad. Si unimos estas tres connotaciones hemos de inferir que propiedad es “aquello que tiene la cualidad de ser particularmente propio de algo o alguien” (Añorga, 2009, p. 474).

Ahora bien, jurídicamente la propiedad puede ser concebida a partir de dos acepciones. La primera, que tiene que ver con la cosa que es objeto de pertenencia, y, por lo tanto, susceptible de múltiples actuaciones por parte de su propietario, nos referimos al bien material o inmaterial. Y la segunda, que hace referencia a la potestad jurídica que la ley confiere al propietario para ejercer sobre su bien lo que mejor le parezca para su aprovechamiento. Respecto a esto, (Ossorio 2003), mencionó que la

propiedad no es más que la facultad de una persona para ejercer sobre una determinada cosa lo que su voluntad desee, pues es dotada de una facultad legítima para gozar y disponer de ella, exceptuando claramente, todo aquello que sea contrario a la ley. Asimismo, González (2010), se refirió a la propiedad como aquel “derecho de atribución conferido al titular de un bien para actuar sobre él con miras a obtener un determinado beneficio” (p. 324). Es decir, la propiedad irá a ser parte de todo aquello que el hombre necesita para satisfacer sus necesidades, es por ello que alcanza y adquiere reconocimiento dentro de nuestro ordenamiento jurídico.

#### 2.2.2.1.2 Características

Según Varsi (2019), “la propiedad es un derecho real, exclusivo, absoluto, inviolable, perpetuo, abstracto y elástico” (p. 72).

Es un derecho real, ya que crea y respalda el vínculo jurídico entre la persona y su bien, de modo que la primera pueda obtener del segundo un aprovechamiento acorde a sus intereses. Es un derecho exclusivo, porque “dos personas no pueden tener el dominio total de una cosa” (Mariani, 2009 p. 298). Es decir, el derecho de propiedad es ejercido sobre un bien por un solo propietario, en el caso de ser varios los propietarios, cada uno de ellos ejerce dominio sobre la parte del bien que le corresponde, mas no de su totalidad. Asimismo, a palabras de Peñailillo (2014), “esta característica excluye a terceros del poder que tiene el dueño para usar, disponer y disfrutar de su bien” (p. 129). De este modo, el derecho de propiedad inviste al titular de una exclusividad única para el uso o explotación de la misma sin el temor de ser mortificado por alguien más. Es un derecho absoluto, “porque otorga al propietario el mayor número posible de facultades” (Musto, 2000, p. 388). El titular de este derecho puede ejercer sobre su bien las acciones que él desee. Es un derecho inviolable, ya que

ni los particulares, ni los órganos jurisdiccionales del Estado pueden dañar, turbar o desintegrar la propiedad de manera arbitraria. Así lo expone González (2015), al mencionar que “la inviolabilidad es para todos, trátase del Estado, de terceros o de particulares, ésta constituye una garantía de indemnidad” (p. 3). Sin embargo, en caso de que dicha propiedad haya sido cedida por razón de intereses público, o haya sufrido daños a causa de una actividad del Estado o un particular, nuestra legislación contempla la exigencia de una indemnización que busque compensar dichos perjuicios. “Esta obligación recae también sobre actividades ilegítimas o ilícitas, pues éstas serán consideradas legítimas o lícitas, respectivamente” (Seconda, 2013, p. 63). Es un derecho perpetuo, “porque la cosa le pertenece a su titular de manera indefinida, salvo que él mismo, en ejercicio de su facultad de disposición, decida deshacerse de ella, o que un tercero, debido a la carencia de su uso, la adquiera” (Morales, 2000, p. 34). De dichas líneas hemos de desprender dos ideas fundamentales. La primera, que la propiedad es un derecho imperecedero, que nunca fenece, a no ser, como bien se menciona, que el titular del bien opte por venderla o transferirla, según sea el caso. Sin embargo, aun cuando éste muriera, el derecho de propiedad continúa perenne, ya que es objeto de transmisión sucesoria para sus herederos. Y la segunda, que tiene que ver con la relatividad de esta característica, ya que, si bien el derecho de propiedad no se extingue por el hecho de no ejercitar acciones sobre el bien, puede que haya un tercero interesado en éste, que, aprovechando la ausencia del propietario y el abandono por parte del mismo, adquiera el bien por medio de una prescripción adquisitiva, entonces sí puede darse por perdida la propiedad. Es un derecho abstracto, “en razón de que la potestad jurídica del propietario goza de independencia respecto a las demás facultades de su contenido” (Peñailillo, 2014, p. 133). Es decir, puede que al titular del bien se le

quite una facultad, esto no afectaría en nada su derecho de propiedad. Es un derecho elástico, ya que es susceptible a ser expandido o contraído según sea el caso y con la concurrencia de otros derechos reales de inferior jerarquía (Peñailillo, 2014). Así, en el caso del usufructo, la propiedad es contraída, ya que el usufructuario adquiere el derecho de uso y disfrute y el propietario se limita a ser el titular del bien. Sin embargo, una vez que el usufructo se da por extinguido, el derecho de propiedad es expandido nuevamente, retornando el uso y disfrute del bien a su respectivo dueño.

#### 2.2.2.1.3 Atributos

El Código Civil (2018) establece taxativamente que “la propiedad es el poder jurídico que hace posible el uso, disfrute, disposición y reivindicación sobre un determinado bien. Todo esto, ejercido en armonía con el interés de la sociedad y dentro de los límites de la ley” (p. 205). De este precepto, se rescatan cuatro atributos: i) Uso (*ius utendi*) o empleo del bien, ii) Disfrute (*ius fruendi*) o goce de los beneficios obtenidos de la cosa o de ella misma, iii) Disposición (*ius abutendi*) o administración del bien, sea consumiéndolo, afectándolo, desmembrándolo o desprendiéndose de él y iv) Reivindicación (*ius vindicandi*) o recuperación del bien en caso de encontrarse en manos de un tercero, salvo en los casos de una prescripción adquisitiva, u otros.

### **2.2.2.2 Posesión**

#### 2.2.2.2.1 Concepto

Huamán (2018), indicó que “la posesión es el poder de hecho que tiene un sujeto sobre un determinado bien. Éste poder no requiere del sustento de alguna norma, sin embargo, es productor de una serie de consecuencias jurídicas” (p. 13). De dicho concepto podemos deducir que, al ser la posesión un poder de hecho, se trata de la facultad que nace a partir de la práctica del sujeto sobre el bien para ejercer sobre él

acciones que hagan posible su uso y disfrute. También hace mención que esta potestad no requiere del reconocimiento expreso de la ley, sin embargo, la relación ha de dar origen a distintas consecuencias jurídicas. Esta oposición de ideas, se debe básicamente a la determinación de la naturaleza jurídica de la posesión. Para ello, encontramos dos grandes sustentos. El primero, referido al aspecto subjetivo de la misma y planteado por Savigny (1845), el cual entiende a la posesión como aquella relación jurídica:

compuesta por dos elementos, el primero, que es el material (ejercicio de hecho de la propiedad y requisitos para su relevancia, éstos son: el *corpus* o tenencia del bien, referido a la relación física del poseedor con la cosa, y el *animus*, que es la voluntad de poseer la cosa como suya), y el segundo, que es el formal, compuesto por el conjunto de facultades atribuidas al sujeto poseedor (p. 54).

Este autor consideraba que la posesión era un mero hecho jurídico basado en la composición de las circunstancias fácticas antes descritas necesarias para su configuración. Su concepción fue recogida por el artículo 465° del Código Civil de 1852, al definir a la posesión como “el goce o tenencia de una cosa o derecho con el ánimo de conservarlo para sí” (Universidad Peruana Unión, 2017, p. 41).

Por otro lado, el aspecto objetivo de la posesión, indicaba, según (Ihering, 1892) que el elemento esencial para determinar la existencia de una relación de posesión era el poder *corpus* del sujeto sobre el bien sin importar si éste se consideraba a sí mismo como dueño o no, puesto que ello era más que evidente al hacer uso de la cosa. Sin embargo, para este autor, la intención y la voluntad de mantener perenne dicha situación sí era de carácter sustancial para la relación poseedora, ya que era eso

lo que principalmente diferenciaba a la posesión de una simple tenencia. Por lo tanto, había que otorgársele a la posesión el carácter de un derecho, ya que sólo así se podía efectuar una tutela jurisdiccional posesoria dirigida exclusivamente a los particulares poseedores y no a tenedores.

Dicha ideología fue considerada en el Código Civil de 1936, el cual, por medio del artículo 824° mencionó que “es poseedor aquel que ejerza de hecho los poderes inherentes a la propiedad o uno o más de ellos” (Universidad Peruana Unión, 2017, p. 74).

A su vez, la posesión suele ser reconocida actualmente como “el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad” (Código Civil, 2018, p. 195). Es decir, la posesión es considerada como un derecho que deriva de la propiedad, ya que una propiedad sin posesión ha de resultar vacía y meramente abstracta, por lo que el acto de poseer hace posible que el ejercicio del derecho de propiedad se vea concretado en la vida real.

Por lo tanto, hemos de concluir sobre el concepto de posesión, que se trata de aquel poder fáctico que una persona ejerce sobre una determinada cosa, de modo que realiza sobre ella actos que revelen la intención de ser su propietario salvo en los casos de usufructo, alquiler, comodato, etc. Sin embargo, no lo es.

#### 2.2.2.2.2 Clasificación

Según el Código Civil peruano, la posesión puede ser inmediata y mediata, legítima e ilegítima; ésta última puede ser hecha de buena o mala fe, y, la posesión precaria.

a) Posesión inmediata y mediata. “Es poseedor inmediato aquel que ejerce la posesión de manera temporal y en virtud de un título, y es poseedor mediato aquel que confiere

dicho título” (Código Civil, 2018, p. 196). De esta manera, Gonzáles (2013), planteó el siguiente ejemplo

A entrega un bien a B con la finalidad de que éste lo use y disfrute de manera previsional por medio de un acto jurídico en el cual establecen una fecha de devolución. Una vez terminado este plazo, B tiene la obligación de regresar a A su bien. Durante este periodo de tiempo, ambas partes mantuvieron la condición de poseedores. A, fue el poseedor mediato por ceder su bien, y B tuvo el papel de poseedor inmediato o también denominado intermediario posesorio, por ser el que lo recibió (p. 87).

Es decir, se establece una relación activo-pasiva, donde el poseedor mediato toma el carácter de sujeto activo (ya que tiene la facultad de exigir la devolución del bien una vez finiquitado el lapso de entrega) y el poseedor inmediato el del sujeto pasivo por recibir bajo concepto de prenda, arrendamiento, comodato, usufructo, u otro el bien en cuestión.

Asimismo, cabe mencionar que la posesión inmediata goza de un carácter derivado ya que el propietario de la cosa deriva su bien al otro sujeto, lo que, a palabras de Gonzáles (2013) “limita al poseedor inmediato en comparación con el contenido del derecho superior del que goza el poseedor mediato” (p. 88). b) Posesión legítima. Si bien, ésta no se encuentra regulada expresamente por el Código Civil, podemos afirmar que se trata de aquella posesión hecha con base en las disposiciones de dicho cuerpo jurídico. Así lo expresa Ramírez (2004) al mencionar que este tipo de posesión “nace a partir de un título legal válido y por medio del ejercicio de un derecho real o personal constituido de acuerdo a ley” (p. 65). Por otro lado, Vásquez (2009),

menciona que la posesión es legítima cuando “exista correspondencia no equívoca entre el poder que se ejerce y el derecho que se alega para hacerlo” (p. 132). Es decir, el poseedor justifica su acción a través del cumplimiento de las normas que el Derecho Civil establecen. Por lo tanto, la posesión será legítima siempre que el título que la sustente no sea declarado nulo o inválido. c) Posesión ilegítima. Una posesión será ilegítima cuando “exista un vicio que invalide el título por el cual es ejercida” (Avendaño, 2015, p. 69). Es decir, el acto jurídico que regulaba la posesión, sufrió de un vicio que lo hace susceptible de nulidad o anulabilidad, según sea el caso. La posesión ilegítima, como bien se mencionó, puede ser de buena y/o mala fe. “Es de buena fe cuando el poseedor cree en su legitimidad e ignora del vicio que invalida su título” (Código Civil, 2018, p. 197). Es decir, el poseedor tiene la plena convicción de que el título que posee es válido. Un claro ejemplo sería el de (Castillo, 2015), el cual menciona que un título recae en nulidad cuando ha sido otorgado por alguien que no tenía la facultad de disposición sobre el bien, por lo tanto, tampoco para transmitirlo. Por otro lado, la posesión ilegítima será de mala fe cuando el poseedor sea consciente de la ilegitimidad de su título. A esto se suma la opinión complementaria de Gonzáles (2013), donde “el poseedor ilegítimo de mala fe es aquel que no tiene título o que conoce o debe conocer mediante una diligencia media, la ilegalidad de su título, ya que este error es inexcusable al presentar una continuidad del ejercicio de la posesión” (p. 50). Y d) Posesión precaria. “Es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando éste haya fenecido” (Código Civil, 2018, p. 198). Es decir, el poseedor precario no presenta, y, por lo tanto, tampoco acredita algún acto que justifique su acción posesoria. Así lo confirmó Albadalejo (2000), al mencionar que “es posesión precaria la que se ejerce sin derecho, y se extiende a todos aquellos que, sin pagar la renta o



concepto correspondiente, hace uso del bien sin título, así como cuando éste último es escaso de eficacia como para oponerse al que ostenta el poseedor legítimo” (p. 73).

### **2.2.2.3 Contrato de Arrendamiento**

#### 2.2.2.3.1 Concepto

“La palabra contrato proviene del término latino *contractus*, que, a su vez, deriva de *contrahere*, el cual significa concertar o lograr” (Miranda, 2015, p. 56).

Asimismo, el contrato suele ser concebido como aquel “acuerdo entre dos o más partes que crea, regula, modifica y extingue obligaciones de contenido patrimonial” (Arias, 2016, p. 43).

Por otro lado, según el Código Civil (2018), “mediante el arrendamiento, el arrendador queda obligado a ceder de manera temporal al arrendatario el uso de un bien a cambio de cierta renta convenida” (p. 337).

Si unimos ambos aportes, hemos de conceptualizar al contrato de arriendo como aquel acto jurídico destinado a conceder, por una parte, el derecho de usar y gozar un determinado predio, y de otro lado, el derecho a percibir un determinado monto de dinero. Es decir, importa derechos y obligaciones tanto para la parte arrendadora, como para la parte arrendataria.

Respecto la obligatoriedad de este contrato, Alor (2018), mencionó que “el fundamento sobre el cual reposan las obligaciones impuestas en el contrato de arrendamiento es el consentimiento de las partes, ya que éste responde a la voluntad de las mismas plasmadas en dicho acuerdo” (p. 156).

#### 2.2.2.3.2 Principios

El contrato de arrendamiento ha de obedecer los siguientes principios: i) El principio de libertad contractual, que hace referencia a dos aspectos, el primero, basado en la

libertad de las partes para escoger el tipo de contrato por el cual optar, y el segundo, que tiene que ver con la libertad de los mismos respecto a las condiciones, derechos y deberes contenidos en el contrato sin más limitación que la de mantener los intereses sociales y otros impuestos por la ley. ii) El principio de la autonomía de la voluntad, relacionado con la libertad de los sujetos contratantes, es la facultad de ambos para determinar la forma, los efectos y la duración del contrato sea o no éste contemplado por la legislación (Peralta, 2015). iii) El principio de la fuerza vinculante, ya que, a palabras de Romero (2000) “el contrato es ley para las partes” (p. 190). Este principio invoca la obligación inexcusable de las partes de atender y responder por los acuerdos expresados en el contrato, a no ser que concurran sucesos de inevitables o de fuerza mayor, entonces la ley prevé ciertas disposiciones para ellos. iv) El principio de la supremacía del orden público, que impone que los acuerdos expresados en un contrato no pueden atentar en contra de los intereses públicos. Es un principio de carácter limitativo. v) El principio de la relatividad del contrato o del efecto relativo, que impone que la eficacia del contrato sólo alcanza a las partes contratantes y no a terceros. Sin embargo, los derechos y obligaciones que en él se pactan pueden ser materia de transmisión sucesoria salvo los casos previstos por la ley. y vi) El principio de buena fe, que obliga a las partes a comportarse con honradez incluso antes de dar por formalizado el contrato (Cuadros, 2010).

#### 2.2.2.3.3 Elementos

Para Northcote (2015), “los elementos sustanciales de un contrato de arrendamiento son el bien, la renta y el plazo” (p. 251).

El bien u objeto de prestación del contrato, el cual puede ser material o inmaterial, mueble o inmueble y no fungible, ya que debe ser devuelto a su propietario.

La renta, que es la contraprestación económica que el arrendatario debe abonar a favor del arrendador por el uso del bien.

El plazo, que puede ser pactado de manera determinada o indeterminada. El plazo será determinado cuando se fije una fecha exacta para la devolución del bien, según el Código Civil (2018) éste periodo de tiempo no puede exceder los 10 años de alquiler y, en caso de tratarse del bien de una entidad pública o un incapaz (menor de 16 años de edad, mayor de 16 y menor de 18 años de edad, pródigo, el que incurre en mala gestión, ebrio habitual, toxicómano, el que sufre pena que lleva anexa la interdicción civil, el que se encuentra en coma y no hubiere designado apoyo anteriormente), el plazo no debe ser mayor a 6 años. Esto, con el propósito de no vincular durante tanto tiempo los bienes que sirven para la satisfacción pública o los que son administrados por representantes legales con los particulares. Asimismo, los bienes pertenecientes a incapaces sujetos a tutoría o a mayores bajo curatela no podrán ser arrendados por sus tutores y curadores por un plazo mayor a 3 años. Por otro lado, el plazo del contrato será indeterminado cuando no se establezca en él una fecha de devolución del bien, sin embargo, el arrendador puede poner fin a este por medio de un aviso judicial o extrajudicial dirigido al arrendatario.

Por otro lado, no debemos dejar de señalar que estos elementos no serían formalizados sin la concurrencia de dos partes: el arrendador, que es quien entrega el bien a cambio de una renta, y el arrendatario, que es quien lo adquiere.

#### 2.2.2.3.4 Características

Para Miranda (2015), el contrato de arrendamiento presenta los siguientes rasgos característicos: i) Individualidad, ya que involucra la manifestación de voluntad de personas tanto naturales como jurídicas. ii) Tipicidad, porque se encuentra

disciplinado en el ordenamiento jurídico, y, por lo tanto, pese a la libertad de las partes, hay ciertas estipulaciones que deben ser obedecidas. iii) Autonomía, por parte de los sujetos contratantes iv) Independencia, porque es distinto de otros contratos y no necesita de ellos para ser formulado. v) Onerosidad, pues es cuantificado a través de la renta establecida. vi) De tracto sucesivo, de tal manera que se cumple en función al paso del tiempo hasta llegar a la fecha de caducación.

vii) Consensualidad, porque ambas partes llegan a un acuerdo expreso.

Por otro lado, Orrego (2017) señaló que “se trata de un título de mera tenencia” (p. 9), ya que el arrendatario que recibe el bien entregado lo hace en calidad de tenedor y reconociendo dominio ajeno.

#### 2.2.2.3.5 Obligaciones

Tal como hemos mencionado hasta ahora, el contrato de arrendamiento impone derechos y deberes tanto para la parte arrendadora, como para la parte arrendataria. Así, el artículo 1681° del Código Civil (2018) estableció las siguientes obligaciones:

Para el arrendador: Entregar el bien con todos sus accesorios en el lugar, la fecha y el estado convenido. En caso de no haberlo acordado, la entrega será efectuada en el lugar de celebración del contrato.

Para el arrendatario: 1) Cuidar diligentemente el bien y usarlo para los fines por los cuales fue concedido. 2) Pagar de manera puntual la renta establecida en plazo y lugar indicado. Si éste último no fuese señalado, el pago será hecho cada mes, en el domicilio del arrendador. 3) Pagar de manera puntual los suministros públicos prestados y conforme a la norma que lo regula. 4) Dar alerta inmediata al arrendador sobre cualquier señal de usurpación o perturbación sobre el bien. 5) Permitir (con previo aviso de 7 días) la inspección justificada del arrendador sobre el bien. 6) Llevar

a cabo las reparaciones correspondientes conforme a ley o al contrato. 7) No ejercer sobre el bien actuaciones contrarias al orden público y las buenas costumbres. 8) No modificar el bien sin consentimiento del arrendador. 9) No subarrendar el bien. 10) Devolver el bien sin deterioros una vez vencido el plazo. Y 11) Cumplir las demás obligaciones estipuladas en el contrato.

#### 2.2.2.3.7 Extinción

Tal como menciona el artículo 1697° del Código Civil, el contrato de arrendamiento puede quedar sin efecto y, por lo tanto, resolverse, siempre que: 1) No se cumpla con el pago de la renta. Que puede presentarse en tres casos: primero, cuando el arrendatario no ha cumplido con el pago del mes anterior, se vence otro mes y 15 días más. Segundo, cuando la renta ha sido pactada por periodo mayor a un mes y no ha sido pagado un periodo y 15 días más. Y el tercero, cuando la renta fue convenida por un plazo menor a un mes, entonces, son tres los periodos para que el contrato se dé por resuelto. Bigio (2015), menciona que, ante el incumplimiento de esta obligación, el arrendatario tiene la facultad de solicitar la resolución del arrendamiento. 2) No se pague la nueva renta devengada, en caso de haber sentencia por el pago de renta contra el arrendatario. Esto se traduce en una reincidencia por parte del arrendatario (Bigio, 2015). 3) El empleo del arrendatario sobre el bien atente contra el orden público y las buenas costumbres o no sea ejercido para los fines convenidos. 4) El arrendatario haya pactado un subarrendamiento sin el consentimiento del arrendador titular del bien. Es una causal determinante, ya que el arrendatario viola el deber de abstención sobre la disposición del bien (Bigio, 2015). Y 5) No se cumplan las obligaciones del contrato: tanto arrendador como arrendatario pueden solicitar la resolución del contrato en caso de incumplimiento de la otra parte.

## **2.2.2.4 Desalojo**

### 2.2.2.4.1 Concepto

También conocido como desahucio, el desalojo es un proceso judicial breve que la ley faculta al propietario de un bien inmueble para que éste le sea restituido, ya que, puede que el contrato de arrendamiento haya sido resuelto por una determinada causal, o sencillamente porque el arrendatario no desea desocupar de manera voluntaria el predio (Figalio y Polack, 2016).

Asimismo, a palabras de Palacios (2015), “el proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto la recuperación del uso y goce de un bien inmueble ocupado por alguien que carezca de título para hacerlo” (p. 243).

De ambas acepciones se deduce que el desalojo irá a proceder siempre que exista la extinción de un contrato de arrendamiento, o bien, la inexistencia de éste. Dichas situaciones se ven personificadas en dos situaciones: la primera, cuando un arrendatario se niega a entregar el bien mueble que el arrendador le entregó en posesión a través de un contrato de arrendamiento, esto produce consecuentes daños económicos dirigidos al titular de dicho predio, y la segunda, que es cuando un tercero entra en posesión del bien de una persona sin la autorización de ésta, es por ello que el proceso de desalojo surge como una acción de carácter personal que le atribuye al arrendador o propietario del bien, el derecho a exigir la devolución de su propiedad salvo los casos previstos por la ley.

Complementando a ello, Polanco (2016), señaló que este proceso tiene como objetivo:

restablecer la posesión de un bien inmueble. Es promovido por el sujeto que alega tener un derecho superior sobre el mismo, es decir, el

propietario, que es quien tiene la titularidad de pertenencia de la cosa, en contra del poseedor al cual le fue arrendado el bien materia de Litis (p. 163).

#### 2.2.2.4.2 Causales

Tal como ya mencionamos anteriormente, la falta de pago, el uso del bien distinto al contratado, el subarrendamiento, así como el incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en el contrato (incluyendo el vencimiento del mismo) permite invocar la resolución de éste, y, por lo tanto, poner en acción un proceso de desalojo.

1) Vencimiento de contrato, el cual recae sobre la existencia de un contrato a plazo determinado, el mismo que debe encontrarse vencido a la fecha de la imposición de la demanda. Un detalle a tomar en consideración es el del envío del requerimiento del bien por parte del arrendatario, ya que, si bien, la Casación 4628-

2013 en Arequipa establecía que la invitación a conciliar convertía al arrendatario en precario, el Pleno Jurisdiccional realizado en Chiclayo, 2017, dispuso que solamente el envío de una carta notarial solicitando la devolución del bien antes arrendado, convierte al ex arrendatario en precario. Es decir, la demanda de desalojo por vencimiento de contrato no ha de presentar una carta notarial remitida por el arrendador, ya que ésta vendría en improcedencia al ser la causal invocada, equívoca.

2) Falta de pago, que abarca el mes incumplido, un mes más y quince días postreros. La invocación de esta causal permite al demandante solicitar la acumulación del pago de arriendos. Asimismo, la única manera de dejar sin efectos dicha demanda, es que el arrendatario demuestre que se encuentra al día con el pago de sus obligaciones. 3) Ocupación precaria, cuando el demandado ocupe el bien sin un título o con uno fenecido pese a haber recibido un aviso notarial de requerimiento por parte del

arrendador. 4) Uso distinto al contratado. 5) Subarrendamiento sin consentimiento del arrendador. 6) Cláusula de allanamiento a futuro, siempre que ésta haya sido establecida en el contrato arrendamiento. Y 7) El incumplimiento de otras obligaciones establecidas en el contrato.

#### 2.2.2.4.3 Proceso de desalojo

##### 2.2.2.4.3.1 Regulación normativa

Nuestra legislación contempla normativamente tres procesos de desalojo. El primero, que es el Desalojo ordinario y se encuentra comprendido entre los artículos 585° y 593° del Código Procesal Civil. El segundo, que hace referencia al Desalojo exprés o rápido, el cual procede contra los contratos de arrendamiento que incluyeron en su contenido la cláusula de allanamiento a futuro y es regulado por la Ley N° 30933, Ley del Desalojo con intervención notarial, ya que será el notario quien, por medio de un acta con título ejecutivo, constate el vencimiento del contrato y/o la falta del pago de la renta correspondiente, y la Ley N° 30201, Ley de Inquilinos morosos, que introduce dos disposiciones, la primera, que crea un registro público nacional de todas aquellas personas a las cuales se les demanda una acreencia originada en una resolución judicial firme, es decir, arrendatarios deudores; y la segunda, que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil al incluir la posibilidad de un pacto de allanamiento futuro por parte del arrendatario, de manera que una vez que el contrato venza, o concurra una falta de pago de la renta por parte del mismo, éste se someta a la acción judicial impuesta por el arrendador. Y el tercero, que es el Desalojo regulado por el Decreto Legislativo N° 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda.



#### 2.2.2.4.3.2 Vía procedimental

Según lo establecido en el artículo 546 del Código Procesal Civil, el desalojo se tramita mediante proceso sumarísimo.

#### 2.2.2.4.3.3 Bien objeto

El bien objeto que un proceso de desalojo busca resolver es la reposición del uso y disfrute de una propiedad a aquel que, en calidad de propietario, busca recuperar la libre disposición de su bien.

#### 2.2.2.4.3.4 Sujetos

Según el artículo 586° del Código Procesal Civil, intervienen en este proceso los siguientes sujetos: a) Sujeto activo (aquel que reclama la posesión de su propiedad), es el poseedor mediato, que puede ser: el propietario, el arrendador, el administrador u otro que tenga derecho a la restitución del bien, por ejemplo, el constituyente del usufructo de cierta propiedad, o aquel que concede la posesión de un bien por obra de gracia y liberalidad. b) Sujeto pasivo (aquel que se rehúsa a dejar de usar la propiedad), es el poseedor inmediato, que puede ser: el arrendatario o inquilino, el subarrendatario (que es quien arrienda una propiedad a aquel que, a su vez, la había arrendado para sí), y cualquiera otra persona a quien le sea exigible la devolución de la propiedad.

En el caso de que la propiedad se encuentre ocupada por terceros, el demandante debe accionar en contra de la persona con quien tiene la relación jurídica y denunciar en su escrito al ocupante, esto es, que debe indicar en su demanda los nombres y el domicilio del tercero, a fin de que le sea notificada y pueda partícipe del proceso.

#### 2.2.2.4.3.5 Competencia

El proceso de desalojo será competencia (según el artículo 547° del Código Procesal Civil) por razón de: i) Materia: a los jueces civiles, debido a la naturaleza de la pretensión, que es de orden privado. ii) Cuantía: a los jueces de paz letrado (siempre que la renta percibida haya sido hasta los 50 URP), y, a los jueces civiles (cuando la renta supere las 50 URP, o cuando no exista cuantía, como es el caso de los ocupantes precarios). Y iii) Territorio: al juez donde se ubique la propiedad o el domicilio del demandado. Es decir, queda a criterio del demandante.

#### 2.2.2.4.3.6 Trámite

El proceso de desalojo inicia su trámite con la presentación de la demanda, una vez hecho, el demandado (que es notificado) cuenta con cinco días hábiles para contestarla. En caso de que la demanda haya sido declarada inadmisibile, el demandante tiene la posibilidad de subsanarla durante los tres días siguientes bajo advertencia de archivar el expediente. En este punto, hay un plazo de diez días para llevarse a cabo una única audiencia y, posteriormente, emitirse la sentencia. Una vez hecha, el juez ha de dictar un decreto declarando el consentimiento o la ejecución de la sentencia para que, después de seis días, a pedido de parte, se solicite el lanzamiento de todos aquellos que ocupan la propiedad del demandante.

En caso de que, al momento del lanzamiento el demandado no se encuentre presente y estén en el inmueble bienes de su propiedad, el juez ha de elaborar un acta donde se nombre un órgano de auxilio judicial a quien se le entregue los bienes respectivos.

Asimismo, el artículo 593° del Código Procesal Civil establece que, si dentro de los dos meses posteriores el demandado vuelve a ingresar a la propiedad, el demandante puede solicitar un nuevo lanzamiento.

El proceso de desalojo regulado por la Ley N° 30201 Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales morosos apertura su tramitación con la interposición de la demanda al juez del sitio donde se ubica la propiedad. Una vez admitida, el demandado cuenta con seis días para acreditar la vigencia del contrato de arrendamiento o la deuda del alquiler saldada. En caso que no lo haga, el juez debe ordenar el lanzamiento dentro de los quince días hábiles siguientes.

El desalojo con base en el Decreto Legislativo N° 1177, que regulariza el Régimen de promoción del Arrendamiento para Vivienda, procede contra las siguientes causales: i) Vencimiento del contrato. ii) Resolución contractual de mutuo acuerdo (firmas legalizadas). iii) Incumplimiento del pago de la renta durante dos meses seguidos, y siempre que haya sido entregada y recibida una carta notarial con el estado de la cuenta de abono respectiva. iv) Falta de pago de conceptos complementarios durante seis meses continuos. También debe ser cursada la carta notarial. Y v) Uso distinto al de vivienda.

Este proceso es tramitado en la vía del proceso único de ejecución de desalojo ante el juez de paz letrado donde se ubica el inmueble, inicia con la presentación de la demanda, la cual debe ir acompañada del formulario respectivo, el reporte del RAV y los documentos que sustentan la causal invocada. Dentro de un plazo de cinco días la persona demandada debe contestar la demanda allanándose o acreditando que aquello que se plantea en la demanda es falso. Una vez pasado este tiempo, sea que el demandado haya o no respondido a la demanda, el juez debe emitir sentencia en un

plazo máximo de tres días hábiles. Así, una vez notificada, el juez debe cursar oficio a la dependencia respectiva de la Policía Nacional del Perú para que, dentro de los tres días hábiles siguientes, presten asistencia y garantía para la ejecución del desalojo, de manera que el lanzamiento se lleve a cabo permitiéndose el descerraje en caso de resistencia o no encontrarse en la propiedad el demandado.

El desalojo exprés o rápido, apoyado sobre las bases normativas de la Ley N° 30933 Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, es empleado en caso de: i) Contrato de arrendamiento vencido. ii) Incumplimiento del pago de la renta.

El arrendador o la persona interesada presenta una solicitud escrita dirigida al notario correspondiente señalando sus nombres, domicilio, D.N.I. y firma, así como los datos del arrendatario. A su vez, debe adjuntar la copia legalizada o el original del formulario FUA o la escritura pública del contrato de alquiler y la copia legalizada o la original carta notarial exigiendo la desocupación de la propiedad por la causal respectiva.

Una vez recibida la solicitud, el notario debe constatar el cumplimiento de todos los requisitos de procedibilidad y notificar al arrendatario para que, dentro de los cinco días hábiles posteriores, demuestre que no se encuentra incurso en la(s) causal(es) invocada(s) por el arrendador. Luego de esto, el notario debe elaborar un acta no contenciosa con título ejecutivo especial para que, una vez remitida la copia legalizada del expediente notarial al juez de paz letrado del distrito en el cual se ubica la propiedad, junto a la solicitud del arrendador y el pago de la tasa judicial correspondiente, se ordene el lanzamiento contra las personas que se encuentran ocupando la propiedad, así como el descerraje en caso de ser necesario. Para esto,

remite oficio a la dependencia de la Policía Nacional del Perú correspondiente para que, luego de los dos días hábiles siguientes de haberse notificado, brinden asistencia y garantía a la ejecución del desalojo.

## **2.2.4 Marco teórico sobre las variables de estudio**

### **2.2.4.1 Sobre el cumplimiento de los plazos procesales**

Los plazos procesales son aquellos periodos de tiempo por los cuales se ordena o dispone la actuación de algún procedimiento judicial para que así, las diligencias del proceso sean desarrolladas ordenada y consecuentemente.

El cumplimiento de los plazos procesales apunta a conseguir celeridad y eficiencia por parte de los procesos judiciales, esto aportaría grandemente con la eficacia del proceso civil, lo que daría pase a una administración de justicia más efectiva y fiable para la población. “Esto se realiza por medio del establecimiento de ciertos términos procesales fijados para el juez y las partes con la finalidad de resolver la controversia a través de una sentencia justa y oportuna” (Valero y Lizarazo, 2019, p. 53).

El deber de cumplir los plazos procesales que la ley establece puede ser visto desde dos enfoques: i) Desde un punto de vista garantista, es el juez quien actúa como garante al velar por el cumplimiento de los plazos y la observancia del debido proceso, y, si recurrimos a las partes, esta obligación asegura la protección de obtener una tutela jurisdiccional efectiva. ii) Desde un punto de vista obligacional el juez tiene la responsabilidad de dirigir y orientar el proceso, así como las partes tienen el deber de actuar con lealtad y probidad procesal, lo que destierra el hecho de incurrir en dilaciones o demoras injustificadas.

Es decir, el cumplimiento de los plazos procesales es el deber que las partes procesales están obligadas a obedecer debido a que constituye una garantía procesal de índole constitucional, esto, debido a que la observancia del Debido proceso involucra el derecho fundamental que toda persona tiene para ser atendida por los órganos jurisdiccionales y así obtener la defensa y el respaldo de los derechos o intereses que le están siendo vulnerados.

El cumplimiento de los plazos procesales es un deber y un derecho reconocido internacionalmente, así, la Corte Interamericana de Derechos Humanos (2008) señaló que “el derecho de acceder a la justicia involucra un fallo judicial que decida sobre la solución de la controversia dentro de un plazo razonable. La demora prolongada de un proceso judicial constituye por sí misma, un acto de violación a las garantías Constitucionales” (s. p.).

Sin embargo, existe una gran gama de situaciones que pueden alargar el curso del proceso sin querer, necesariamente, dilatarlo de manera maliciosa. Al respecto, la misma institución se pronunció indicando que, si bien, muchas veces no es posible que las autoridades judiciales cumplan con los plazos legalmente establecidos, una demora justificada es válida en tanto que ofrezca al proceso la posibilidad de una mejor resolución, esto no admite bajo ningún concepto las demoras indebidas, pues se estaría incurriendo en arbitrariedades, sin embargo, es necesario analizar cada caso en concreto y así, determinar si se trata o no de un retraso indebido.

En el proceso civil, los plazos son contados desde el día siguiente al de notificada la resolución, para ello no se cuentan los días inhábiles (es decir, sábados, domingos y feriados). En primera instancia, los decretos deben ser expedidos a los dos días de haberse presentado el escrito de la demanda, y, para los autos, se dispone de 5

días hábiles contados a partir del día en que el proceso se expidió para ser resuelto, salvo disposiciones distintas impuestas por el mismo Código. Por último, las sentencias son emitidas dentro del plazo legal establecido para cada tipo de proceso en específico.

#### **2.2.4.2 Sobre la congruencia procesal**

El término congruencia denota a grandes rasgos la coherencia, relación lógica y/o conveniencia que debe existir entre dos o más cosas.

En el derecho procesal, la congruencia es aquel principio que exige la identificación entre lo que se postula y se logra resolver al término de un proceso judicial. Es decir, esta institución irá a recaer necesariamente sobre el contenido de la sentencia, pues ésta, en aras de una buena motivación, ha de obedecer las reglas de la fundamentación lógica, que, a su vez, se encuentra compuesta por el principio de no contradicción, razón suficiente, tercio excluido, y, claro está, por el principio de congruencia. Entonces, tal como mencionó (Cueva, 2013), la congruencia constituye un principio normativo que busca regular las disposiciones de una resolución judicial de manera que ésta dé pase a la consonancia entre las pretensiones de la parte demandante, las alegaciones del demandado, la actuación de los medios probatorios ofrecidos y, la decisión tomada por el juez.

En pocas palabras, gracias a este principio se limita la labor jurisdiccional del juez en el sentido de que la determinación que éste tome respecto a todo lo actuado durante el proceso, debe ser hecho en obediencia a lo solicitado por el demandante, ni más, ni menos, y tampoco dejar sin resolver cualquiera de los puntos controvertidos, pues esto podría dar lugar a nuevas acciones tomadas por la parte afectada.

En tal sentido, el principio de congruencia constituye una garantía para el buen desarrollo de todo proceso judicial pues limita la actuación del juez y preserva la imparcialidad del mismo evitándole incurrir en arbitrariedades.

#### **2.2.4.3 Sobre el Debido proceso y sus condiciones**

La observancia del Debido proceso constituye una garantía de contenido muy amplio, pues procura la correcta y cabal aplicación de los derechos, principios y demás disposiciones procesales que todo juzgamiento debe obedecer. Respecto a esta garantía, el Tribunal Constitucional señala que “se trata del cumplimiento de todas las garantías y normas de orden público que deben aplicarse a todos los casos y procedimientos existentes en el Derecho” (EXP. 0751-2002-AA-TC). Es decir, el Debido proceso debe ser aplicado a todas y cada una de las ramas del Derecho, sin importar la naturaleza de las mismas, sean públicas o privadas, el respeto de las normas procesales es para todas.

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema menciona, respecto a las condiciones del Debido proceso que:

esta garantía constitucional posee dos dimensiones. La primera, referente a una dimensión procesal, formal o adjetiva, y la segunda, referida a una dimensión material o sustantiva. La primera de ellas comprende los siguientes derechos fundamentales específicos: el procedimiento establecido legalmente; un juez natural; es decir, determinado conforme a ley; un emplazamiento válido, el derecho a ser oído durante las audiencias; el derecho a la prueba; el derecho al uso del idioma propio, o, en todo caso, a la intervención de un intérprete; el derecho al cumplimiento de plazos razonable; la publicidad del



proceso, salvo excepciones establecidas por ley; el derecho a una resolución motivada y congruente; a la pluralidad de instancia; a la prohibición de actos peyorativos; a la cosa juzgada; y, a no ser juzgado más de una vez por un mismo hecho. La segunda dimensión, que es la material o sustantiva, supone la emisión de una sentencia cuyo contenido sea dominado por los valores, principios y demás disposiciones que el ordenamiento jurídico prevé para su aplicación, en pocas palabras, se trata de dictar un fallo que atienda a los intereses reclamados sin afectar los derechos y garantías mínimas del Debido proceso (Casación N° 864-2007).

El Debido proceso o también denominado proceso justo, es un derecho humano clave para exigir del Estado una tutela jurisdiccional efectiva, libre de parcialidades y con la presencia de un juez competente, responsable e independiente.

#### **2.2.4.4 Sobre la idoneidad de las pruebas**

El derecho a probar es una actuación fundamental para el desarrollo de todo proceso judicial, pero más específicamente, para la emisión de una sentencia que logre satisfacer o, caso contrario, desestimar (sobre las bases del Derecho y demás principios aplicables a cada caso en concreto), las pretensiones que el accionante plantea en la formulación de su petitorio.

(Casarino, 1983) manifestó que la idea de idoneidad “alude a la buena disposición y suficiencia para una cosa” (p. 72). Asimismo, dicho autor menciona que la prueba, en los procesos judiciales comprende dos aspectos, el primero, que es de forma o procedimiento e incluye la admisibilidad, oportunidad y práctica de la misma,

y el segundo aspecto, que se refiere al fondo de la prueba e involucra el conjunto de principios necesarios para su valoración.

Las pruebas constituyen el medio por el cual se irá a crear y fortalecer la convicción del juzgador respecto a la decisión que debe tomar para poner fin a la controversia. Es por ello que éstas deben ser reunidas y presentadas en obediencia a una serie de principios, entre ellos; el de pertinencia, que exige una relación de jurídica y de logicidad entre el hecho por probar y el medio probatorio, y el de idoneidad o conducencia, que exige al sujeto procesal la presentación de medios probatorios permitidos por la ley, ya que existen restricciones respecto a la inclusión de pruebas en ciertos tipos de procesos.

En pocas palabras, la idoneidad de las pruebas consiste en el hecho de aportar medios probatorios que la ley autoriza para cada caso en concreto, esto se traduce no en una limitación del derecho fundamental a probar, sino más bien, en una garantía que busca evitar incurrir en la presentación de pruebas ilícitas o de origen fraudulento.

#### **2.2.4.5 Sobre la claridad de las resoluciones**

La claridad del lenguaje jurídico empleado en las distintas resoluciones judiciales emitidas a lo largo de un proceso judicial constituye un derecho fundamental reconocido por el inciso 5 del artículo 139° de la Constitución Política de 1993, sobre el derecho a obtener una resolución judicial debidamente motivada.

Motivar las sentencias constituye un principio básico de la función jurisdiccional, pues garantiza que el juez, sea cual sea la instancia a su cargo, exprese y argumente jurídicamente la decisión sobre la controversia llevada a su conocimiento, de este modo se asegura, en el ejercicio de la potestad de administrar justicia, dos cosas: la primera,

hacerlo con sujeción a la ley; y, la segunda, la facilitación del justiciable para el su derecho de defensa (EXP. N.º 03433-2013-PA/TC).

La motivación de las resoluciones previene incurrir en arbitrariedades judiciales, pues exige que los órganos jurisdiccionales presenten y describan las razones que justifican el fallo emitido en su sentencia, esto, sobre la base de todos y cada uno de los datos recopilados, resueltos y acreditados a lo largo del proceso. Esta motivación debe ser hecha con base en el empleo de un lenguaje jurídico comprensible y libre de términos cuyo significado puedan prestarse a confusiones o ambigüedades,

La importancia de la claridad en las resoluciones judiciales radica en que éstas son el instrumento que el Estado emplea para brindar acceso a la tutela jurisdiccional que el justiciable solicita. Si una resolución no es expresada de manera clara puede prestarse a distorsiones y falsas interpretaciones. (Espinoza, 2010) expresó que una resolución no es clara cuando se encuentra redactada sin referencias específicas que imposibiliten la justificación de los razonamientos del juez y, en lugar de ello, emplea generalidades y casos hipotéticos no relacionados con el tema. Asimismo, dicho autor menciona que una sentencia es clara cuando evita la inclusión del lenguaje estereotipado, es decir, términos técnicos raros o descontextualizados que, muchas veces pueden tornarse redundantes.

De esta manera, podemos concluir que la claridad de una resolución judicial supone la redacción de un contenido objetivo, suficiente, fácil de entender y libre de tecnicismos que dificulten su lectura.

### **2.3. Marco conceptual**

**Acto procesal.** “Acto jurídico realizado por las partes (públicas o privadas) o el juez (o tribunal) en el proceso, que tiene efectos en la relación jurídica procesal” (Real Academia Española, 2001, s.p.)

**Carga de la prueba.** “Obligación que se impone a una parte en el proceso de acreditar los hechos y circunstancias en que fundamenta sus pretensiones” (Real Academia Española, 2001, s.p.)

**Claridad.** “De un argumento o un razonamiento de muy fácil comprensión” (Real Academia Española, 2001, s.p.).

**Congruencia.** “Conformidad entre los pronunciamientos del fallo y las pretensiones de las partes formuladas en el juicio” (Real Academia Española, 2001, s.p.).

**Desalojo.** “Sacar o hacer salir de un lugar a alguien o algo” (Real Academia Española, 2001, s.p.).

**Distrito judicial.** “Cada uno de los tribunales de primera instancia constituidos para el conocimiento de asuntos que forman parte del Poder Judicial” (Real Academia Española, 2001, s.p.).

**Doctrina.** “Conjunto de ideas de distintos órdenes ideológicos sustentadas por una o un grupo de personas” (Real Academia Española, 2001, s.p.).

**Escritura pública.** “Instrumento público notarial que tiene como contenido propio la declaración de voluntad, los actos jurídicos que implican prestación del consentimiento y determinados contratos y negocios jurídicos, que según la ley material exigen este instrumento” (Real Academia Española, 2001, s.p.).

**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).

**Expediente.** “Conjunto de todos los papeles correspondientes a un asunto o negocio” (Real Academia Española, 2001, s.p.).

**Instancia.** “Cada uno de los grados jurisdiccionales que la ley tiene establecidos para ventilar y sentenciar, en jurisdicción expedita, lo mismo sobre el hecho que sobre el derecho, en los juicios y demás negocios de justicia” (Real Academia Española, 2001, s.p.).

**Jurisprudencia.** “Conjunto de las sentencias de los tribunales, y doctrina que contienen” (Real Academia Española, 2001, s.p.).

**Parámetro.** “Dato o factor que se toma como necesario para analizar o valorar una situación” (Real Academia de la Lengua Española, 2001).

**Plazo procesal.** “Medida de tiempo establecida para la realización de un acto o para la producción de sus efectos legales” (Arias, 2016).

**Pretensión.** “Derecho bien o mal fundado que alguien juzga tener sobre algo” (Real Academia Española, 2001, s.p.).

**Punto controvertido.** “Que es objeto de discusión y da lugar a opiniones contrapuestas” (Real Academia Española, 2001, s.p.).

**Variable.** “Función real definida sobre una población finita o una muestra, que toma los valores de cada una de las modalidades de un atributo, y a las que asocia una distribución de frecuencias” (Real Academia Española, 2001, s.p.).

### **III. Hipótesis**

#### **3.1 Hipótesis general**

Las características del proceso judicial sobre desalojo por vencimiento de contrato, en el expediente N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01 del Juzgado de Paz Letrado de Lunahuaná, Distrito Judicial del Cañete – 2016 son: cumplimiento de plazos, claridad de las resoluciones, congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes, condiciones que garantizan el debido proceso, idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada y, congruencia entre los medios probatorios admitidos, la pretensión planteada y los puntos controvertidos.

#### **3.2. Hipótesis específicas**

**3.2.1** En el proceso judicial de estudio sí se evidencia el cumplimiento de plazos.

**3.2.2** En el proceso judicial de estudio sí se evidencia claridad en las resoluciones.

**3.2.3** En el proceso judicial de estudio sí se evidencia congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes.

**3.2.4** En el proceso judicial de estudio sí se evidencian condiciones que garantizan el debido proceso.

**3.2.5** En el proceso judicial de estudio sí se evidencia idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada.

**3.2.6** En el proceso judicial de estudio sí se evidencia congruencia entre los medios probatorios admitidos, la pretensión planteada y los puntos controvertidos.

## **IV. Metodología**

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

#### **4.1.1. Tipo de investigación:**

Se desarrolló una investigación cualitativa, la cual hizo posible la interpretación de los datos con base en la literatura revisada y estudiada, sin embargo, este enfoque recurre a la teoría no como un punto de referencia para generar las hipótesis de la investigación, sino más bien como instrumento para guiar el proceso investigativo en sus diferentes etapas. Respecto a ello, Hernández, Fernández y Baptista (2018) mencionó que “los estudios cualitativos permiten desarrollar preguntas e hipótesis antes, durante, e incluso después de la recolección y el análisis de los datos” (p. 7).

Este enfoque de la investigación emplea una recolección de datos sin medición numérica para el descubrimiento o afinamiento de las preguntas de investigación en el proceso de interpretación (Sánchez y Reyes, 2017).

Asimismo, el enfoque cualitativo presenta las siguientes características: i) Tiene una lógica y proceso inductivo, es decir, se desarrolla de lo particular a lo general. ii) No se busca probar hipótesis, pues éstas son generadas a lo largo del proceso de investigación, por lo que, a mayor información, mayor refinación de la misma. iii) Emplea métodos de recolección de datos no estandarizados ni predeterminados. iv) El investigador recurre a preguntas sobre cuestiones abiertas. v) Posee un proceso de investigación flexible, pues éste se desenvuelve entre las respuestas y el desarrollo de la teoría. Y vi) Se fundamenta en una perspectiva de carácter interpretativo (Hernández, Fernández y Baptista, 2018).

#### **4.1.2. Nivel de investigación**

El nivel de una investigación, según Hernández (2016) “determina el grado de profundidad con que se aborda el fenómeno en estudio” (p. 6). En esta investigación, los niveles alcanzados fueron: descriptivo y exploratorio.

El nivel descriptivo es aquel que “busca especificar las propiedades, características y perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis” (Hernández, *et al*, 2018, p. 80). Tal es el caso de las características evidenciadas en el proceso judicial objeto de esta investigación.

El nivel exploratorio “incita al investigador a examinar un tema o problema de investigación poco estudiado” (Hernández, *et al*, 2018, p. 79). Es el caso de esta investigación, pues la revisión de la literatura reveló que hay muy pocas y vagas investigaciones del tema en estudio. Sánchez y Reyes (2017) señaló que este nivel de investigación permite no solo formular problemas y desarrollar hipótesis, sino que también “familiariza al investigador con el fenómeno que desea estudiar aclarando conceptos que establecen preferencias para posteriores investigaciones” (p. 17).

#### **4.2. Diseño de investigación**

El diseño de una investigación detalla los aspectos metodológicos que irán a comprenderse durante el desarrollo de la misma. En ese sentido, el diseño investigativo encierra el área, el entorno, el contexto y la dimensión espacio – temporal, lo que busca dar respuesta a las preguntas de cómo, dónde y cuándo se va a investigar, así como el conocimiento parcial de los resultados que desean obtenerse (Hernández, 2016, p. 7).

Esta investigación presentó un diseño no experimental, transversal retrospectivo.



Fue no experimental debido a la no manipulación de la variable, pues ésta fue estudiada con base en la observación y el análisis del contenido.

Desarrolló un diseño retrospectivo debido a que el inicio de la investigación fue posterior a los hechos estudiados. Una clara muestra de esto es el expediente, que evidencia el fenómeno perteneciente a una realidad pasada.

Por último, incluye un diseño transversal, puesto que los datos son recopilados gracias a su desarrollo durante un periodo de tiempo determinado.

### **4.3. Unidad de análisis y variable de estudio**

#### **4.3.1 Unidad de análisis**

La unidad de análisis fue el expediente N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01 del Juzgado de Paz Letrado de Lunahuaná, Distrito Judicial del Cañete 2016, sobre Desalojo por vencimiento de contrato. La selección de la misma se realizó gracias a un muestreo no probabilístico; es decir a criterio del investigador.

#### **4.3.2 Variable de estudio**

La variable de estudio es la caracterización del proceso judicial sobre desalojo por vencimiento de contrato.

### **4.4. Definición y operacionalización de las variables e indicadores**

La variable de una investigación es aquella propiedad o característica susceptible de adquirir diversos valores. Así lo afirma Núñez (2016) al comentar que “se trata de todo aquello que va a ser medido, controlado y estudiado durante un proceso de investigación” (p. 167). La importancia de la variable radica en que, al ser derivada de la unidad de análisis y estar contenida tanto en la hipótesis como en el título del estudio, es a partir de ella donde van a trazarse las acciones necesarias para la realización de su contrastación.

Una variable puede asumir valores tanto cualitativos (porque no pueden ser medidos en términos de cantidad) como cuantitativos (pues se les asigna un valor numérico). Asimismo, puede ser definida conceptual y operacionalmente. La definición conceptual es de índole teórica, pues consiste en un juicio obtenido a través de los términos básicos que la revisión de la literatura ofrece durante su estudio. En cambio, la definición operacional es aquella que hace posible observar y medir la variable tomando en cuenta su manifestación empírica, de esta manera “proporciona el significado especificando las actividades u operaciones necesarias para su medición” (Núñez, 2016, p. 168).

En otras palabras, la operacionalización de una variable transporta su significado abstracto hacia un plano concreto donde es posible medirla a través de sus indicadores y por medio de la aplicación del instrumento correspondiente. Su importancia nace en el hecho de definir un concepto propio de la investigación.

Respecto a los indicadores, son aquellos puntos de referencia que permiten identificar las características de una variable haciendo posible su medición por medio de razones, proporciones, tasas e índices.

A continuación, se presenta la operacionalización de la variable de esta investigación:

Variable	Definición conceptual	Definición operacional	Indicadores	Instrumento
<b>Característica</b>	Atributo peculiar de alguien o algo que hace posible su distinción entre los demás (Real Academia Española, s.f., primer párrafo).	Rasgo distintivo y propio de un proceso judicial.	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Cumplimiento de plazos.</li> <li>· Claridad de resoluciones.</li> <li>· Congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes.</li> <li>· Condiciones que garantizan el debido proceso.</li> <li>· Idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada.</li> <li>· Pertinencia entre los medios probatorios admitidos, la pretensión planteada y los puntos controvertidos.</li> </ul>	Guía de observación.

**Cuadro 1** Operacionalización de la variable en estudio.

#### 4.5. Población y muestra

La población está compuesta por todos los expedientes judiciales, mientras que la muestra es el expediente judicial N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01, tramitado en el

Juzgado de Paz letrado perteneciente al distrito de Lunahuaná-Cañete, Perú durante el año 2019.

#### **4.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos**

La información obtenida durante el trabajo de campo de esta investigación fue recopilada gracias a una serie de actividades compuestas por la aplicación de técnicas e instrumentos necesarios para la recolección de los datos.

Respecto a las técnicas de recolección de datos, Córdova (2017) expresó que son “un conjunto de procedimientos organizado para recolectar datos correctos que conllevan al conocimiento de la variable o la medición de la misma” (p. 48). Es decir, la técnica constituye el mecanismo por el cual se recoge y registra la información requerida por la investigación.

En cuanto a los instrumentos, dicho autor menciona que se trata del soporte físico (material, papel, cartón, etc.) utilizado por el investigador para recolectar y registrar los datos materia de análisis (Córdova, 2017). Lo que se traduce en la materialización y/o concretación de la técnica aplicada. En pocas palabras, los instrumentos se adecúan a la(s) técnica(s) escogida(s) por el investigador y de acuerdo al tipo de investigación desarrollada.

En esta investigación se aplicaron las técnicas de la observación y el análisis de contenido. En cuanto a la primera de ellas, (Campos y Lule, 2012) mencionó que se trata de una manera lógica y sistematizada que busca registrar visual y verificablemente todo lo que se pretende conocer captando lo más objetivamente posible todo aquello que desea ser descrito, analizado y/o explicado por el investigador. El objeto de esta técnica está constituido por las cualidades y características de todo hecho o fenómeno que, a su vez, es objeto de estudio de la

investigación, pues, luego del proceso por el cual se filtra la información sensorial percibida, son contemplados los elementos prácticos y abstractos para un posterior razonamiento.

Por otro lado, el análisis de contenido es una técnica de investigación descriptiva, pues busca sintetizar los datos, cualidades, y demás propiedades de la(s) variable(s) en estudio, para que, al ser interpretada de manera fácil, resulte de ella(s) una medición precisa. Al respecto, Bardin (2016) sostuvo que esta técnica busca la obtención de indicadores cuantitativos y no cuantitativos por medio de procedimientos objetivos y sistemáticos aplicados a la descripción del contenido. A su vez, (Krippendorff, 2017) mencionó que se trata de la formulación de inferencias reproducibles y válidas que, a partir del análisis de ciertos datos, puedan ser aplicadas a su contexto investigativo. Ahora bien, respecto a las características de ésta técnica, (Berelson, 2015) afirmó que se basa en la objetividad, sistematización y cuantificación del contenido. En cuanto a la objetividad, el autor hace referencia a la realización de procedimientos que puedan ser empleados por otros investigadores de manera que los resultados alcanzados, sean susceptibles de verificación. La sistematización se refiere al cabal y ordenado cumplimiento de cada una de las pautas necesarias para el desarrollo de esta técnica. Por último, la cuantificación del contenido plantea que la información pueda ser cifrada numéricamente por medio de una codificación que permita obtener los indicadores del hecho o fenómeno en estudio.

#### **4.7 Procedimientos de recolección de datos**

El procedimiento de recolección de datos constó de tres etapas: 1) La primera etapa, cuyo análisis fue gradual y reflexivo, orientado por los objetivos de la investigación y basado en la observación y el análisis. En esta fase se concretó, el contacto inicial con la recolección de datos. 2) La segunda etapa estuvo orientada por los objetivos y la revisión de la literatura; de esta manera facilitó la identificación e interpretación de los datos. 3) La tercera etapa se basó en la exploración y al análisis de la investigación. Fue muy rigurosa en la aplicación del conocimiento teórico, por lo mismo, fue un análisis sistemático, de carácter analítico y exploratorio de nivel profundo orientado por los objetivos.

Finalmente, los resultados surgieron del ordenamiento de los datos, con base en el hallazgo de los indicadores de caracterización del proceso judicial en estudio.

#### **4.8 Matriz de consistencia lógica**

La matriz de consistencia lógica es un instrumento que permite corroborar la correspondencia entre los distintos aspectos que constituyen la estructura del plan investigativo. Básicamente consiste en un cuadro formado por filas y columnas que permiten visualizar la conexión lógica y coherente entre el título, el problema, los objetivos y la hipótesis de la investigación. Asimismo, puede contener también el tipo, nivel, diseño y métodos de la misma, sin dejar de lado la población y la muestra en estudio. La importancia de esta herramienta radica en que permite al investigador tener una visión general del estudio, pues facilita la ubicación de las distintas actividades planteadas con la finalidad de dar cumplimiento a los objetivos propuestos.

Para Marroquín (2012), la matriz de consistencia lógica es caracterizada por la concordancia entre el problema, el objetivo y la hipótesis general; la concordancia

entre los elementos específicos de ellos; el número, sentido, naturaleza conceptual y la correspondencia entre el número de dimensiones de la variable independiente con dichos elementos; la congruencia entre el título de la investigación y el diseño indicado en la matriz; y, por último, por la coherencia entre los métodos y técnicas empleadas con el problema de investigación, la población y la muestra en estudio.

Todos estos elementos deben ser distribuidos de manera consecuente, pues, en caso de no existir coherencia entre los mismos, se dará por entendida la presentación de una investigación inconsistente con fallos en la firmeza y solidez de su estructura interna. A continuación, se presenta la matriz de consistencia lógica que sirvió de base para el desarrollo de esta investigación.

**Cuadro N° 2.** Matriz de consistencia lógica.

<b>Problema de investigación</b>	<b>Objetivos de la investigación</b>	<b>Hipótesis</b>
¿Cuáles son las características del proceso judicial sobre desalojo por vencimiento de contrato en el expediente N° 000082016-0-0804-JP-CI-01, del Juzgado de Paz Letrado de Lunahuaná, Distrito Judicial del Cañete 2016?	Determinar las características del proceso judicial sobre desalojo por vencimiento de contrato, en el expediente N° 000082016-0-0804-JP-CI-01, del Juzgado de Paz Letrado de Lunahuaná, Distrito Judicial del Cañete 2016.	Las características del proceso judicial sobre desalojo por vencimiento de contrato, en el expediente N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01 del Juzgado de Paz Letrado de Lunahuaná, Distrito Judicial del Cañete – 2019 son: cumplimiento de plazos, claridad de las resoluciones, congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes, condiciones que garantizan el debido proceso, idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada y, pertinencia entre los medios probatorios admitidos, la pretensión planteada y los puntos controvertidos.
<b>Problemas específicos</b>	<b>Objetivos específicos</b>	<b>Hipótesis específicas</b>
¿Se evidencia el cumplimiento de plazos en el proceso judicial de estudio?	Determinar si se evidencia el cumplimiento de plazos en el proceso judicial de estudio.	En el proceso judicial de estudio sí se evidencia el cumplimiento de plazos.
¿Se evidencia claridad en las resoluciones del proceso judicial en estudio?	Determinar si se evidencia claridad en las resoluciones del proceso judicial en estudio.	En el proceso judicial de estudio sí se evidencia claridad en las resoluciones.
¿Se evidencia congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes en el proceso judicial de estudio?	Determinar si se evidencia congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes en el proceso judicial de estudio.	En el proceso judicial de estudio sí se evidencia congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes.
¿Se evidencian condiciones que garanticen el debido proceso en el proceso judicial de estudio?	Determinar si se evidencian condiciones que garanticen el debido proceso en el proceso judicial de estudio.	En el proceso judicial de estudio sí se evidencian condiciones que garantizan el debido proceso.



¿Se evidencia idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada en el proceso judicial de estudio?	Determinar si se evidencia idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada en el proceso judicial de estudio.	En el proceso judicial de estudio sí se evidencia idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada.
¿Se evidencia la pertinencia entre los medios probatorios admitidos, la pretensión planteada y los puntos controvertidos establecidos en el proceso judicial de estudio?	Determinar si se evidencia pertinencia entre los medios probatorios admitidos, la pretensión planteada y los puntos controvertidos establecidos en el proceso judicial de estudio.	En el proceso judicial de estudio sí se evidencia pertinencia entre los medios probatorios admitidos, la pretensión planteada y los puntos controvertidos establecidos.

#### **4.9 Principios éticos**

De acuerdo al inciso 1 del punto 4 del Código de Ética para la investigación, uno de los principios rectores para el desarrollo de toda investigación es el de la Protección de las personas. Esto es, que debe respetarse la dignidad humana, la identidad, la diversidad, la confidencialidad y la privacidad de la misma. En obediencia a este principio, al final de la investigación se encuentra anexada la declaración de un compromiso ético para asegurar la abstención de términos agraviantes, difusión de los hechos judicializados y datos de la identidad de los sujetos del proceso habidos en la unidad de análisis. Todo esto, sin enervar la originalidad y veracidad del contenido de la investigación de conformidad al Reglamento de Registro de Grados y Títulos publicado por la Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria (SUNEDU) (El Peruano, 8 de setiembre del 2016).

## V. Resultados

### 5.1 Resultados

#### 5.1.1 Respecto al cumplimiento de plazos

<b>PLAZOS PROCESALES DEL PROCESO JUDICIAL EN ESTUDIO</b>				
<b>ACTO PROCESAL</b>	<b>PLAZO LEGAL</b>	<b>FECHA</b>	<b>CUMPLE</b>	
			<b>SI</b>	<b>NO</b>
<b>Presentación de la demanda.</b>	-	29 de febrero del 2016		
<b>Calificar la admisibilidad o inadmisibilidad de la demanda.</b>	2 días	6 de mayo del 2016		<b>X</b>
<b>Subsanación de la demanda.</b>	3 días	11 de mayo del 2016		<b>X</b>
<b>Emplazamiento de la demanda.</b>	15 a 25 días	17 de mayo del 2016	<b>X</b>	
<b>Contestación de la demanda</b>	5 días	31 de mayo del 2016	<b>X</b>	
<b>Audiencia Única</b>		26 de junio del 2016		
<b>Sentencia</b>	10 días excepcionales	5 de setiembre del 2016		<b>X</b>
<b>Apelación</b>	3 días	21 de setiembre del 2016		<b>X</b>
<b>Elevar el expediente</b>	20 días	7 de noviembre del 2016	<b>X</b>	
<b>Vista de la causa</b>	5 días	16 de marzo del 2017		<b>X</b>
<b>Sentencia de vista</b>	50 días desde la vista de la causa.	9 de abril del 2018		<b>X</b>
<b>Tabla 1</b> Plazos procesales del proceso judicial en estudio.				
<b>Fuente:</b> Expediente N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01				

### 5.1.2 Respeto a la claridad de las resoluciones

<b>CLARIDAD DE RESOLUCIONES</b>						
<b>RESOLUCIONES</b>	<b>ASPECTOS SOBRE CLARIDAD</b>					
	<b>USO EXCESIVO DE TÉRMINOS LATINOS</b>		<b>ABUNDANTE TECNICISMO</b>		<b>LENGUAJE ENTENDIBLE</b>	
	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
<b>AUTOS</b>		<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	
<b>REGISTRO DE AUDIENCIAS</b>		<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	
<b>SENTENCIA</b>		<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	
<b>SENTENCIA DE VISTA</b>		<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	

Tanto las sentencias de primera y segunda instancia, como los autos y demás resoluciones, contienen una redacción libre de tecnicismos, esto propicia una lectura clara y entendible para los justiciables, lo que se traduce en una comprensión del lenguaje del Poder Judicial sin problema alguno.

**Tabla 2** Claridad de las resoluciones judiciales del proceso en estudio

**Fuente:** Expediente N° 00285-2012-2-0801-JR-PE-01

### 5.1.3 Respeto a la congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes.

<b>CONGRUENCIA DE LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS CON LA POSICIÓN DE LAS PARTES</b>	
<b>PUNTOS CONTROVERTIDOS</b>	<b>POSICIÓN DE LAS PARTES</b>
Determinar si el bien inmueble ubicado en calle Santa Rosa S/N distrito de	<b>PARTE DEMANDANTE</b> Solicita que se disponga la desocupación del demandado así como la entrega de la posesión del

---

Zuñiga, Cañete – Lima ha sido objeto de contrato de arrendamiento por parte de la accionante a favor del demandado.

- Determinar si el contrato de arrendamiento entre las partes se encuentra vigente o ha fenecido, consecuentemente determinar si procede el bien inmueble materia de desalojo.
- Determinar si el demandado ocupa actualmente el bien sublitis como consecuencia del contrato de arrendamiento celebrado con la demandante o en virtud del contrato de locación-conducción celebrado con las dos partes intervinientes.
- Determinar en autos, si la demandante tiene el derecho de exigir la devolución del bien sublitis al demandado y este tiene la obligación de desalojar el bien sublitis y la entrega del bien a la demandante.

inmueble de su propiedad ubicada en la dirección ya descrita.

---

#### **PARTE DEMANDADA**

Alega que la propiedad que está ocupando se encuentra formalmente en su poder desde el año 2011, por haber firmado diversos contratos de alquiler en forma continua con los verdaderos propietarios, por lo que no existe razón ni motivo alguno para desalojarlo del inmueble que conduce sin ningún problema desde la fecha indicada.

---

**Tabla 3** Congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes en el proceso judicial de estudio.

---

**Fuente:** Expediente N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01

---

#### 5.1.4 Respecto a las condiciones que garantizan el debido proceso

---

<b>DEBIDO PROCESO</b>		
<b>CONDICIONES</b>	<b>SI CUMPLE</b>	<b>NO CUMPLE</b>
<b>Juez natural, imparcial e independiente.</b>	<b>X</b>	
<b>Resolución motivada.</b>	<b>X</b>	
<b>Derecho de defensa.</b>	<b>X</b>	
<b>Cumplimiento de plazos procesales.</b>	<b>X</b>	
<b>Pluralidad de instancias.</b>	<b>X</b>	
<b>Pertinencia de medios probatorios.</b>	<b>X</b>	
<b>Congruencia procesal.</b>	<b>X</b>	

---

Tanto a lo largo del desarrollo del proceso como en la emisión de la sentencia de primera y segunda instancia, se respetaron fielmente el cumplimiento del inciso 14, artículo 139 de la Constitución Política nacional, el cual hace mención de la observancia al debido proceso garantizando a las partes el derecho de defensa, de un juez independiente, de la admisión de los medios probatorios, entre otros.

---

**Tabla 4** Condiciones que garantizan el debido proceso judicial en estudio.

---

**Fuente:** Expediente N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01

---

### 5.1.5 Respecto a la idoneidad de los hechos expuestos y la causal invocada.

<b>IDONEIDAD ENTRE LOS HECHOS EXPUESTOS Y LA CAUSAL INVOCADA</b>	
<b>HECHOS DESCRITOS</b>	<b>CAUSAL INVOCADA</b>
1. El inmueble fue arrendado por medio de un contrato en el 2009 durante 2 años.	Desalojo por ocupante precario al haber vencido el contrato de arrendamiento.
2. Posteriormente, este contrato se alargó dos meses más.	
3. Desde esa fecha, hasta el día de la presentación de la demanda (29 de febrero del 2016) el demandado no desocupa la propiedad.	
4. La recurrente hizo envío de una invitación para conciliar, lo que terminó en inasistencia por parte del demandado.	

**Tabla 5** Idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada en el proceso judicial de estudio.

**Fuente:** Expediente N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01

**5.1.6 Respecto a la pertinencia de los medios probatorios admitidos con la pretensión planteada y los puntos controvertidos establecidos.**

<b>PERTINENCIA ENTRE LOS MEDIOS PROBATORIOS, LA PRETENSIÓN PLANTEADA Y LOS PUNTOS CONTROVERTIDOS</b>		
<b>MEDIOS PROBATORIOS ADMITIDOS</b>	<b>PRETENSIÓN PLANTEADA</b>	<b>PUNTOS CONTROVERTIDOS</b>
<b>PARTE DEMANDANTE</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Copia legalizada del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en el 2009.</li> <li>✓ Copia legalizada del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en el 2011.</li> <li>✓ Copia legalizada de las Declaraciones Juradas de Autovaluo correspondientes a los años 2009 y 2010.</li> </ul>	<p>Devolución de la posesión de la propiedad ubicada en calle Santa Rosa S/N distrito de Zuñiga, Cañete – Lima.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Determinar si el bien inmueble ubicado en calle Santa Rosa S/N distrito de Zuñiga, Cañete – Lima ha sido objeto de contrato de arrendamiento por parte de la accionante a favor del demandado.</li> <li>✓ Determinar si el contrato de arrendamiento entre las partes se encuentra vigente o a fenecido, consecuentemente determinar si procede el bien inmueble materia de desalojo.</li> <li>✓ Determinar si el demandado ocupa actualmente el bien sublitis como consecuencia del contrato de arrendamiento</li> </ul>

- 
- Copia legalizada del contrato de compra venta celebrado entre la vendedora y la recurrente.
  - Acta de Conciliación Certificada N° 27 concluida por inasistencia de una de las partes.

celebrado con la demandante o en virtud del contrato de locación-conducción celebrado con las dos partes intervinientes.

- Determinar en autos, si la demandante tiene el derecho de exigir la devolución del bien sublitis al demandado y este tiene la obligación de desalojar el bien subjuide y la entrega del bien a la demandante.

---

#### **PARTE DEMANDADA**

---

- Declaración testimonial de la parte interviniente y pliego interrogatorio para la misma. Quedarse en la propiedad materia de litis y demostrar su legítima posesión
  - Pliego interrogatorio dirigido a la accionante.
  - Contratos presentados por la demandante.
-



- 
- Copia legalizada de la hijuela que señala la heredad del bien.
  - Contratos de compra y venta presentados por la demandante.
  - Autovaluos pagados por las partes intervinientes.
  - Copia de D.N.I del demandado y Certificado domiciliario.

Contratos de Alquiler originales celebrados a partir del 2011 al 2017.

---

**Tabla 6** Pertinencia entre los medios probatorios, la pretensión planteada y los puntos controvertidos en el proceso judicial de estudio

---

**Fuente:** Expediente N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01

---

## **5.2 Análisis de resultados**

### **5.2.1 Respecto al cumplimiento de plazos.**

Tal como mencionó Arias (2016) “un factor determinante para el curso de los procesos judiciales es el tiempo, ya que éste crea, modifica y extingue derechos procesales” (p. 49). Los actos procesales deben ser desarrollados conforme al tiempo y el espacio que la Ley señala. En el caso de los procesos sumarísimos el Título III del Código Procesal Civil señala los siguientes plazos procesales:

- ✓ 3 días para la subsanación de una demanda calificada como inadmisibile.
- ✓ 5 días para que el demandado dé respuesta a la demanda impuesta por el accionante.
- ✓ 15 a 25 días (de manera excepcional) para el emplazamiento del demandado indeterminado o con residencia ignorada.
- ✓ 10 días para que, una vez contestada la demanda o haber transcurrido el tiempo correspondiente, el juez fije fecha de audiencia.
- ✓ 3 días para presentar la apelación de una sentencia y una resolución que declare fundada una excepción.

Por otro lado, el artículo 147° de dicho cuerpo legal establece que los plazos son contados desde el día siguiente de notificada la resolución que lo fija. Igualmente, no son considerados computables los días inhábiles.

Por otro lado, sobre el cumplimiento de los plazos procesales, en la investigación realizada por Balero y Lizarazo (2019) se arribó a la siguiente conclusión: la aplicación del plazo razonable es una institución procesal que tiende a efectivizar la administración de justicia al buscar dar una solución pronta

(en términos de duración razonable) a la controversia puesta en conocimiento de la jurisdicción, esto se traduce en una garantía del debido proceso.

En el proceso judicial de estudio, los plazos fueron cumplidos con una conformidad relativa a lo que dispone la norma procesal, ya que existieron incidentes que retrasaban la actuación tanto del Juzgado, como de las partes. Esta actuación pudo haber atentado en contra de lo dispuesto en el artículo 146° del Código Procesal Civil, sobre la perentoriedad de los plazos, esto es, que no pueden ser prorrogados, sin embargo, y considerando también la gran carga procesal que los Juzgados afrontan a diario, hemos de afirmar que el proceso fue desarrollado en un lapso de tiempo prudencial.

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

(Arias y Ortíz, 2017) menciona que un escrito judicial denota claridad cuando el destinatario comprende fácilmente el significado de las palabras, frases, oraciones, y, por lo tanto, el sentido del texto que se le dirige. Asimismo, añade que “su presentación debe permitir al justiciable identificar razonable y fácilmente la ubicación de los hechos, fundamentos y las conclusiones de la decisión judicial” (p. 13). Esto último, ha de permitir el desarrollo de nuevos actos jurídicos que permitan expresar la disconformidad de una resolución por medio de recursos y/o medios impugnatorios. En la investigación de campo realizada por dicho autor, se concluyó que debido a la alta carga procesal, son los especialistas los encargados de su elaboración, para ello, los jueces suelen establecer directivas o lineamientos que sirven de modelo para la redacción de las resoluciones encomendadas; sobre la situación del lenguaje judicial y los principales factores que influyen en su comprensión se tiene que el lenguaje

judicial ha experimentado mejorías en los último años al evitar el uso de expresiones en latín y el uso de términos técnicos, sin embargo, muchos de los problemas de comprensión surgen de las faltas ortográficas, los errores de sintaxis, la inadecuada expresión de los razonamientos, el uso innecesario de algunos tecnicismos y abreviaturas sin resolver, y el bajo nivel de comprensión lectora y de formación de los usuarios del servicio de justicia (Arias y Ortiz, 2017). En el proceso judicial de estudio, se evidencia un escaso uso de términos latinos y tecnicismos, por lo que, el lenguaje empleado puede ser considerado como entendible y claro.

### **5.2.3 Respecto a la congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes.**

Con relación a los principios de economía y celeridad procesal, una exacta apreciación de la controversia materia de litigio entre las partes procesales no solo permitirá que éstas hagan valer sus pretensiones, sino que además facilitará la labor del juez, permitiendo así, la eficacia de los principios ya mencionados. Para Hidalgo (2018) los puntos controvertidos son básicamente “aquellas discrepancias entre las partes procesales, expresadas en cuestiones específicas, pertinentes y relevantes para la solución del caso” (p. 17). Es decir, los puntos controvertidos son la manifestación expresa de todos los aspectos a partir de los cuales el proceso judicial irá a desarrollarse. Ahora bien, la versión de cada una de las partes constituye un aporte sustancial para la fijación de los puntos controvertidos, pues, no solo formulan una pretensión y una contra pretensión, sino que más bien, exponen las relaciones causales y situacionales del proceso, lo que será determinante para el desarrollo del mismo.

En el proceso judicial de estudio, los puntos controvertidos fueron fijados de manera consecuente, pues buscaron esclarecer uno a uno los alegatos de ambas partes en litigio.

#### **5.2.4 Respecto a las condiciones que garantizan el debido proceso.**

La observancia del debido proceso, proceso justo, o simplemente debido proceso es el derecho de acudir libre y permanentemente ante el Estado para exigirle un juicio justo e imparcial, ante un juez no solo competente, sino también responsable e independiente (Mora, 2014). Sumado a ello, un proceso es debidamente garantizado cuando se dan por cumplidas todas aquellas normas, principios y presupuestos procesales de orden no solo público, sino también privado, pues recordemos que los códigos, leyes y demás disposiciones legales basan su contenido en obediencia a la Carta Magna de nuestra legislación. Es por ello que todo acto que atente en contra de ella, es considerado inconstitucional, y, por lo tanto, nulo.

En el proceso judicial de estudio los derechos de las partes procesales fueron respetados a cabalidad, pues se dio fiel cumplimiento a los presupuestos de competencia, emplazamiento válido, audiencia y el derecho a ser oído en ella, oportunidad probatoria, defensa y defensa de un letrado y, la emisión de una sentencia fundada en derecho, motivación, razonabilidad y congruencia.

#### **5.2.5 Respecto a la idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada**

Las situaciones diarias son determinantes para la invocación de la causal en una demanda. En el proceso judicial de estudio, la recurrente impuso una demanda de Desalojo por ocupante precario al haber vencido el contrato de arrendamiento. Esto, tal como mencionó el Juez al calificar la demanda como inadmisibile, resulta

confuso, pues se encuentran inmersas dos causales que se excluyen entre sí. Ahora que, si la accionante optaba por la ocupación precaria, la demanda hubiese caído en lo mismo, pues, si bien, la Casación 4628-2013 en Arequipa establecía que la invitación a conciliar convertía al arrendatario en precario, el Pleno Jurisdiccional realizado en Chiclayo, 2017, dispuso que solamente el envío de una carta notarial solicitando la devolución del bien antes arrendado, convierte al ex arrendatario en precario. En este caso, la demandante no envió una carta notarial, sino más bien una invitación a conciliar, lo que no convierte al arrendatario en ocupante precario. Sin embargo, regresando a la característica sobre idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada del proceso judicial en estudio, se observó que no hubo tal correspondencia.

#### **5.2.6 Respecto a la congruencia entre los medios probatorios admitidos, la pretensión planteada y los puntos controvertidos.**

En el proceso judicial de estudio, los medios probatorios fueron actuados de acuerdo a cada uno de los alegatos invocados por las partes, lo que, a su vez, fue desarrollado en obediencia al esclarecimiento de los puntos controvertidos planteados por las pretensiones y contraprestaciones de la demandante y el demandado, respectivamente. En ese sentido, tanto los medios probatorios admitidos, como la pretensión planteada y los puntos controvertidos establecidos, mantuvieron una relación lógica y de coherencia durante el desarrollo del proceso.

## VI. Conclusiones

El proceso judicial sobre Desalojo por vencimiento de contrato en el Expediente N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01, tramitado en el Juzgado de Paz letrado perteneciente al distrito de Lunahuaná, Cañete - Perú 2016, evidenció las siguientes características:

- Primero.** Cumplimiento de plazos procesales, de acuerdo a lo establecido en el Código Procesal Civil.
- Segundo.** Claridad en las resoluciones, debido al escaso uso de tecnicismos y términos latinos, lo que facilita su lectura, y, por lo tanto, la comprensión de los justiciables.
- Tercero.** Congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes, al esclarecer una a una las pretensiones y contra pretensiones de la demandante y el demandado, respectivamente.
- Cuarto.** Condiciones que garantizan el debido proceso, tales como juez competente, emplazamiento válido, audiencia y el derecho a ser oído en ella, oportunidad probatoria, defensa de un letrado y, la emisión de una sentencia fundada en derecho, motivación, razonabilidad y congruencia.
- Quinto.** Congruencia entre los medios probatorios admitidos, la pretensión planteada y los puntos controvertidos, pues todos mantuvieron una relación de lógica y de coherencia a lo largo del desarrollo del proceso.
- Sexto.** No evidenció idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada.

## Recomendaciones

Luego de haber arribado a las conclusiones antes expuestas, se pudo ofrecer las siguientes recomendaciones:

**Primero.** Procurar una mayor agilización para el cumplimiento de los plazos procesales. Si bien, el Sistema de Consulta de Expedientes Judiciales del Poder Judicial ha indicado que transcurre un promedio de 30 días para la calificación de una demanda, el artículo 153° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial señala que “los escritos deben proveerse dentro de las 48 horas de su presentación, bajo responsabilidad [...]” (s.p.).

**Segundo.** Evitar la concurrencia de errores ortográficos y gramaticales, al respecto, afirmó que “la comprensión de los textos judiciales se ve disminuida por la presencia de defectos internos, tal es el caso de la poca claridad originada a partir de la construcción de oraciones con errores sintácticos, esto da pase a la presentación de textos ininteligibles” (Garcés y Montes, 2014, p. 29).

**Tercero.** Analizar cada uno de los puntos controvertidos sin caer en redundancia, pues, tal como mencionó (León, 2008), la suficiencia de una resolución se mide con base en razones oportunas, no insuficientes, pero tampoco excesivas.

**Cuarto.** Manifestar de manera expresa los aspectos que garantizan el debido proceso, de esta manera los justiciables podrán evaluar si se desarrolló o no un proceso regular.

**Quinto.** Realizar un examen más cuidadoso de los medios probatorios presentados. Pues, si bien ellos constituyen un derecho de la tutela procesal efectiva, por buscar crear en el órgano jurisdiccional la convicción necesaria de que los argumentos planteados por los justiciables son correctos (Exp. N.º 010-



2002-AI/TC), en el caso de estudio la demandante presentó una prueba que iba en contra de lo que ella afirmaba.

**Sexto.** Los justiciables deben de capacitarse académicamente a fin de evitar errores tales como invocar una causal invocada.

## Referencias bibliográficas

- Alor, D. (2018). *El Proceso de Desalojo por Vencimiento de Contrato de Arrendamiento*. Trabajo de suficiencia. Universidad San Pedro. Huacho, Perú.
- Alvadalejo, M. (2000). *Derecho Civil: Derecho de bienes*. Barcelona, España: Bosh.
- Añorga, J. (2009). *Diccionario etimológico*. Lima, Perú: Ediciones Científicas S.A.
- Arias, F. y Ortíz, I. (2017). *El lenguaje de los jueces en el Distrito Judicial de Lima Sur: Una investigación exploratoria sobre el lenguaje en procesos judiciales de familia*. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.
- Arias, J. (2016). *La inobservancia de los plazos legales y del principio de celeridad procesal en los procesos judiciales tramitados en los Juzgados Mixtos del Distrito de Puno en los años 2014 – 2015*. Universidad Nacional del Altiplano. Puno, Perú.
- Arias, M. (2016). *Exegesis del Código Civil Peruano*. Lima, Perú: Studium Editores.
- Avendaño, J. (2015). *El Derecho de propiedad en la Constitución*. Lima, Perú: Temis.
- Bardin, L. (2016). *Análisis de contenido*. Argentina: Akal.
- Barranco, C. (2017). *Sobre la Claridad del lenguaje en las sentencias de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en México*. Tesis de grado. Universidad Autónoma del Estado de México. Toluca, México.
- Berelson, B. (2015). *Análisis de contenido*. California: Lindsey.
- Bigio, J. (2015). *El Contrato de Arrendamiento*. Lima, Perú: Gaceta jurídica.
- Bustamante, R. (2001). *Derechos fundamentales y Proceso justo*. Lima, Perú: ARA Editores.

- Campos, G. y Lule, N. (2012). La observación, un método para el estudio de la realidad. Dialnet. Obtenido de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3979972>
- Casarino, M. (1983). *Manual de Derecho Procesal*. Santiago de Chile, Chile: Jurídica.
- Castillo, L. (2015). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario*. Universidad Privada Antenor Orrego. Trujillo, Perú.
- Castro, A. y Ventura, A. (2017). *El debido proceso y el diligenciamiento de las notificaciones en los Juzgados de Familia y Penal de Huancayo, periodo 2017*. Tesis de grado. Universidad Peruana Los Andes. Huancayo, Perú.
- Código Civil de 1984 (2018). Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.
- Constitución Política del Perú (2018). Lima, Perú: Fondo Editorial Cultura Peruana E.I.R.L.
- Córdova, I. (2017). *Estadística aplicada a la Investigación*. Lima, Perú: San Marcos.
- Couture, E. (1989). *Estudios del Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires, Argentina: Depalma.
- Couture, E. (2002). *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires, Argentina: IB de F. Montevideo.
- Cuadros, C. (2010). *Derechos de los Contratos*. Lima, Perú: FECAT E.I.R.L.
- Cueva, L. (2003). *El principio de congruencia en el proceso civil*. Universidad Andina Simón Bolívar. Quito, Ecuador.
- De Ferrari, F. (1996). *Medios impugnatorios*. Buenos Aires, Argentina: Depalma.
- Espinoza, C. (2010). *Teoría de la motivación de las resoluciones judiciales y jurisprudencia de casación y electoral*. Quito, Ecuador: V&M GRÁFICAS.

- Falcón, E. (1978). *Derecho Procesal Civil, Comercial y Laboral*. Buenos aires, Argentina: Colaboradora de Derecho y Ciencias Sociales.
- Garcés, K. y Montes, M. (2014). *Manual judicial de Lenguaje claro ay accesible a los ciudadanos*. Lima, Perú: Fondo Editorial del Poder Judiical.
- Gonzáles, G. (2013). *Derechos Reales*. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Gonzáles, G. (2015). *Derecho de propiedad y expropiación*. Lima, Perú: Gaceta jurídica.
- Guerrero, A. (2017). *Calidad de sentencias y su cumplimiento en las garantías de la administración de justicia en el Distrito Judicial de Lima Norte 2017*. Tesis de grado. Universidad César Vallejo. Lima, Perú.
- Hernández, M. (2016). *Diseño, formulación, niveles y tipos de investigación*. Perú: Praximetrías.
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2018). *Metodología de la investigación*. Sexta edición. México: INTERAMERICANA EDITORES S.A.
- Hidalgo, J. (2018). *La fijación de los puntos controvertidos. Su importancia en los procesos regulados por el Código Procesal Civil*. Trabajo académico de especialidad. Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima, Perú.
- Hinostroza (2011). *Manual de consulta rápida del Proceso Civil*. Lima, Perú: Grijley.
- Huamán, D. (2018). *Desalojo*. Trabajo de suficiencia profesional. Universidad Peruana de las Américas. Lima, Perú.
- Ihering, V. (1892). *Teoría de la posesión. El fundamento de la protección posesoria*. Madrid, España: Imprenta de la Revista de la Legislación.
- Krippendorff, K. (2017). *Metodología de análisis de contenido, teoría y práctica*. Barcelona: Paidos.

- León, R. (2008). *Manual de redacción de resoluciones judiciales*. Lima, Perú: Inversiones VLA & CAR SCRLtda.
- Machicado, J. (2009). *Análisis y comentarios del Código Procesal Civil*. Lima, Perú: Jurídica.
- Mariani, M. (2009). *Derechos reales*. Buenos Aires, Argentina: Zavalía.
- Marroquín, R. (2012). *Matriz operacional de variable y matriz de consistencia*. Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle. Lima, Perú.
- Mayena, R. (2019). *Actividad probatoria en la restitución de la posesión en el proceso de desalojo por ocupación precaria*. Tesis de grado. Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco. Cusco, Perú.
- Miranda, C. (2015). *Derechos de los contratos*. Lima, Perú: Ledesma.
- Monje, C. (2016). *Metodología de la investigación cuantitativa y cualitativa*. Guía didáctica. Universidad Surcolombiana. Colombia.
- Mora, A. (2014). *El debido proceso, la falta de pertinencia y eficacia en la utilización de los medios probatorios en materia civil*. Tesis de grado. Universidad Central del Ecuador. Quito, Ecuador.
- Morales, G. (2000). *La multipropiedad inmobiliaria*. Lima, Perú: Asesorandina.
- Morales, R. (2012). *La propiedad en las situaciones jurídicas subjetivas*. Lima, Perú: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Musto, N. (2000). *Derechos reales*. Buenos Aires, Argentina: Astrea.
- Northcote, C. (2015). *Comentarios al Decreto Legislativo sobre arrendamiento-venta*. Lima, Perú: Pacífico.
- Núñez, M. (2016). *Las variables: Estructura y función en la hipótesis*. Lima, Perú: Investigación Educativa.

- Ovalle, J. (1989). *Derecho Procesal Civil*. México: Harla.
- Peñailillo, D. (2014). *Los bienes. La propiedad y otros derechos reales*. Santiago de Chile, Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Peralta, J. (2015). *Fuentes de las Obligaciones en el Código Civil*. Lima, Perú: Idemsa.
- Quiroga, A. (1986). *Conceptos básicos del Derecho Procesal*. Lima, Perú: Derecho.
- Quisbert, M. (2010). *Derecho procesal civil*. Buenos Aires, Argentina: Montevideo.
- Ramírez, E. (2004). *Tratado de los Derechos Reales*. Segunda Edición. Lima, Perú: Rodhas.
- Real Academia Española (2001). Portal Linnguístico. Obtenido de: <https://www.rae.es/>
- Rodriguez (2009). *El proceso Civil*. Lima, Perú: MARSOL. Rodríguez, L. (1995). *El Derecho Procesal Civil*. Lima, Perú: Marsol. Rodríguez, L. (1995). *El Derecho Procesal Laboral*. Lima, Perú: Marsol.
- Romero, E. (2000). *Derecho Civil: Los Derechos Reales*. Segunda edición. Lima, Perú: Taller Gráfico Marco.
- Romo, J. (2008). *La ejecución de sentencias en el proceso civil como derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva*. España: UNA.
- Sánchez, E. (2016). *Análisis de las sentencias en el Distrito Judicial de Lima Norte en función a la mejora continua de la calidad de las decisiones judiciales*. Trabajo de investigación. Universidad San Andrés. Lima, Perú.
- Sánchez, H. y Reyes, C. (2017). *Metodología y diseños en la investigación científica*. Lima, Perú: Mantaro.
- Savigny, M. (1845). *Tratado de la posesión según los principios del Derecho Romano*. Madrid, España: Imprenta de la Sociedad Literaria y Tipográfica.

Seconda, M. (2013). *Principio de la inviolabilidad de la propiedad*. Lima, Perú: Rodhas.

Ticona, V. (1999). *La Demanda Civil*. Lima, Perú: Rodhas.

Toyama, J. (2005). *Instituciones del Derecho Laboral*. Lima, Perú: Gaceta jurídica.

Valero, D. y Lizardo, S. (2019). *El plazo razonable y la nulidad de los actos procesales: un análisis desde su regulación en el Código general del proceso y la jurisprudencia colombiana*. Universidad libre de Colombia. San José de Cúcuta, Colombia.

Varsi, E. (2019). *Propiedad y Derechos reales*. Lima, Perú: Gaceta Civil & Procesal Civil.

Vásquez, A. (2009). *Los Derechos Reales*. Tercera Edición. Lima, Perú: San Marcos.

# **ANEXOS**



## Anexo 1 Evidencia del objeto de estudio

### JUZGADO DE PAZ LETRADO DEL DISTRITO DE LUNAHUANÁ

JUEZ DR. : L.F.C.T.  
SECRETARIO : J.E.S.H.  
EXPEDIENTE :00008-2016-0-0804-JP-CI-01  
DEMANDANTE : M.L.A.A.  
DEMANDADO : E.J.S.P.  
INTERVINIENTES : C.M.J.T.  
B.F.J.T.  
MATERIA : DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

### SENTENCIA

#### RESOLUCIÓN NÚMERO DIECISÉIS:

Lunahuaná, cinco de setiembre//  
Del dos mil dieciséis

**AUTOS Y VISTOS:**” De folios veintiséis y treintidos, subsanada de fojas treintisiete a treintiocho, **M.L.A.A.**, interpone Demanda sobre proceso **Desalojo por vencimiento de contrato**, en la vía del proceso Sumarísimo, en contra de E.J.S.P., para que desocupe y le Entregue la posesión del inmueble de su propiedad ubicada en calle Santa Rosa sin número Distrito de Zúñiga, Provincia de Cañete, Departamento de Lima.-----

**Fundamentos de hecho:** 1) que en virtud del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con fecha febrero del dos mil nueve, la demandante arrendó al demandado el Inmueble de su propiedad ubicado en calle Santa Rosa sin número distrito de Zúñiga.Provincia de Cañete, departamento de Lima, por el periodo de dos años, desde Febrero del dos mil nueve hasta diciembre del dos mil diez, siendo la renta mensual sien soles, la misma que fue pagada en forma adelantada, quedando únicamente como saldo pendiente la suma de quinientos ochenta y ocho soles . 2) Posteriormente en enero dos mil once, la actora y el demandado celebran un nuevo contrato de arrendamiento, el mismo que extendía el contrato celebrado anteriormente, hasta Marzo del dos mil once, obligándose el demandado a la restitución del predio una vez finalizado dicho plazo. 3) Que desde el vencimiento del contrato hasta la fecha, el demandado no ha podido con restituir el bien materia de litis negándose sistemáticamente, invitándolo a conciliar en enero y febrero del presente año, no concurrido el demandado. 4) El inicio del contrato es de enero del dos mil once y vencía en el mes de junio del dos mil once, por lo que procede a interponer la presente demanda a fin de que se ordene que el demandado de su ocupe el bien sublitis reservando su derecho a cobrar lo que se adeuda .-----

**Normas en que se sustenta jurídicamente:** Ampara en el artículo 1697 del Código Civil: artículos 424. 585 y 586 del Código Procesal Civil. -----

**Admisión de la demanda y emplazamiento:** Por auto número dos de fojas treintinueve a cuarenta, se emite la demanda sobre Desalojo por vencimiento de

contrato contra E.J.S.P. , por la vía del proceso sumarísimo, confiando se el traslado al demandado por el plazo de ley.-----

**Contestación de la demanda:** Por escrito o de fojas ciento y uno a ciento siete, el demandado contestar la demanda, solicitando se declare infundada, bajo los siguientes fundamentos Fácticos: 1) La demanda adolece de una serie de defectos que hace imposible ejercer su derecho de defensa, debido a la confusión existente en la demanda entre las cuales se destacan los dos contratos de compra venta del mismo bien y entre las mismas partes a favor de la demandante. 2) La la accionante entre los años dos mil ocho a marzo del dos mil once, le arrendó un inmueble que nunca le perteneció, motivo por lo que jamás aceptó que se consigne la numeración del inmueble número ciento sesenta que existe desde hace muchos años atrás. 3) Respecto del contrato o del dos mil once, fue propuesto por la Señora V.A.S., toda vez que se negó a devolverle el saldo por su trabajo, por lo que sólo fue ampliado hasta el mes de marzo del dos mil once. 4) Que a partir del mes de marzo del dos mil once, le visitó A.R.T. quien con documentos en la mano como la hijuela del catorce de febrero de mil novecientos sesentiseis, donde les dejan el inmueble ubicado en la calle Santa Rosa número ciento sesenta del distrito de Zúñiga. Asimismo las declaraciones juradas de autoavaluo pagados desde hace años atrás, por lo que se celebraron contrato de alquiler en forma continua cada año hasta que a partir del dos mil trece, los contratos de arriendo los celebró con B.F. y C.M.J.T., al haberle presentado el documento de cesión de posición otorgado por su Madre A.R.T.S.; que actualmente tienes celebrado contrato de arrendamiento vigente hasta el cuatro de febrero del dos mil diecisiete. 5) Respecto a la solicitud para conciliar, manifiesta que fue reemplazado a otra dirección calle Santa Rosa sin número-Zúñiga y dirigido a E.J.S.P., que es persona distinta al suscrito 6) que a partir del mes de marzo del dos mil once, cuando hizo conocer a la Señora V.A.S. sobre la presencia de los otros propietarios con quienes celebró los siguientes contratos de arrendamiento del inmueble ubicado en calle Santa Rosa número ciento sesenta del distrito de Zúñiga, lo aceptó o y quedó conforme, por ello durante más de cinco años nadie lo reclamó dicho bien por lo que le llama la atención que recién en enero del dos mil dieciséis trata de enviar solicitud para conciliar.-----

**Normas en que se sustenta jurídicamente:** Invoca los artículos 442. 446 numeral 4 y 6, 552. 196 y 200 del Código Procesal Civil. -----

**Admisión de la contestación de la demanda y citación a la audiencia:** Por auto número tres de fojas ciento ocho, se admite la contestación de la demanda y se cita para la audiencia de ley.-----

**Intervención coadyuvante:** Por escrito de folios ciento cincuenticuatro a ciento cincuentisiete, C.M.J. T. y B.F.J.T. solicita de intervención coadyuvante del demandado, sosteniendo que conforme a los contratos de arrendamiento o que adjuntan, los recurrentes en calidad de poseedores arrendaron el inmueble sublitis al demandado E.J.S.P., quien fue indebidamente demandado por M.L.A.A. arrogándose un título de Propiedad que no le pertenece; que conforme el testimonio de sesión de posesión de fecha diecisiete de abril del dos mil doce, otorgado ante el notario N.A., recibieron de su madre A.R.T.S., la posición del inmueble sublitis y a merito a dicho título, alquilaron el referido inmueble al demandado el que antes había sido alquilado al mismo por suscitada Madre; por lo que se apersonan para coadyuvar en la defensa del demandado, ya que de ser vencidos se entregaría a la demandante un inmueble que no le pertenece; ya que éstos acreditan la posesión del mismo.-----

**Admisión de la intervención coadyuvante:** Por auto número cuatro de fojas ciento cincuentisiete, se admite la intervención coadyuvante y se corre traslado para que sea absuelta el audiencia única.-----

**Audiencia Única:** Diligencia que se lleva a cabo en dos sesiones, con la concurrencia de la demandante, demandado y los intervinientes coadyuvantes, conforme obra de folios ciento sesenticinco a ciento setenticinco es y de folios doscientos trece a doscientos dieciséis, Oportunidad en la que se resuelven las excepciones de dos ideas, sana el proceso, se resuelve sobre la intervención coadyuvantes, se fija puntos controvertidos, se admite medios probatorios; en la segunda sesión, se actúa los medios probatorios ofertados el juez y las partes; su estado o expedir sentencia y **CONSIDERANDO:**-----

**PRIMERO:** Conforme a lo dispuesto por el artículo 196 del código Procesal Civil, La Carga de la prueba corresponde a quién afirma hechos que configuran su pretensión o al que contradice alegando hechos nuevos.

**SEGUNDO:** Los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes producir certeza en el juzgador y fundamentar sus decisiones, siendo valorados por éste en forma libre apreciación razonada conforme lo preceptuado los artículos 188 y 197 de nuestro ordenamiento Procesal Civil.

**TERCERO: PUNTOS CONTROVERTIDOS**

Que merituándose los fundamentos de la demanda, en la audiencia de fojas treinta y ocho y treinta y nueve se fijaron como puntos controvertidos los siguientes: a) Determinar si el bien inmueble ubicado en la calle Santa Rosa sin número distrito de Zúñiga-Cañete-lima, ha sido objeto de contrato de arrendamiento por parte del accionante a favor del demandado. b) determinar si el contrato de arrendamiento o suscrito entre las partes, se encuentra vigente o este ha fenecido consecuentemente determinar si procede la restitución del inmueble materia de desalojo. c) determinar si el demandado ocupa actualmente el bien sublitis como consecuencia del contrato de arrendamiento celebrado con la demandante o en virtud del contrato de locación-conducción celebrado con B.F.J.T. y C.M.J.T. d) Determinar en autos, si la demandante tiene el derecho de exigir la devolución del bien sublitis al demandado y este tiene la obligación de desalojar el bien subjudice y la entrega del bien al demandante.-----

**CUARTO:** Previo a desarrollar los puntos controvertidos, consideramos necesario resaltar que la accionante M.L.A.A., el demandado E.J.S.P. y los intervinientes coadyuvantes B.F.J.T. y C.M.J.T., en la diligencia de inspección judicial obra de folios doscientos ocho a doscientos once, se pusieron de acuerdo en señalar que el bien inmueble que es materia de la demanda y que según la actora le entregó en alquiler al demandado, y según el demandado e intervinientes coadyuvantes, han sido objeto de alquiler por estos últimos al demandado; se trata del mismo predio inspeccionado, cual la actora lo refiere como ubicado en la calle Santa Rosa sin número distrito de Zúñiga, y el demandado e interviniente es coadyuvantes lo refieren como sitio en calle Santa Rosa número ciento sesenta del distrito de Zúñiga, no existiendo controversias sobre el particular.-----

**QUINTO: Determinar si el bien inmueble ubicado en calle Santa Rosa sin número distrito de Zúñiga-Cañete-Lima, ha sido objeto de contrato de arrendamiento por parte de la accionante a favor del demandado**-----

Para determinar este punto controvertido, es necesario valorar los medios probatorios que tengan relación directa con este punto, así tenemos: -----

- a) Con el contratos de alquiler, que obra a fojas cuatro, se acredita que con fecha febrero del dos mil nueve, la hoy demandante M.L.A.A., esa fecha se entregó como arrendamiento el bien inmueble ubicado en calle Santa Rosa sin número del distrito de Zúñiga, a favor del inquilino E.J.S.P., precisándose en la cláusula primera que el inquilino ha gastado dos mil novecientos ochentiocho y 00/10 nuevos soles en la limpieza y mejora del predio, en la segunda cláusula, que de mutuo acuerdo en forma de pago será descontando el costo de alquiler mensual de cien nuevos soles, será reintegrado por la propietaria en enero del dos mil once, teniendo que es seguidamente abandonar el predio el inquilino.-----
- b) Con el contrato de alquiler, que obra a fojas cinco, se acredita que con la fecha enero dos mil once las mismas partes que celebraron el contrato de arrendamiento anterior, celebran un segundo contrato de alquiler, precisando en la primera cláusula, que en prorrogar el plazo hasta el veintiséis de marzo del dos mil once, en la segunda cláusula que el inquilino seguirá haciéndose cargo del pago de luz y agua y responsable de cualquier arreglo o avería, que el importe de quinientos ochentiocho nuevos soles será cobrado(descontado), cien nuevos soles por mes desde enero dos mil once-----
- c) Con los documentos relativos al pago del impuesto predial con sus hojas Predio Urbano, Hoja Resumen (anexos del uno al cuatro) correspondiente al año dos mil nueve, que corren de fojas seis y diez; y correspondientes al dos mil ocho, obrantes de fojas once a quince, expedidos por la municipalidad distrital de Zúñiga se acredita que la demandante se haya empadronada como propietaria del bien inmueble sitio en calle Santa Rosa sin y viene cumpliendo con sus obligaciones tributarias de ley.---
- d) Tuve contrato privado de compra y venta, de fecha trece de diciembre del dos mil ocho, obrante a folios dieciséis, celebrado por V.S.A., como vendedora y M.L.A.A., como compradora, se acredita que la última adquiere en venta ad corpus el bien sublitis, con una extensión de ciento dieciséis punto cero cincuentisiete metro cuadrado, por el precio de cuatro mil dólares americanos.-
- e) Con la Resolución número siete expedida en la audiencia única, obrante a folios ciento sesenta y cinco setenta y cinco, se corrige el apellido materno el demandado y sanea el proceso entendiéndose seguido contra E.J.S.P.y quien contestó la demanda conforme a ley.-----

Se concluye valorando en forma conjunta los medios probatorios y basado en la sana crítica en forma positiva, que se tiene acreditado que el bien inmueble ubicado en calle Santa Rosa sin número distrito de Zúñiga, ha sido objeto de contrato de arrendamiento por parte de la accionante a favor del demandado, habiendo estos célebres dos contratos de alquiler sucesivos, con fecha febrero del dos mil nueve y en enero del dos mil once, a mérito de los cuales la actora entregó la posesión física del bien submateria a favor del inquilino quien es el hoy demandado, quedando este por virtud de dichos contratos legitimados a permanecer en la posesión del bien sublitis hasta la fecha de vencimiento del plazo esos contratos.-----

**SEXTO: Determinar si el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, se encuentra vigente o este ha fenecido consecuentemente determinar si procede la restitución del inmueble materia de desalojo. -----**

Es necesario efectuar la valoración de los medios probatorios que tengan por finalidad acreditar este punto controvertido, caso contrario quedara probada que no existe plazo de vencimiento de contrato, así tenemos:-----

- a) Con el segundo contrato de alquiler de fecha enero del dos mil once, que celebran la hoy demandante y demandado sobre el bien sublitis, que obra a fojas cinco, se acredita que prorrogar el plazo del primer contrato de alquiler que celebraron en febrero del dos mil nueve, hasta el veintiséis de marzo del dos mil once.-----
- b) Con la solicitud de reconciliación y Acta de conciliación, obrantes de folios diecisiete a veintiuno , se acredita que en febrero del presente año, la accionante invitado a conciliar al demandado al Centro de Conciliación Extrajudicial “San Vicente”, para la restitución del bien sublitis, la misma que no se realizó ante la inasistencia del invitado; precisando la solicitante que el veintiséis de marzo del dos mil once a vencido el plazo del segundo contrato de arrendamiento celebrado por las partes, y desde esa fecha pese a los requerimientos en forma personal al invitado, se niegan a abandonar el inmueble sublitis y tampoco cumple con el pago del alquiler mensual.-----

Se concluye valorando en forma conjunta los medios probatorios y basado en la sana crítica, en forma positiva: 1) que el segundo contrato de alquiler es el último celebrado entre las partes, cuyo plazo ha fenecido el veintiséis de marzo del dos mil once. 2) que a partir de la fecha de vencimiento del plazo del contrato o referido, se tiene que la permanencia en el uso del bien arrendado, conforme al artículo 1700 del Código Civil, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento: Siendo esto así, siendo que los plazos de los contratos de arrendamiento celebrados entre las partes han vencido, no puede entenderse que el segundo contrato deviene en uno de duración indeterminada es por tanto se requería dar aviso -judicial o extrajudicial-, para poner fin al arrendamiento, como así lo sostiene el demandado. 3) Habiendo quedado probado que la actora y el demandado celebraron dos contratos de arrendamiento, ambos a plazo fijo y cuyos plazos de duración ha concluido; ergo se llega a determinar que el plazo de ambos contratos están fenecidos; por lo que se concluye que existe el derecho de la accionante como arrendadora del bien subjudice a exigir la restitución del bien al amparo del artículo 586° el código procesal civil que establece que puede demandar el arrendador el desalojo al arrendatario del bien que considere tener derecho a la restitución del bien; se llega a esta conclusión, por la valoración efectuada.-----

**SÉPTIMO: Determinar si el demandado ocupa actualmente el bien sublitis como consecuencia del contrato de arrendamiento celebrado con la demandante o en virtud del contrato de locación-conducción celebrado con Benjamín Francisco Julián Tasayco y Cecilia Mercedes Julián Tasayco.-----**

Para determinar este punto controvertido, es necesario valorar los medios probatorios que tenga relación directa con este punto, así tenemos: -----

- a) Con la copia simple del Testimonio del Contrato de Cesión de Posesión, obrante a folios ciento diecisiete a ciento veintidós, celebrado el diecisiete de abril del dos mil doce, por A.R.T.S. viuda de J., como cedente y B.F.J.T. y C.M.J.T., como cesionarios, se acredita que la primera como poseionaria del bien sito en calle Santa Rosa número ciento sesenta del distrito de Zúñiga, provincia de Cañete, departamento de lima, con un área de ciento uno metro cuadrado, cuyas

colindancias son: por el frente con la calle Santa Rosa, en línea recta de los puntos A-B mide tres punto cero tres metros lineales, por el lado derecho entrando, con la sucesión de R.Y., el línea recta de los puntos D-A mide treintinueve metros lineales, por el lado izquierdo entrando con coherencia Celia Sánchez, en línea recta de los puntos B-C mide Treintiocho punto treinticinco metros lineales: y por el fondo con calle Santa Teresa, en línea recta C-D mide dos punto treinta metros lineales, cede la posesión del bien descrita anteriormente a los cesionarios, por la suma de nueve mil seiscientos treinta y dos nuevos soles y que la cedente declara haber recibido.-----

- b) Con la copia simple de hijuela de fecha catorce de febrero de mil novecientos sesenta y seis, de A.R.S., la división impartición de los bienes de Constanza Rivadeneira Quiroz , que hace a sus hijos: A., C., H., C. y D.S.R., se acredita que dentro de los bienes que se le adjudica, se tiene:-una parte de una casa antigua, mitad construida y la otra por construir, situado en el distrito de Zúñiga-Cañete-Lima, con un área de ciento un metros cuadrados, con los linderos siguientes: por el norte, R.Y. (pared medianera), por el sur con la heredera C.S. R., Por el este con la plaza de Armas y por el Oeste y calle: -----
- c) Con la copia simple del contrato de alquiler de caza, de fecha doce de febrero del dos mil quince, obrante a fojas ciento veinticinco, celebrado B.F.J.T. y C.M.J.T., como propietarios y E.J.S.P., como inquilino; se acredita que los primeros alquilan al segundo una casa ubicada en calle Santa Rosa número ciento sesenta distrito de Zúñiga, provincia de Cañete, por una merced conductiva de ciento veinte soles, pactándose cómo plazos de duración del mismo un año a partir del primero de febrero del dos mil quince y que vencerá el treintiuno de enero del dos mil dieciséis.-----
- d) Con la copia simple del contrato de alquiler de casa, de fecha cinco de febrero del dos mil catorce, obrante a fojas ciento veintiséis, celebrado por B.F.J.T.y C.M.J.T. como propietarios y E.J.S.P., como inquilino, se acredita que los primeros alquilado al segundo una casa ubicada en calle Santa Rosa número ciento sesenta distrito de Zúñiga, provincia de Cañete, por una merced conductiva de ciento veinte soles , pactándose como plazos de duración del mismo año a partir del primero de febrero del dos mil catorce y que vencerá el treintiuno de enero del dos mil quince.-----
- e) Con la copia simple del contrato de alquiler de casa, de fecha diez de febrero del dos mil trece, c obrante a fojas ciento veintisiete, celebrado por B.F.J.T. y C.M.J.T., como propietarios E.J.S.P., como inquilinos, se acredita que los primeros alquilan al segundo una casa ubicada en calle Santa Rosa número ciento sesenta distrito de Zúñiga, Provincia de Cañete, por una merced conductiva de cien nuevos soles, pactándose como plazo de duración del mismo un año a partir del primero de febrero del dos mil trece y que vencerá el treintauno de enero del dos mil catorce.-----
- f) Con la copia simple del contrato de alquiler de casa, de fecha cinco de abril del dos mil doce, obrante a fojas ciento veintiocho, celebrado por A.R.T.S., como propietaria y E.J.S.P., como inquilino: se acredita que la primera alquila al segundo una casa ubicada en calle Santa Rosa ciento sesenta distrito de Zúñiga, provincia de Cañete, por una merced conductiva de cien nuevos soles, pactándose como plazo de duración del mismo diez meses, a partir del primero de abril del dos mil doce y que vencerá el treintiuno de enero del dos mil trece.-----

- g) Con la copia simple del contrato de alquiler de caza, de fecha ocho de abril del dos mil once, obrante a fojas ciento veintinueve, celebrando por A.R.T.S. como propietario y E.J.S.P., como inquilino, se acredita que la primera alquila al segundo una casa ubicada en calle Santa Rosa ciento sesenta distrito de Zúñiga, provincia de Cañete, por una merced conductiva de cien nuevos soles, pactándose cómo plazos de duración del mismo un año a partir del primero de abril del dos mil once y que vencerá el treintiuno de marzo del dos mil doce.-----
- h) Con la copia simple del contrato denominado en de arrendamiento del bien inmueble urbano, de fecha cuatro de abril del dos mil dieciséis, obrante a fojas ciento treinta a ciento treintiuno, celebrado por benjamín F.J.T. y C.M.J.T., como propietarios y E.J.S.P. como inquilino, se acredita que los primeros alquilan al segundo una casa ubicada en calle Santa Rosa número ciento sesenta distrito de Zúñiga, provincia de Cañete, por una merced conductiva de ciento veinte soles, pactando cómo plazo duración del mismo un año, comportándose desde el cuatro de febrero del dos mil dieciséis y que vencerá el cuatro de febrero del 2dos mil diecisiete.-----
- i) Con los documentos relativos al pago del impuesto predial con sus Hojas Resumen, Predio Único, Predio Rústico, y recibo efectuados por los Hermanos B.F. y C.M.J.T.; sobre el bien inmueble sito en calle Santa Rosa cientos sesenta-Zúñiga, correspondientes a los años dos mil quince y dos mil catorce, obrantes de fojas ciento treintidós a ciento cuarentiseis; y efectuados por la sucesión de Alicia Sánchez Rivadeneira, que obran de foliosciento cuarentiocho a ciento cincuentidós, sobre el bien inmueble sito en calle Santa Rosa ciento sesenta-Zúñiga; correspondiente al año mil novecientos ochenticinco y recibo del dos mil diez; se acredita sobre los pagos efectuados por éstos como contribuyentes al municipio distrital de Zúñiga, relativos al bien sublitis.-----
- j) Con el contrato de alquiler, que obra a fojas cuatro, se acredita que con fecha febrero del dos mil nueve, la denominada propietaria M.L.A.A. en esa fecha se entregó como arrendamiento el bien inmueble ubicado en calle Santa Rosa sin número del distrito de Zúñiga, a favor del inquilino en E.J.S.P., precisándose en la cláusula primera que el inquilino ha gastado dos mil novecientos ochentiocho y 00/10 nuevos soles en la limpieza y mejora del predio, y la segunda cláusula, que de mutuo acuerdo en forma de pago será descontado el costo del alquiler mensual de cien nuevos soles, y en la cláusula tercera, que el periodo de arrendamiento será de dos años, que da un total de dos mil cuatrocientos y la diferencia de quinientos ochentiocho nuevos soles, será reintegrado por la propietaria en enero del dos mil once, teniendo que es seguidamente abandonar el predio el inquilino.-----
- k) Con el cuarto alquiler, que obra a fojas cinco, se acredita que con fecha en enero dos mil once, las mismas parte que celebraron el contrato de arrendamiento anterior, celebran un segundo contrato de alquiler, precisando en la primera cláusula, que prorrogan el plazo hasta el veiniseis de marzo del dos mil once, en la segunda cláusula que el inquilino seguirá haciéndose cargo del pago de luz de agua y responsable de cualquier arreglo o avería, que el importe de quinientos ochentiocho nuevos soles será cobrado (descontando), cien nuevos soles por mes desde enero dos mil once.-----

Se concluye valorando en forma conjunta los medios probatorios y basados en la sana crítica, en forma positiva: i) Que el demandado a celebrado dos contratos de

alquiler con la denunciante sobre el bien sublitis, de fechas Febrero del dos mil nueve y enero dos mil once (este último por vencimiento el veintiséis de marzo del dos mil once). ii) Que él mismo demandado, también había celebrado sendos y sucesivos contratos de alquiler sobre el mismo bien subjudice, siempre como inquilino, primero con Alicia Romelia Tasayco Sánchez, de fechas abril del dos once y abril del dos mil doce (este último con vencimiento el treintiuno de enero del dos mil trece), y segundo con los Hermanos Benjamín Francisco Julián Tasayco y Cecilia Mercedes Julián Tasayco, de fechas diez de febrero del dos mil trece, cinco de febrero del dos mil catorce, doce de febrero del os mil quince y cuatro de febrero del dos mil dieciséis ( este ultimo con vencimientos el cuatro de febrero del dos mil diecisiete) : advirtiéndose que dichos contratos obran en copias simples y no crean convicción del juzgador .iii) Que con el testimonio del contrato de cesión de posesión de fecha diecisiete de abril del dos mil doce, celebrado por Alicia Romelia Tasayco Sánchez y los Hermanos Benjamín Francisco Julián Tasayco y Cecilia Mercedes Julián Tasayco se acredita que la primera sede de posesión del bien sublitis a los segundos .iv) De la compulsación y contrastación en forma conjunta de estos medios probatorios, se determinan: 4.1) que ha quedado plenamente probado que a mérito todo de los contratos de arrendamiento sobre el submateria celebrado por la actora con el hoy demandado, que en febrero del dos mil nueve, la hoy accionante como arrendadora entregó la posesión física del predio al demandado, quien ingresa que la posesión física del bien en virtud de ese contrato, diez mérito del segundo contrato de alquiler suscrito entre las mismas partes que el demandado se hallaba legitimados para permanecer hasta el veintiséis de marzo del dos mil once, en que venció el plazo de este segundo contrato , siendo esto así, se colige que” la permanencia posterior” del inquilino en el bien sublitis, conforme al artículo 1700 del Código Civil, que establece “ que vencido el plazo de contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento “ (subrayado nuestro) quedó delimitado por ley, como “una consecuencia” derivada del hecho de tener previamente en la condición de inquilinos de la actora, por lo que al continuar en el bien alquilado en forma posterior al vencimiento del plazo del contrato, lo hizo porque mantenía automáticamente está su condición de inquilinos del accionante 4.2) Respecto a los contratos de alquiler celebrados sobre el mismo predio por el demandado con AIA.R.T.S. y posteriormente con los hermanos B.F.J.T. y CC.M.J.T., tiene que 4.2.1) los mismos obran en copias simples, los que no crean convicción en el juzgador: sin perjuicio de ellos, se tienen que al haberse suscrito los mismos con fecha posterior al vencimiento del plazo de los contratos de arrendamiento celebrados por el demandado con la hoy demandante, esos segundos contratos de no pueden enervar la validez y afectos jurídico que nacen de los contratos suscritos con anterioridad, debiendo prevalecer los primeros contrato conforme a las regla General que se desprende del artículo mil cientos 35 y 2016 del Código Civil ( prior témpore, potior jure ); tanto más que como se reitera, no se tiene acreditado en autos que los primigenios contratos de alquiler sobre el mismo bien submateria, hayan sido anulados o inválidos judicialmente, por lo que surten plenamente sus efectos de ley: **4.2.2)** tampoco se tienen acreditados en autos, que el demandado previo a la suscripción de los contratos de alquiler con los excitados segundos arrendadores, hayan perdido la posesión del bien sublitis que ya tenía por virtud del contrato de



alquiler celebrado con la actora resultando relevante ello en atención a que por esencia, mediante el contrato de arrendamiento de entrega la posesión física del bien alquilado, 4.2.3) siendo esto así, se infiere que la continuación en la permanencia del bien sublitis por el demandado, una vez vencido el plazo del segundo contrato de alquiler celebrado entre las partes -y hasta la interposición de la presente demanda-, se ha debido no al mérito de los contratos de alquiler suscrito por el demandado con los segundos arrendadores antes mencionados, sino al hecho concreto de que el hoy demandado seguía siendo inquilino de la hoy accionante : valorando se dentro de este orden de ideas, que tampoco se tienen probado en autos, que dicho segundos arrendadores antes de la celebración de los referidos contratos con el demandado, hayan estado en la posesión física del bien sublitis, por lo que mal podían transferir una posesión física que no detentaba; 4.2.4) asimismo se pondera significativamente que el contenido de los contratos celebrados por estos segundos arrendador con el demandado, están referidos a los mismos hechos de posesión(a partir del 27 de marzo del dos mil once) que son” consecuencias” del hecho de permanecer el hoy demandado como inquilino de la actora al vencimiento del plazo del contrato celebrado con esta; siendo esto así-y no habiéndose desvirtuado la validez de los contratos de arrendamiento celebrado por el demandado con la actora, los cuales son anteriores a los contratos de alquiler celebrado por éste en con los arrendadores-, se concluye que los segundos contratos de alquiler celebrado por él mismo demandado con T.S. y los hermanos J.T., resultan de suyo implica antes que inconsistentes respecto de los contratos de alquiler celebrados por el demandado y la actora, por lo que no surte en sus efectos de ley frente a estos contratos. V) Que con base en todo lo anterior, se determina que el demandado ocupa actualmente el bien sublitis como consecuencia de los contratos de arrendamiento celebrado con la demandante, al tenerse plenamente acreditado que el demandado ingresó a la posesión física del bien a mérito de los contratos de alquiler suscrito con la actora, que éstos son anteriores a los suscritos posteriormente con el demandado con los otros arrendadores, y que en la permanencia del demandado en el bien una vez vencido los plazos de los contratos suscrito con la actora, conforme el artículo 1700 del Código Civil, son consecuencias del hecho de tener previamente la condición de inquilinos de la actora.vi) Finalmente al advertirse que el derecho de posesión que también invocan sobre el bien sublitis los intervinientes coadyuvantes, no son de facto si no de juris derivado de los derechos de propiedad que tendría su madre A.R.T.S. sobre tal predio; ello deberá deslindarse en otra clase de procesos diferentes al presente, como las acciones posesorias y otras; por lo que se deja a salvo su derecho para que lo hagan valer en la vía correspondiente.-

**OCTAVO: Determinar en autos, si la demandante tiene el derecho de exigir la devolución del bien sublitis al demandado y este tiene la obligación de desalojar el bien sublitis y la entrega del bien a la demandante. -----**

En cuanto al derecho de exigir la devolución por parte de la accionante y subsecuente obligación de devolución del bien inmueble por parte del demandado, haciendo dejación del mismo; se debe tener presente lo siguiente:-----

- a) Con los contratos de arrendamiento celebrado por la accionante y el demandado, tantas veces referidos obrantes a fojas y cinco, se lleva a tener convicción de la condiciones de arrendadora de la actora M.L.A.A. y de inquilino del demandado E.J.S.P.; por lo que conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, la primera tiene el derecho de exigir la restitución del

bien sublitis al segundo, quien tiene el deber de la devolución a quien le entregó la posesión del mismo.-----

Que debemos acotar que la validez de los contratos de alquiler celebrados sobre el bien submateria por la actora y el demandado, no han sido desvirtuado de forma alguna, conservando estos plenamente sus efectos de ley; se advierte que sobre el particular al prestar declaración la actora no afirmado que dichos contratos sean nulos o que no entregó la posesión física del bien sublitis al demandado, no resultando relevantes para el presente proceso de desalojo, sus declaraciones referentes a la propiedad de este bien.-----

- b) Con lo expuesto de forma precedente, también queda acreditado sobre la relación contractual entre las partes, siendo que conforme el artículo 1361° y 1362° del Código Civil, los contratos son ley entre las partes y producen efectos en cuanto se haya expresado en ellos, y se entiende en celebrado y ejecuta según las reglas de la buena fe y como intención de las partes; y una de las obligaciones esenciales del arrendamiento conforme lo previsto por el inciso 10° del artículo 1681° del Código Civil, es devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato con el estado en que lo recibió: y conforme a lo prevista por el artículo 1699° del referido Código, el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas; en el caso de autos; tenemos que la accionante como arrendadora ha solicitado vía judicial, la devolución del bien, lo que en autoriza el artículo 1704° del Código Civil, configurándose así la obligación del demandado la obligación de devolver el bien inmueble arrendado.-----

Se concluye valorando en forma conjunta los medios probatorios y basado en la sana crítica, en forma positiva, que al haber vencido el plazo del último contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre el bien sublitis, conforme a la normatividad precedente, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y el inquilino conforme al artículo 586° del Código Procesal Civil, le es exigible la restitución del mismo a quien entregó la posesión del bien. Siendo esto así, y estando a que en esta clase de procesos de desalojo, lo centralversa sobre la devolución del bien a favor de quien entregó al ocupante, es que se concluye que la demandante si tiene el derecho de exigir la devolución del bien sublitis al demandado y este tiene la obligación de desalojar el bien subjudice y la entrega del bien a la demandante, dejándose a salvo el derecho de las partes para hacer valer en la vía correspondiente otros derechos que pudieran tener sobre dicho predio. -----

**NOVENO:** Que las demás pruebas aportadas, actuadas y no los glosadas, no enerva en los fundamentos expuestos precedente, habiéndose valorado la prueba presentada de manera razonable y en forma conjunta, expresándose las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan la presente decisión conforme al artículo 197° del Código Procesal Civil.-----

**DÉCIMO:** En cuanto al pago de costas y costos del proceso los mismos son de cargo de la parte vencida en la litis conforme al numeral cuatrocientos doce del Código Procesal Civil, Por estos fundamentos y efectuándose una valorización conjunta y razonada de los medios probatorios, conforme lo requieren el artículo 197° del Código Procesal Civil, con criterio de equidad y justicia, administrando Justicia en nombre de la Nación.-----

–**FALLO:** Declarando **FUNDADA** la demanda de folios veintiséis a treintidós, subsanada de forjas treintisiete e treintiocho impuesta por **M.L.A.A.**, sobre proceso de **Desalojo por vencimiento de contrato**, en contra de **E.J.S.P.**, haga dejación y entrega del bien inmueble ubicado en calle Santa Rosa sin número, distrito de Zúñiga, provincia de Cañete, DEPARTAMENTO DE Lima, en el término del sexto día de notificado. **IMPONGO:** al demandado el pago de las costas y costos de procesos. Y por esta mi sentencia así lo pronuncio, mando y firmo en la Sala de mi despacho. **Notificándose.**

## **CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE CAÑETE**

### **PRIMER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL**

**EXPEDIENTE** :008-2016-0-0804-JP-CI-01  
**DEMANDANTE** : M.L.A.A.  
**DEMANDADO** : E.J.S.P.  
**LITISCONSORTE** : C..M.J.T.  
B.F.J.T.  
**MATERIA** : **DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO**  
**PROCEDENCIA** : **JUZGADO DE PAZ LETRADO DE LUNAHUANA**  
**JUEZ** : **E.L.M.V.**  
**ESPECIALISTA** : **C.R.B.M.**

### **SENTENCIA DE VISTA**

#### **RESOLUCION NUMERO NUEVE**

Cañete, nueve de abril del año dos mil dieciocho.-

**I.- VISTOS:** Siendo el estado del proceso, corresponde emitir sentencia de segundo grado, y.-

#### **II.-CONSIDERANDO:**

##### **PRIMERO. -MATERIA DE GRADO. –**

Viene de grado de apelación la sentencia contenida en la resolución número dieciséis, de fecha 05 de setiembre del 2016, por medio del cual, el A quo FALLA: declarando FUNDADA la demandada de desalojo por vencimiento de contrato, obrante a folios veintiséis a treinta y dos, subsanada a fojas treinta y siete a treinta y ocho, promovido por la demandante M.L.A.A.y DISPUSO que el demandado E.J.S.P. haga dejación y entrega del bien inmueble ubicado en la calle Santa Rosa sin número, distrito de Zúñiga, provincia de Cañete, departamento de lima e IMPONE al demandado el pago de las costas y costos del proceso.-

##### **SEGUNDO. -OBJETO O DEL RECURSO DE APELACIÓN**

El artículo 364° del Código Procesal Civil prevé:” El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio., con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente” o, en su caso , lo confirme cuando la encuentre conforme a ley, por ello, quien interpone apelación debe fundamentarla, indicando el error de hecho o de derecho incurrido en la resolución, precisando la

naturaleza del agravio y sustentando su pretensión impugnatorio, en virtud de lo establecido por el artículo 366 del Código acotado.-

**TERCERO. -PRETENSIÓN IMPUGNATORIA.**

Dentro del plazo de ley, el demandado E.J.S.P., mediante escrito presentado el 22 de setiembre del 2016, interpone recurso de apelación contra la sentencia y entre sus fundamentos y agravios señala:

- 1) Que, el juez incurre en un error al brindar un valor probatorio a un contrato privado de compraventa, de fecha 13 de diciembre del 2008, cuando en realidad ese documento ha resultado cuestionado y de ninguna manera puede acreditar la adquisición del bien mueble, al momento de contestar la demanda se ha ofrecido como medio de probanza otro contrato de compraventa suscrito por las mismas partes, por el mismo bien y con diferente precio, fecha posterior al que se cuestiona, aparte de ley, ya se vislumbra la existencia de situaciones fraudulentas por parte de la demandante. Lo más grave seguramente se ha acreditado en la audiencia realizada el primero de setiembre, donde se elevó hace un interrogatorio formulado a la demandante, quien dijo entre otras cosas: que el contrato de compra venta celebrado ante el juzgado de paz del distrito de Zúñiga (denominado testimonio) de fecha 20 de diciembre del 2009 no lo uso(...). De ser cierta esta versión, cómo se explica que posteriormente(después del 2009) entonces haya confeccionado otro contrato con fecha anterior del trece en de diciembre a de 2008.-
- 2) Que, la demanda al tener conocimiento, como dijo que la firma del juez era falsificada, lo que demuestra sin duda alguna es que cuando realizó en la compra-venta en Zúñiga, ni estuvo presente el juez de paz, que dicho de paso era su familiar.
- 3) Que uno se da cuenta que no solamente la firma del Juez es falso, sino también la de la vendedora( V.A.S.), si se compara las firmas de ambos documentos, para nada corresponde a la misma persona, en el documento del 2008 se nota que la firma corresponde a una persona de edad, por los trazos irregulares, sin embargo, en el documento de fecha posterior 2009 teniendo al parecer más edad el trazo es un informe para cerrar o querer tapar ese fraude, han estampado deliberadamente la impresión digital, encima de la rúbrica para disimular el trazo.-
- 4) Que, debe mencionarse que la solicitud de conciliación a la que se alude, carece de validez, legal, porque se podrá verificar en ella como que no se mencionan de manera detallada para que es la invitación a conciliar, tan sólo de manera genérica se dice que es para desalojo, cuando la ley exige que debe precisarse cuál es la materia a conciliar, lo que no ha ocurrido en el presente caso maxime si se tiene en cuenta que existen diversas modalidades de desalojo, aunado a ello nunca existió requerimiento en forma personal para que se abandone el inmueble, no existe prevé alguna que acredite ese dicho, ello constituye otro error.-
- 5) Que en, al respecto en el juez incurre en error, en vista que si bien es cierto que se han suscrito dos contratos en cada uno de ellos se ha fijado un plazo determinado y ambos a vencido el plazo por tanto es en contrato de duración determinada se convierte en una duración indeterminada, asimismo bajo esta premisa se tiene de manera clara que la demandante en ningún momento curso ninguna comunicación ni judicial ni extrajudicial para que el demandado

desocupe el bien arrendado; de lo que se concluye que la demanda deviene en improcedente .-

#### **CUARTO. - MARCO LEGAL Y DOCTRINARIO**

4.1-El artículo 1351 del Código Civil señala que:” El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial” luego el artículo 1352 de la misma norma señala que: “ Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad” y por último el artículo 1361 del mismo cuerpo normativo señala que :” los contratos son obligatorios en cuanto se haya expresado en ellos”(pacta sunt servanda), en ese orden normativo son las partes las que determinan los términos contractuales, regulan su interés y definen los alcances de los acuerdos los que debe incluir que son aquellas las que identificar el bien objeto del contrato (autonomía privada).

4.2- El artículo 1666 del Código Civil, prescribe: por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente el arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.

4.3.- El artículo 1687 del Código Civil, señalan que el arrendamiento puede ser de duración determinada o indeterminada.

4.4 El artículo 1700 del Código Civil, señala el plazo del contrato o, si el arrendamiento permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay revocación tacita, si no la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.

4.5 El artículo 1703 del Código Civil, suscribe que se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contante.

#### **QUINTO.- ANTECEDENTES DEL PROCESO**

De los actuados se advierte que mediante escrito presentado el 4 de mayo de 2016, de folios 26 a 32, por Doña M.L.A.A., interpone demanda de Desalojo por Vencimiento de contrato, a de que el demandado don E.J.S.P. desocupe y entregue el bien inmueble ubicado en la calle Santa Rosa s/n, del distrito de Zúñiga, provincia de Cañete y departamento de lima; mediante resolución número dos, obrante a fojas 39 a 40, se resuelve admitir la demanda que contienen la pretensión de desalojo por falta de vencimiento de contrato en la vía del Proceso Sumarísimo, mediante escrito de fecha 01 de junio de 2016 a folios ciento uno asientos siete, Don E.J.S.P. propone excepción de falta de legitimidad para obrar y oscuridad o ambigüedad en el modo de proponer la demanda y contesta la demanda negándola y contradiciéndola en todos sus extremos; mediante resolución número tres, obrantes a fojas ciento ocho, se resuelve tener propuesta las excepciones y por contestada la demanda y señala fecha para la realización de la Audiencia Única con escrito, de fecha 22 de junio de 2018 obrante a fojas 154 a 156, doña C.M.J.T. y B.S.M.T., se apersona al proceso y solicitan su intervención coadyuvante al proceso; con fecha veintiséis del mes de junio del año dos mil dieciséis conforme acta que corre a fojas ciento sesenta y cinco a ciento setenta y cinco, se lleva a cabo la audiencia única, en el que se emite la resolución siete que resuelve declarar infundada las excepciones propuestas por el demandado, se declara

SANEADO el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal válida , asimismo, se emite la resolución número nueve que resuelve declarar procedente el pedido de intervención coadyuvantes, no se concilio, se fijan los puntos controvertidos, se admiten y califican los medios probatorios de los sujetos procesales y se emite la resolución once que se resolvió actuar como medio probatorio inspección judicial, que fue llevada el primer día del mes de septiembre del año dos mil dieciséis conforme acta de las diligencias que corre fojas 208 a 211, a fojas doscientos trece a doscientos dieciséis, obra acta de la contó en nación de Audiencia Única, en la que se actúa los medios probatorios de declaración de parte concluido se emite la resolución quince que dispone a poner autos al despacho para emitir sentencia, con resolución número seis, obrante a fojas doscientos diecisiete a doscientos veintiocho obra la sentencia en la que falla el Aquo declarar fundada la demanda litis pone que el mandado haga dejación y entrega del bien inmueble materia de litis y se impone el pago de las costas y costos del proceso; con escrito de fecha 22 de setiembre del 2018 que corre a fojas 230 a 236 del demandado E.J.S.P.interpone apelación contra la resolución dieciséis que contiene la sentencia el mismo es concedido con efecto suspensivo mediante la resolución número dieciocho, obrante a fojas 238, en consecuencia, se elevan los autos al superior jerárquico, siendo el estado del proceso tipo resolución número uno a folios 241, se dispone fijar fecha para la vista de causa, la misma que se llevó a cabo el 16 de marzo de 2017, conforme a la constancia que obra a folio 251 ; con escrito de fecha 22 de mayo de 2017 don B. F.J.T. solicita llamamiento de fraude, mediante resolución número cinco obrante a fojas 276, se declara improcedente la petición de los intervinientes coadyuvantes y que conforme al estado del proceso se dispone poner los autos a despacho para emitir sentencia de vista siendo oportuno emitirla .-

#### **SEXTO. -PRETENSIONES FUNDAMENTOS DE LA DEMANDA**

Con la demanda que corre a fojas 26 y 32 y subsana a fojas 37<sup>a</sup> 38, la recurrente M.L.A.A., solicita que el demandado E.J.S.P. desocupe el inmueble ubicado en la calle Santa Rosa s/n, del distrito de Zúñiga, Provincia de Cañete y departamento de Lima y entre los argumentos de su pretensión señala:

1-Que, sugirió celebrar un contrato de arrendamiento con fecha febrero del 2009 del inmueble de su propiedad ubicado en la calle Santa Rosa s/n, del distrito de Zúñiga , provincia de Cañete, departamento de Lima, por el periodo de dos años desde febrero de 2009 hasta diciembre de 2010, siendo la renta correspondiente de s/.100.00 soles mensual, la misma que fue pagada en forma adelantada quedando únicamente como saldo ascendente la suma de S/.588.00 soles .-

2-Que, posteriormente con fecha enero de 2011 la demandante y el demandado celebrar un contrato de arrendamiento el mismo que extiende el contrato celebrado anteriormente hasta marzo de 2011 obligándose el demandado a la restitución del predio una vez finalizado dicho plazo. -

3- Que, desde el vencimiento del contrato hasta la fecha, el demandado no ha cumplido con restituir el bien materia de litis, muy por el contrario, se ha

negado de manera sistemática la devolución del mismo, razón por la cual le invitó a conciliar la misma que no asistió. -

4-Que, reservándose el derecho de iniciar la actuación correspondiente para cobrar lo que se le adeuda, recurrente a demandar el que el demandado desocupe en brevedad el inmueble de su propiedad sub litis para ello debe ordenar se el desalojo. -

## **SÉPTIMO. -ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO**

7.1- Que, de acuerdo a la pretensión de fundamentos del apelación, corresponderá determinar si corresponde confirmar la sentencia contenida en la Resolución Número Dieciséis, de fecha 05 de setiembre de 2016, emitida por el juzgado de paz letrado del distrito de Lunahuaná, por medio del cual declara fundada la demanda de **Desalojo por Vencimiento de Contrato** interpuesto por M.L.A.A. contra E.J.S.P.

7.2 Que, haciendo una valoración conjunta de los hechos fácticos expuesto en la demanda y los medios probatorios que la escolta, se tiene que ser un en el trato de alquiler(contrato de arrendamiento), obrante a folios 04, se acreditaría que en el mes de febrero del año 2009 Doña **M.L.A.A.** celebró con **E.J.S.P.** un contrato de alquiler(arrendamiento) respecto del inmueble ubicado en la calle Santa Rosa s/n del distrito de Zúñiga, por la merced conductiva de S/100.00 Soles a pagarse en forma mensual, el mismo conforme se lee en la cláusula tercera del mencionado contrato de arrendamiento y de su escrito un de la demanda habría sido pagado en forma adelantada los dos años de arrendamiento que vendría ser el plazo de duración determinada que empezaría a comportarse del mes de febrero del 2009 al mes de febrero del año dos mil diez, quedando un saldo deS/588.00, asimismo, fojas 05 obra otro contrato de alquiler suscritos por las mismas partes del primer contrato líneas descrito, donde se leen en la primera cláusula que el inquilino(E.J.S.P.) habría solicitado a la arrendataria, quedarse astro índice de marzo del 2011 en el mismo predio que venían arrendado, debido a que se había vencido el plazo del primero contrato y de la cláusula tercera se le que el importe de los S/.588.00 sería descontados S/100.00 por mes desde enero del 2011; ambos contratos habrían sido con el consentimiento de los sujetos; arrendadora y arrendataria conforme a la firma suscrita en la parte in fine de dicho contado.-

7.3 Hecho el análisis del contrato de alquiler de fecha febrero del 2009 y su prórroga de fecha enero del 2011, podemos concluir que estamos ante un contrato de alquiler y/o arrendamiento de duración determinada se concluye al vencimiento del plazo, el mismo que tuvo lugar el 26 de marzo del 2011; y como el demandado después del vencimiento continuo usando el bien arrendado el contrato de duración determinada se convirtió en un contrato de arrendamiento de duración indeterminada, más si, la arrendadora ha permitido que el demandado continúe en posesión del bien incluso hasta la interposición de la demanda, afirmación que se sostiene dado que de la reducción de los medios probatorios ofrecidos por la accionante no se observa que la actora le haya requerido al demandado la devolución del inmueble. Al continuar, el demandante, el uso del bien arrendado conforme se presume a la falta de requerimiento

de devolución del bien, se establece que el plazo del contrato de arrendamiento se convirtió en uno de duración indeterminada.

7.4- La conducta mostrada por las partes contratantes, se encuadra en lo dispuesto por el artículo 1700° del Código Civil, que a la letra dice” **Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario, permanece en el uso del bien arrendado, no se atiende que ahí renovación tacita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicita su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”**

presupuesto normativo analizando que dejar claro que, en el presente caso, se ha producido la continuación del arrendamiento acreditado por la permanencia en el uso del bien arrendado por parte de don E.J.S.P., a mérito del contrato de alquiler (a un arrendamiento) y su adenda o prórroga y bajo las mismas estipulaciones y obligaciones de los referidos contratos, la misma que conserva su vigencia hasta que el arrendador a solicite su devolución o restitución.

7.5- En ese sentido, el artículo 1703° del Código Civil, prescribe que” **Se pone fin a un contrato de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante”** concordante con lo dispuesto por el artículo 1365° del mismo cuerpo legal, que señala **”En los contratos de ejecución continuada que no tenga plazo convencional o legal determinado, cualquiera de las partes pueden poner fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días...”**

7.6- En el presente caso; originalmente las partes pactaron un plazo determinado del arrendamiento; pero; en aplicación del artículo 1700 del Código Civil, dicho contrato de duración determinada se convirtió, por imperio legal y el comportamiento de las partes contratantes, en contrato de duración indeterminada. Esta nueva condición surge debido a la permanencia del arrendatario en el uso del bien arrendado, si el requerimiento alguno hasta la interposición de la demanda (04 de mayo de 2016), lo cual configuran la continuación y vigencia del contrato originario, bajo las mismas estipulación y obligaciones, contratado que únicamente se pueden dar por concluido siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 1365° del Código Civil, que prescribe. **En los contratos de ejecución continuada que no tengan plazo convencional o legal determinado, cualquiera de las partes pueden ponerle fin mediante aviso previo remitido por la vía notarial con una anticipación no menor de treinta días(...)**; y, en este mismo sentido, para la conclusión de un contrato de duración indeterminada es de aplicación el artículo 1704 del Código Civil que prescribe **“Vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho de exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida...”**

7.7- Así las cosas, queda establecido que el demandado ocupa el bien de litis a merito de un contrato indeterminado por conversión del contrato a plazo determinado, por haberse mantenido ocupado el bien arrendado después de su vencimiento, entonces, también queda determinado que no estamos ante un contrato de duración determinada



como lo percibe la parte demandante y el A quo en la sentencia apelada, en ese sentido, frente o contrato de duración indeterminada no cabe incoar el desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento, ya que esta institución procesal es propio del contrato de arrendamiento, ya que esta institución procesal es propio del contrato de arrendamiento de duración determinada, en este sentido, mientras la demandante no haya procedido con arreglo a la ley dar por concluido el contrato de arrendamiento de duración determinada, podemos concluir que el demandado cuenta con título suficiente y válido para poseer el bien arrendador; en consecuencia ,no es posible jurídicamente promoverse en su contra el desalojo por vencimiento de contrato cuando el contrato de duración determinada ha sufrido un cambio a uno de duración indeterminada.-

7.8- Es así, el juez considera que no se puede sostener que estemos ante el vencimiento de contrato de arrendamiento, por cuanto este contrato, se ha convertido en un contrato de arrendamiento de duración indeterminada, por cuanto no se ha acreditado en autos, haberlo concluido siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 1365° y 1704° del Código Civil; esto es, que se hayan cursado carta notarial o el aviso de conclusión de arrendamiento como aunado a ello, en caso de existir el requerimiento de conclusión tampoco se puede sostener que se ha configurado el vencimiento del contrato de arrendamiento si no estaríamos frente a la conclusión del contrato arrendamiento de duración indeterminada, siendo así, el hecho de haberse promovido el desalojo por vencimiento de contrato constituye una posibilidad jurídica, por lo que, la demanda recae en causal de improcedencia prevista en el numeral quinto del artículo 424 del Código Procesal, condición de acción que no fue advertida por el A quo al momento de calificar la demanda, en la etapa de saneamiento y menos en la sentencia; empero, ello no es óbice para el que el suscrito a merito del principio de plenitud tenga que acogerlo para declarar improcedente la demanda, lo que implica que la sentencia sea revocada.-

**OCTAVO**-en cuanto a las costas y costos del proceso, teniendo en cuenta los fundamentos fácticos, pruebas ofrecidas, se determina la existencia de motivos razonables para litigar por parte de la demandante, lo cual convierte en legitimo el ejercicio de su derecho de acción, por consiguiente, se considera razonable exonerarlo de pago de las costas y costos del proceso, en ver tu de lo establecido en el artículo 412 del Código Procesal Civil.

### **III-DECISIÓN**

Por estos fundamentos expuestos y al amparo de las normas antes invocadas, a nombre de la Nación: **FALLO:** 1) **REVOCAR** la sentencia contenida en la resolución número dieciséis, de fecha cinco de septiembre del dos mil dieciséis, obrante a fojas doscientos diecisiete a doscientos veintiocho que FALLA, declarando FUNDADA la demanda de Desalojo por Vencimiento de Contrato , obrante a folios Veintiséis a treinta y dos, subsanadas a fojas treinta y siete a treinta y ocho , promovido por la demandante M.L.A.A. y DISPUSO que el demandado E.J.S.P. haga dejación y entrega del bien inmueble ubicado en la calle Santa Rosa sin número, distrito de

Zúñiga, provincia de Cañete, departamento de Lima e IMPONE al demandado el pago de las costas y costos del proceso; Y,

**2) REFORMANDOLA en todos sus extremos, se DECLARA: IMPROCEDENTE** la demanda obrante a fojas veintiséis a treinta y dos, subsanada por escrito de fojas treinta y seis a treinta y siete, interpuesta por **M.L.A.A.** sobre desalojo por vencimiento de contrato. **Sin costas ni costo; Notifíquese y devuélvase** al juzgado de origen. **Tómese Razón y Hágase Saber. -**

**Anexo 2 Guía de observación**

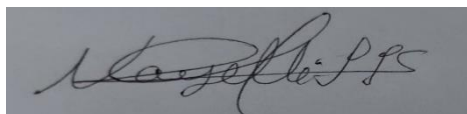
<b>Objeto de Estudio</b>	<b>Cumplimiento de plazos</b>	<b>Claridad en las resoluciones</b>	<b>Condiciones que garantizan el debido proceso</b>	<b>Idoneidad entre los hechos expuestos y la causal invocada</b>	<b>Congruencia entre los puntos controvertidos, los medios probatorios admitidos y las pretensiones de las partes.</b>
Proceso judicial sobre demanda de Desalojo por Vencimiento de Contrato, expediente N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01	SÍ CUMPLE en las distintas etapas procesales.	SÍ CUMPLE, tanto los autos como las sentencias revisadas.	SÍ CUMPLE, éstos fueron: juez competente, oportunidad probatoria, entre otros.	SÍ CUMPLE, la causal invocada y los hechos expuestos de las partes mantuvieron concordancia.	SÍ CUMPLE, tanto los puntos controvertidos, como los medios probatorios y las pretensiones de las partes fueron congruentes.

### Anexo 3 Declaración de compromiso ético

Mediante el presente documento denominado: Declaración de Compromiso ético, manifiesto que: el elaborar el presente trabajo de investigación me ha permitido tener conocimiento sobre la identidad de los operadores de justicia, personal jurisdiccional, las partes del proceso y demás personas citadas, los cuales se hallan en el texto del proceso judicial sobre demanda de Desalojo por Vencimiento de Contrato, expediente N° 00008-2016-0-0804-JP-CI-01, tramitado en el Juzgado de Paz letrado perteneciente al distrito de Lunahuaná, Cañete. Por esta razón como autora, tengo conocimiento de los alcances del Principio de Reserva y respeto de la dignidad humana, expuesto en la metodología del presente trabajo; así como de las consecuencias legales que se pueden generar al vulnerar estos principios.

Por estas razones declaro bajo juramento, en honor a la verdad y en forma libre que: me abstendré de utilizar términos agraviantes para referirme a la identidad y los hechos conocidos, difundir información orientada a vulnerar los derechos de las personas protagonistas de los hechos y de las decisiones adaptadas, más por el contrario guardaré la reserva del caso y al referirme por alguna razón sobre los mismos, mi compromiso ético es expresarme con respeto y con fines netamente académicos y de estudio, caso contrario asumiré exclusivamente mi responsabilidad.

Cañete, setiembre, 2020.



---

NAYELLI YANETT YAYA SÁNCHEZ

