



**UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES  
CHIMBOTE**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA  
INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR CAUSAL DE  
VENCIMIENTO DE CONTRATO, EN EL EXPEDIENTE  
N.º 31-2017, DISTRITO JUDICIAL DE ANCASH.2020**

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

**AUTOR**

**CALDERON FLORES FLOIRAN DONATO  
ORCID: 0000-0003-3264-6220**

**ASESOR**

**MURRIEL SANTOLALLA LUIS ALBERTO  
ORCID: 0000-0001-8079-3167**

**HUARAZ – PERÚ**

**2023**

CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE  
DESALOJO POR CAUSAL DE VENCIMIENTO DE CONTRATO, EN EL  
EXPEDIENTE N.º 31-2017, DISTRITO JUDICIAL DE ANCASH.2020

## **EQUIPO DE TRABAJO**

### **AUTOR**

Calderon Flores, Floiran Donato

ORCID: 0000-0003-3264-6220

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

### **ASESOR**

Muriel Santolalla, Luis Alberto

ORCID: 0000-0001-8079-3167

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

### **JURADO**

Penas Sandoval, Segundo

ORCID: 0000-0003-2994-3363

Farfan de la Cruz, Amelia

ORCID: 0000-0001-9478-1917

Usaqui Barbaran, Edward

ORCID: 0000-0002-0459-89

**HOJA DE FIRMA DE JURADO Y ASESOR**

.....  
PENAS SANDOVAL, SEGUNDO  
PRESIDENTE

.....  
FARFAN DE LA CRUZ, AMELIA  
MIEMBRO

.....  
USAQUI BARBARAN, EDWARD  
MIEMBRO

.....  
MURIEL SANTOLALLA, LUIS ALBERTO  
ASESOR

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios por la bendición de mi familia que fue mi pilar para avanzar en mi vida profesional.

A mis compañeros por el apoyo prestado dentro y fuera de las aulas, mis agradecimientos totales

*Calderon Flores, Floiran Donato.*

## **DEDICATORIA**

El presente trabajo está dedicado a mi familia que fue el sostén en todos los momentos de mi carrera universitaria, así mismo de manera especial a mis hijos y esposa los cuales son el motivo por el cual llegué a cumplir mis metas.

*Calderon Flores, Floiran Donato.*

## RESUMEN

En el presente trabajo tenemos como objeto de investigación analizar las sentencias recaídas sobre el expediente N.º 31-2017 del distrito judicial de Ancash, sobre desalojo por vencimiento de contrato, el análisis a emplearse estará apoyado por la lista de cotejo con la cual se va determinar si es que cumple o no con los filtros fijados; el método empleado es mixto, siendo así de nivel descriptivo – explorativo, el diseño de la investigación no experimental, retrospectivo y transversal. Los resultados obtenidos en el presente trabajo demuestra que la calidad de sentencias en el expediente ya mencionado cumplen con los requisitos de la lista de cotejo, también cumplen con la fundamentación doctrinaria, legal y jurisprudencial dicho esto en la calificación según la lista de cotejo se alcanzó el rango de muy alto en las tres partes de la sentencia siendo estas de primera y segunda instancia, por el resultado conseguido se llegó a confirmar que las sentencias si cumplen con lo que es la motivación de resoluciones y la calidad se expresa mediante los fundamentos y la decisión optada. Se concluye que la sentencia si cumple con lo previsto en la lista de cotejo, siendo así que la parte expositiva o los antecedentes cumple con expresar sobre los hechos materia de conflicto, la parte considerativa cumple con los fundamentos doctrinarios concordantes con los fundamentos legales y para tener mayor credibilidad se emplea también la fundamentación jurisprudencial siendo esta empleada de manera precisa y sin redundancias; en cuanto a la parte decisoria también con los hechos y el marco normativo se llegó a emitir una sentencia de acuerdo a derecho.

**Palabras clave:** calidad, desalojo, vencimiento de contrato, fundamento.

## ABSTRACT

In the present work we have as an object of investigation to analyze the sentences relapsed on the file No. 31-2017 of the judicial district of Ancash, on eviction due to contract expiration, the analysis to be used will be supported by the checklist with which it is it will determine whether or not it complies with the set filters; The method used is mixed, being thus descriptive-explorative, the design of the research non-experimental, retrospective and cross-sectional. The results obtained in the present work show that the quality of sentences in the aforementioned file meet the requirements of the checklist, they also comply with the doctrinal, legal and jurisprudential foundation, said this in the qualification according to the checklist, it was reached the rank of very high in the three parts of the sentence being these of first and second instance, by the result achieved it was confirmed that the sentences if you comply with what is the motivation of resolutions and the quality is expressed through the foundations and the chosen decision. It is concluded that the sentence if it complies with the provisions of the checklist, as the expository part or the antecedents complies with expressing about the facts that are the subject of the conflict, the considering part complies with the doctrinal foundations consistent with the legal foundations and for to have greater credibility the jurisprudential foundation is also used, being this used precisely and without redundancies; Regarding the decision-making party, also with the facts and the regulatory framework, a judgment was issued in accordance with the law.

**Keywords:** quality, eviction, contract expiration, foundation.



## ÍNDICE GENERAL

TÍTULO .....	i
EQUIPO DE TRABAJO.....	iii
HOJA DE FIRMA DE JURADO Y ASESOR.....	iv
AGRADECIMIENTO .....	v
DEDICATORIA .....	vi
ÍNDICE GENERAL .....	ix
I. INTRODUCCIÓN.....	11
1.1. Descripción de la realidad problemática .....	11
1.2. Problema de investigación .....	13
1.3. Objetivos de investigación.....	13
1.3.1. General: .....	13
1.3.2. Específicos.....	14
1.4. Justificación de la investigación .....	14
II. REVISIÓN DE LA LITERATURA .....	16
2.1. ANTECEDENTES.....	16
2.2. BASES TEÓRICAS.....	18
2.2.1. El proceso de Sumario.....	18
2.2.1.1. Concepto.....	18
2.2.1.2. Etapas .....	18
2.2.1.3. Principios aplicables .....	18
2.2.1.4. La audiencia.....	21
2.2.1.4.1. Concepto.....	21
2.2.1.4.2. Audiencias aplicadas en el caso concreto .....	21
2.2.1.5. Los puntos controvertidos .....	21
2.2.1.5.1. Concepto.....	21
2.2.1.6. Los sujetos del proceso.....	22
2.2.1.6.1. El juez.....	22
2.2.1.6.1.1. Concepto.....	22
2.2.1.6.2. Las partes.....	22
2.2.1.6.2.1. Demandante .....	22
2.2.1.6.2.2. Demandado.....	22
2.2.2. La prueba .....	23

2.2.2.1. Concepto.....	23
2.2.2.2. El objeto de la prueba .....	23
2.2.2.4. La carga de la prueba en materia civil .....	23
2.2.2.5. Las pruebas en las sentencias examinadas .....	23
2.2.2.5.1. Documento .....	24
2.2.2.5.1.1. Concepto.....	24
2.2.1.3. La sentencia .....	24
2.2.1.3.1. Concepto.....	24
2.2.1.3.2. La sentencia en la ley procesal civil .....	25
2.2.1.3.3. La motivación en la sentencia .....	25
2.2.1.3.3.1. Concepto.....	25
2.2.1.3.3.2. La motivación de los hechos .....	25
2.2.1.4. Medios impugnatorios .....	26
2.2.1.4.1. Concepto.....	26
2.2.1.4.2. Clases.....	26
2.2.1.4.3. Fundamentos.....	27
2.2.1.4.4. La impugnación mediante la apelación .....	27
2.2.1.5. El desalojo.....	27
2.2.1.5.1. Concepto.....	27
2.2.1.5.2. Posesión.....	28
2.3. MARCO CONCEPTUAL.....	28
<b>III.- HIPÓTESIS .....</b>	<b>29</b>
IV. METODOLOGÍA.....	30
V. RESULTADOS .....	41
VI. CONCLUSIONES .....	47
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	49
ANEXO 1:.....	53
ANEXO 2: DEFINICIÓN Y OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE E INDICADORES.....	68
ANEXO 3: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS .....	75
ANEXO 4: PROCEDIMIENTO DE RECOLECCIÓN, ORGANIZACIÓN, CALIFICACIÓN DE DATOS Y DETERMINACIÓN DE LA VARIABLE.....	81

## **I. INTRODUCCIÓN**

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

En el presente trabajo se analizó las sentencias recaídas en el expediente N.º 31-2017 del distrito judicial de Ancash, sobre desalojo por causal de vencimiento de contrato, presentando como objeto de investigación el análisis de sentencia de primera y segunda instancia, en la primera sentencia tenemos como pretensión el desalojo de los morosos que tras el vencimiento del contrato no quieren retribuir el bien y su posesión, este derecho es amparado por la Constitución y el Código Civil, ya que primeramente la propiedad es un derecho primordial consagrado en la Constitución y como ley complementaria pero sin quitar importancia alguna está el Código Civil que es competente en la materia. La línea de investigación está en la rama del derecho privado por la naturaleza del conflicto entre las partes, esta línea de investigación es de acuerdo a la resolución N.º 0535-2020.CU-ULADECH Católica, mediante la cual se va analizar las sentencias en el expediente ya mencionado, la herramienta a emplear es una lista de cotejo mediante el cual se va analizar si la sentencia de primera y segunda instancia cumplen con los requisitos necesarios en las partes de la sentencia, la finalidad de todo esto es determinar si la sentencia pasa o no el filtro de calidad y confirmar si es que la sentencia es la viva expresión de imparcialidad y justicia.

La importancia radica en la expresión del derecho primordial no reconocido expresamente de la motivación de las resoluciones judiciales, siendo así ese derecho fundamental innominado de observancia y aplicación obligatoria por parte del juez antes de emitir una sentencia, en resumen la importancia recae en que se va tener que verificar

mediante un estudio científico y con ayuda de herramientas a corroborar si la sentencia tiene los componentes necesarios para resolver un conflicto, estos componentes a analizar son los fundamentos doctrinarios, legales y jurisprudenciales, las partes a analizar en la sentencia son la introducción o los antecedentes, la parte considerativa y la parte resolutive. En la parte introductoria o los antecedentes se va tener que realizar una evaluación con la lista de cotejo para definir si cumple o no con los requisitos ya mencionados, ya que esta parte debe exponer los hechos materia de litis y que fundamentan el pedido de la demanda, en la parte considerativa se va analizar la parte doctrinaria, legal y jurisprudencial a plenitud, en mi opinión es la parte neurálgica de la sentencia, siendo esta la mayor expresión del derecho a tener una sentencia motivada por ende va tener en cuenta estos tres aspectos para poder determinar si la sentencia o la decisión del juez es fundado o no en derecho, primeramente la parte doctrinaria con concordancia con la parte legal y seguido de la parte jurisprudencial ayudando a complementar la decisión de la sentencia y por final la decisión que optó el juez mediante las pruebas que se valoraron, ya que el apoyo de la sentencia siempre debe ser de dos bases, primero en derecho y luego en las pruebas valoradas, siendo así que la sentencia no va tener fundamentos para impugnar.

La realidad que vivimos en nuestro país es alarmante por la delincuencia común que cada día aumenta más por los diversos aspectos sociales y familiares, sumado a esto también los inmigrantes que un cierto porcentaje se dedica a la delincuencia, pero en nuestra realidad ya se hizo cotidiano, pero lo que el país no esperaba es la corrupción de funcionarios o como algunos autores refieren de cuello blanco, aquellas personas que con elegidas por voto popular que traicionan la confianza de los electores para saciar sus ambiciones y la necesidad intrínseca de adquirir más poder, para Zuñiga (2019) el

delito de cuello blanco solo es cometido por la alcurnia, por la gente culta que tiene poder pero requiere o necesita más poder de la ostenta aún en su actualidad; concordando con el autor referido podemos decir que nuestros gobernantes locales, regionales y nacional son afines a esta descripción ya venía enterándonos poco a poco sobre los delitos transnacionales ocurridos con los predecesores del gobierno actual y de la gran corrupción que se suscitó en la administración de justicia; pero sería como un puñal que se va adentro poco a poco en el corazón del peruano, ya que sería revelado más delitos de los famosos cuellos blancos hasta en plena pandemia del Covid-19.

## **1.2. Problema de investigación**

¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre Desalojo por causal de vencimiento de contrato, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N.º 31-2017, del Distrito Judicial del Ancash, 2020?

## **1.3. Objetivos de investigación**

### ***1.3.1. General:***

Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre Desalojo por causal de vencimiento de contrato, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N.º 31-2017, del Distrito Judicial del Ancash, 2020

### ***1.3.2. Específicos***

**1.3.2.1.** Determinar la calidad de la sentencia de primera instancia Desalojo por causal de vencimiento de contrato, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.

**1.3.2.2.** Determinar la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre Desalojo por causal de vencimiento de contrato, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.

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

El presente trabajo se justifica por realizarse bajo la observación de 3 bases primordiales, como son la característica social, doctrinal y científica; en el carácter *doctrinal* podemos referirnos 2 subaspectos como es la doctrina de consulta académica primordialmente para la ayuda de los estudiantes de las diferentes unidades de aprendizaje del país y el otro viene a ser la doctrina que se va a encontrar en el presente trabajo va ser de consulta de los administrados de justicia y los operadores del derecho.

En cuanto a la característica *científica* cabe mencionar que es el presente trabajo por la metodología que se emplea es netamente científico, siendo así que el conocimiento que se encuentra en el presente trabajo no es una mera recopilación de doctrinal, sino que el trabajo por presentar un objetivo ya empezar a ser una de carácter científico y mediante la aplicación de la lista de cotejo por lo que el conocimiento se consigna es conocimiento científico que se puede emplear para todo momento.

En cuanto a su carácter *social* debemos recalcar que el cúmulo de conocimiento del presente trabajo va ser de ayuda social, ya que va servir para la lectura y consulta de las personas conformante de la sociedad siendo esto de ayuda para desarrollar una sociedad que pueda conocer un poco más sobre temas jurídicos y de esa manera también poder desarrollarnos como sociedad de mejor manera.

## II. REVISIÓN DE LA LITERATURA

### 2.1. ANTECEDENTES

Espinoza (2019) en la tesis denominado *Contrato de arrendamiento con plazo indeterminado y la eficacia jurídica intrapartes en la provincia de Barranca -Años 2017 al 2018-*, concluye de la siguiente manera: 1) El Código Civil en su artículo 1703 prescribe sobre el contrato de arrendamiento sin plazo determinado, por el cual la base legal sería el mencionado artículo, también se rige por los principios de buena fe y de orden público, también se tiene en cuenta la voluntad de las partes firmantes del contrato; 2) si el contrato de arrendamiento no refiere una fecha no tiene por qué significar que va ser por la eternidad, este caso solo necesita una decisión unilateral para que pueda darse su fin por lo que no es cierto su perpetuidad, en cuanto a la figura del precario en este tipo de contrato no es de manera automática sino es previa notificación que requiera la devolución de la posesión del bien, que sin éste no se puede decir que el ocupante es precario.

Castillo (2015) en su tesis sobre *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario*, concluye que: 1) Mediante el contrato se forma una relación, por lo que al establecer un contrato de plazo determinado no va ser necesario cursar una aviso del fin de éste (carta notarial) según refiere el artículo 1699 del Código Civil por lo que no cabe la figura del precario y la causal debe de ser el desalojo por vencimiento de contrato; 2) en cuanto el propietario del bien cedido mediante el contrato de arrendamiento requiere, pide o reclama el bien al arrendatario (el día del vencimiento del contrato), solo este acto no le va convertir de manera automática a precario, el hecho en concreto será ilegítimo por el cual se va tener que resarcir de manera económica; 3) ;

4) Tener una posesión precaria no va ser igual a ser un poseedor ilegítimo, sobre por el



hecho de que el ilegítimo se va clasificar y se debe pagar pecuniariamente por los daños ocasionados.

Cerna (2019) en la tesis titulada *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario en la ciudad de Pucallpa, 2018*, refiere en sus conclusiones: 1) que el principal problema entre el arrendador y el arrendatario se genera por el monto y el plazo del contrato, por el cual antes de iniciar el proceso de desalojo se procede a conciliar; 2) se debe referir que en la actualidad los plazos procesales y el proceso a seguir en cuanto al desalojo es muy sencillo, rápido y eficaz por lo cual no genera mucha controversia en cuanto al derecho de posesión del propietario, los instrumentos legales también influyen mucho como son el caso del cuarto pleno casatorio civil y el Decreto Legislativo N.º 1177 sobre el Régimen de promoción del arrendamiento para vivienda y demás que son de misma naturaleza y 3) que la prueba en la mayoría de los casos que es inobjetable es el contrato de arrendamiento que sirve para nuestra pretensión y que es la baja para que los magistrados puedan emitir su decisión empleando este documento como prueba.

Macedo (2019) en su tesis titulado *Análisis jurídico de la carta notarial en procesos de desocupación por vencimiento de contrato de arrendamiento, Juzgados de Paz Letrado, Huaraz – 2018*, refiere en sus conclusiones que: 1) siendo la carta notarial de carácter público, de fecha cierta y que produce certeza en los procesos, se quiere de parte mediante el interés para obrar mediante el cual se va pedir la restitución del bien al arrendatario y mediante este requerimiento se agota la vía extra procesal con el cual se puede iniciar el proceso de desalojo; 2) la importancia de la carta notarial es primordial, por el solo hecho de que sin el cual no se puede iniciar el proceso de desalojo, además crea la relación jurídico procesal mediante el cual se puede probar que arrendatario ya

está bajo la figura del precario por el solo hecho de que ya fue requerido el inmueble que se encuentra en su posesión; 3) así como es la carta notarial es esencial también puede ser una espada de doble filo, ya que si se cursa la carta notarial para cambiar la figura del precario, el arrendador tendrá que iniciar un proceso ya no por la vía sumarial sino por el cual corresponda su pretensión de acuerdo a la cuantía que esta corresponda.

## **2.2. BASES TEÓRICAS**

### 2.2.1. El proceso de Sumario

#### 2.2.1.1. Concepto

Entendido como proceso más el corto de todos los procesos civiles, siendo así que no se puede decir que tiene plazos latos, es también el acceso a la justicia de manera urgente con la cual deba resolver un conflicto de intereses de manera rápida, por lo cual también se da la celeridad procesal ya que el saneamiento y la actuación de pruebas, todas estas actuaciones se realiza en una sola etapa (Águila, 2021.p. 22)

#### 2.2.1.2. Etapas

En palabras de Águila (2012) no tiene etapas establecidas de manera procesal, pero en la doctrina refieren que tenemos el postulatorio y la etapa de juzgamiento, siendo así podemos decir que en realidad el acto postulatorio siempre va estar en todo proceso, pero en el proceso sumario por ser uno que no tiene los plazos latos como es el caso del proceso de cognición, y también en este proceso se junta ciertas etapas en una sola como es el caso del saneamiento procesal y la etapa probatoria, ya que estas referidas etapas se juntan en la etapa de juzgamiento.

#### 2.2.1.3. Principios aplicables

Águila (2012) refiere sobre la conceptualización de principios como los pilares básicos

en el cual se va asentar un conocimiento sobre el derecho (...) también podemos decir que los principios aplicables al proceso “construcciones jurídicas normativas de carácter subsidiario”, ya que siempre en el derecho la aplicación todo principio general y procesal se aplica la subsidiariedad como ayuda para la resolución de conflictos. El autor citado refiere que los principios aplicables al proceso civil son:

- **Tutela Jurisdiccional Efectiva**, podemos referirnos a este principio como una garantía constitucional, el cual comprende la tutela efectiva o de manera sencilla comprendida por el apersonamiento de la persona al órgano de administración de justicia para amparar su pretensión.
- **Dirección e impulso procesal**, se le denomina también principio de autoridad, esto es a merced de que limita los excesos del sistema dispositivo en el cual dominaban las partes; este principio es conocido por lo que señala que el juez no deber ser pasivo, sino que debe tener autoridad.
- **Principio de iniciativa de parte y de conducta procesal**, el presente principio refleja la expresión del derecho de acción que asiste a las partes, siendo así podemos decir que el impulso de las partes va ser muy necesaria para el desarrollo del proceso.
- **Principio de Inmediación**, es la base primordial para la emisión de la sentencia y para la actuación en la etapa de juzgamiento, siendo así podemos decir que este principio se comprende como “la inmediata comunicación entre el juez y las personas que están relacionados con el proceso”; también podemos referir su aspecto subjetivo el cual es el contacto que debe tener mayor contacto con los sujetos procesales.

- **Principio de concentración**, este principio es fundamental para el avance, celeridad o rapidez del proceso, la concentración esta referido al menor tiempo del proceso y la mayor concentración de actos procesales, siendo así que el proceso se debe realizar de manera continua.
- **Principio de economía procesal**, el presente principio en realidad se traduce en “ahorro de tiempo, gastos y esfuerzos”, para dar una pequeña definición podemos decir que la actividad procesal debe ser en corto plazo para de esa manera no emplear mucho tiempo, atenuar gastos y esfuerzos (costos a realizarse en el proceso).
- **Principio de celeridad**, en cuanto a la celeridad a priori podemos deducir que sea rápido y así abarcar todo el proceso en menor tiempo posible respetando el debido proceso y de esa manera también resolver el proceso en menor tiempo para la satisfacción de las partes.
- **Juez y derecho o Iura novit curia**, referido sobre la función del juez, el cual refiere que juez conoce de derecho o debe conocer de manera amplia sobre su aplicación, siendo así que otro aforismo es que el juez posee mayor sabiduría que las partes.
- **Principio de la instancia plural**, siendo esta garantía constitucional, por el cual se puede acudir a una instancia superior a la cual vio el proceso, siendo concisos es la impugnación de la sentencia del A quo para que el Adquem pueda revisar ya que es el mayor jerárquico.

#### 2.2.1.4. La audiencia

##### 2.2.1.4.1. Concepto

Águila (2012) refiere que la audiencia en si es la realización de un acto procesal la cual mediante el principio de inmediación está destinada a producir la sentencia, la audiencia viene a ser el estadio donde se va actuar la prueba, escuchar a los sujetos procesales.

##### 2.2.1.4.2. Audiencias aplicadas en el caso concreto

El proceso sumario, inicia con el artículo 430 CPC, dicho cuerpo normativo menciona sobre el traslado de la demanda cumpliendo los requisitos del artículo 424 del mismo cuerpo normativo ya referido, de esta manera inicia o se apertura el proceso sumario, en cuanto a este tipo de proceso corto solo tenemos a una audiencia única según prescribe el artículo 554 del CPC, en su contenido nos brinda la información de los plazos y la audiencia a realizarse tocando los puntos correspondientes (audiencia de conciliación, fijación de puntos controvertidos y el saneamiento probatorio).

#### 2.2.1.5. Los puntos controvertidos

##### 2.2.1.5.1. Concepto

Águila (2012) refiere sobre los puntos controvertidos como aquellas discrepancias o conflicto de intereses entre las partes, las cuales van a tener que solucionadas en un proceso que garantice sus derechos; los puntos controvertidos podemos encontrarlos en el petitorio de la demanda y la parte demandada también fija su punto de vista en la contestación de la demanda.

## 2.2.1.6. Los sujetos del proceso

### 2.2.1.6.1. El juez

#### 2.2.1.6.1.1. Concepto

Viene a ser la autoridad investida de poder en un órgano público que ejerce las facultades y poderes de administrar justicia, siendo estas facultades derivadas de la ley con observancia al debido proceso debe resolver el “conflicto de intereses o si fuera el caso la incertidumbre jurídica”. (Águila, 2012, p. 77)

### 2.2.1.6.2. Las partes

#### 2.2.1.6.2.1. Demandante

Para Cabanellas (2006) el accionante viene a ser quién acciona y acude a efectivizar su derecho a ser tutelado efectivamente por la justicia, bajo la finalidad que le amparen su pretensión, entendemos también que el accionante es la persona que va iniciar el proceso con la interposición de la demanda. El demandado es comprendido como el sujeto de derecho que ve vulnerado su derecho y requiere a un órgano imparcial para solucionar su conflicto de intereses.

#### 2.2.1.6.2.2. Demandado

En la misma premisa del tema anterior, si el demandante es quien inicia el proceso el demandado es el complemento necesario, Cabanellas (2006) menciona que el demandado es la persona emplazada de manera urgente y coactiva (en caso de rebeldía) al proceso por el hecho de que se le atribuye hechos que tienen que ver con su persona y este debe de ejercer su derecho a la réplica (defensor de libre elección y de réplica de la demanda).

## 2.2.2. La prueba

### 2.2.2.1. Concepto

El jurista Echandía (2002) nos ilustra sobre la prueba con la siguiente frase “si quieres probar un hecho tienes que tener un medio por el cual probar”, en materia jurídica cada hecho debe ser probado, por esto es lo que nace la prueba y los antecedentes que son los medios de prueba. La prueba es aquel medio de prueba que pasó todos los filtros y que fue aceptado para la actuación en audiencia.

### 2.2.2.2. El objeto de la prueba

Para Echandía (2002) tiene como objeto único y primordial de *probar, certificar, a cerciorar, dar fe sobre un hecho*, ya que mediante la prueba nosotros podemos probar lo que pretendemos, el sistema jurídico no solo se remonta a meras suposiciones, por el contrario, todo hecho debe ser probado por un medio de prueba respetando la legalidad y la oportunidad para ser presentada como tal en audiencia.

### 2.2.2.4. La carga de la prueba en materia civil

Cabanellas (2006) hace referencia de que la carga de la prueba es de quién propone el hecho, por ende, cada parte que propone una pretensión debe tener el medio probatorio con que probar su aseveración, en cuanto al demandado la carga de la prueba es de sí mismo, ya que es la persona interesada en el proceso por lo que debe probar su pretensión, pero el demandado también no es ajeno a este punto, ya que puede presentar medios probatorios para contradecir la pretensión de la otra parte.

### 2.2.2.5. Las pruebas en las sentencias examinadas

Los medios probatorios admitidos para la actuación en audiencia única fueron documentales, tales como el contrato de arrendamiento (documento con el cual se trata de probar sobre la cesión de la posesión del bien inmueble por una cantidad pecuniaria

convenida), carta notarial (esta prueba es necesaria para iniciar el proceso de desalojo, ya que es un prerequisite para iniciar el referido proceso).

#### 2.2.2.5.1. Documento

##### 2.2.2.5.1.1. Concepto

Acosta y otros (2013) mencionan que un documento es un acto jurídico que engloba a todo acto de la persona que va tener efectos jurídicos y que tiene un objetivo determinado, el documento es la materialización de la voluntad de la persona (tales como compra venta, arrendamiento, etc). El documento puede ser de carácter público y privado, en el primer supuesto es considerado de tal manera por el hecho de ser expedida por una autoridad en la función de su cargo, y en el segundo supuesto es un mero documento que es realizado por personas que no ocupan cargos públicos.

#### **2.2.1.3. La sentencia**

##### 2.2.1.3.1. Concepto

Para Águila (2012) es un punto final vertido sobre una resolución, la cual da solución a conflictos suscitados entre las partes, entendida también como un acto de autoridad mediante el cual va emitir una decisión que es de carácter imperativo o es un mandato de ley, esta decisión puede ser aceptada o rechazada por las partes. En la sentencia va contener la decisión que emite el juez sobre la litis que los llevo a pedir que un tercero resuelva el conflicto de partes.

En cuanto a la sentencia Acosta y otros (2013) refieren que es denominado también como fallo, ya que es la resolución de un conflicto de intereses por parte de un tercero imparcial, este fallo tendrá que recaer en una sentencia, la cual va poner fin a este conflicto de intereses.

Cabanellas (2006) también refiere que sentencia se sobreentiende como la finalización



de la instancia primera, siendo de esta manera que pasa a ser un precedente jurídico, la cual con el consentimiento de las partes tendrá la calidad de cosa juzgada o en su caso puede ser apelado, la sentencia en cuanto es apelado tendrá que ser analizado en una instancia superior.

#### 2.2.1.3.2. La sentencia en la ley procesal civil

El proceso analizado refiere que hay ciertos plazos para su expedición, dicho esto cada proceso tiene su plazo para la expedición de según a lo prescrito por el CPC, el en empleo es el proceso que es el sumario tenemos en plazo procesal de expedición de 10 días, el presente plazo según el artículo 555 parte final del CPC se aplicable cuando el magistrado no expide la sentencia en la audiencia.

#### 2.2.1.3.3. La motivación en la sentencia

##### 2.2.1.3.3.1. Concepto

Para León (2008) viene a ser un derecho de toda persona la motivación de resoluciones, la motivación se tiene por entendido que es la fundamentación de una decisión, también el máximo ente de administración de justicia refiere que la motivación de resoluciones es un derecho fundamental de todas las personas, aunque no esté establecido de tal manera.

##### 2.2.1.3.3.2. La motivación de los hechos

Para motivar los hechos según León (2008) se debe motivar de manera clara, precisa y sencilla, estos tres deben ser considerados como un pilar, por lo que el motivo las resoluciones judiciales no solo son para los operadores del derecho sino también para las demás personas de la sociedad, también se debe considerar que la norma adjetiva refiere que se debe narrar los hechos de manera circunstanciada y con prelación

temporal.

#### **2.2.1.4. Medios impugnatorios**

##### 2.2.1.4.1. Concepto

Para la División de estudios jurídicos de Gaceta Jurídica (2015) los medios impugnatorios surten efecto de manera directa e inmediata con la finalidad de modificar o sustituir de manera total o parcial la decisión judicial; la palabra impugnación es también denominado como cuestionar, por lo que cuando se impugna una resolución judicial vamos estar cuestionando los fundamentos de la decisión del juez, de esta manera se va tener que recurrir a un órgano superior para que pueda ser revisada los fundamentos del aquo.

##### 2.2.1.4.2. Clases

“Los medios impugnatorios son actos procesales que están revestidos de formalidad y deben estar motivadas, estos van estar contenido de la manifestación de voluntad de las partes, entre los medios impugnatorios tenemos dos clasificaciones, remedios que en su subclasificación tenemos a la oposición, tacha y nulidad; y en los recursos tenemos reposición, apelación, casación y queja”. (División de estudios jurídicos de Gaceta Jurídica, pp. 697,698)

Águila (2012) comenta que los remedios se plantean para que se reexamine ya se todos los actuados o un determinado acto, pero la condición es que no esté contenido en una resolución judicial. En cuanto los recursos son destinados a atacar los actos procesales contenidos en resoluciones con la finalidad de que sean reexaminadas por la sala especializada.

#### 2.2.1.4.3. Fundamentos

Para la División de estudios jurídicos de Gaceta Jurídica (2015) menciona que el fundamento de los medios impugnatorios es la reposición del agravio u ofensa sufrida mediante la resolución judicial, ya que mediante la impugnación se va poner reponer el proceso al estado anterior esto vendría a formar parte del fundamento formal. Pero también el fundamento abstracto tenemos a que los medios impugnatorios es mermar la posibilidad de injusticia por errores judiciales.

#### 2.2.1.4.4. La impugnación mediante la apelación

Para Águila (2012) la apelación es un medio impugnatorio de mero trámite por lo que no requiere causas específicas para que sea aplicación, mediante la apelación se eleva los actuados al superior jerárquico, mediante la apelación se va pedir que se examine los autos o sentencias.

Mediante la apelación los litigantes pueden subir los actuados al ad quem para su revisión, ya que mediante la apelación se va pedir que se examine los errores que se presenta en la sentencia u otro acto. (División de Estudios jurídicos de Gaceta Jurídica, p.721)

### **2.2.1.5. El desalojo**

#### 2.2.1.5.1. Concepto

Acosta y otros (2013) refiere que se denomina desahucio por el retiro del ocupante de una propiedad que tiene la obligación de restituir el bien, el desalojo es un proceso sumario, la cual la norma adjetiva refiere que es un proceso breve mediante el cual se puede recuperar el bien.

Cabanellas (2006) menciona que el desalojo es efectivo para recuperar un bien, el

desalojo se inicia para la poder revindicar la propiedad de un poseedor al cual ya se le feneció el título que tenía (la cual fue conferida por mediante un contrato de arrendamiento).

#### 2.2.1.5.2. Posesión

La posesión en la norma sustantiva es referida como el derecho al gozo y disfrute de un propiedad conferida por un documento, que normalmente es por un contrato de arrendamiento, para Cabanellas (2006) la posesión es un hecho jurídico mediante el cual una persona tiene cierto poder mediante un bien, entre las clases de posesión tenemos la mediata (es cuando se es posesionario por intermedio de otro), inmediata (es poseedor en virtud de un título que le confiere tal poder o título), posesión ilegítima de buena fe (es cuando cree en su legitimidad de poseedor, pero error o por su propia ignorancia desconoce la invalidez del título), posesión ilegítima de mala fe (este tipo de posesionario conocer el error o vicio de la invalidez del título por aun así persiste con la posesión) y el poseedor precario (es la persona que no revindica el bien aunque el título que le confiere la posesión ya feneció).

### 2.3. MARCO CONCEPTUAL

**Calidad.** Conjunto de propiedades y características de un producto o servicio, que confiere su aptitud para satisfacer las necesidades dadas. (Instituto Alemán para la Normalización, DIN 55 350-11, 1979, citado en: ISO 9001 calidad. Sistemas de Gestión de Calidad según ISO 9000)

#### **Sentencia de calidad de rango muy alta**

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

### **Sentencia de calidad de rango alta**

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

### **Sentencia de calidad de rango mediana**

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

### **Sentencia de calidad de rango baja**

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

### **Sentencia de calidad de rango muy baja**

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

## **III.- HIPÓTESIS**

### **3.1. Hipótesis general**

De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación las sentencias de primera y segunda instancia sobre Desalojo por causal de vencimiento de contrato, en el expediente N.º 31-2017, del Distrito Judicial del Ancash, 2020, ambas son de rango muy alta, respectivamente.

### **3.2. Hipótesis específicas**

**3.2.1.** De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de primera instancia sobre sobre Desalojo por causal de vencimiento de contrato del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango muy alta

**3.2.2.** De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre sobre Desalojo por causal de vencimiento de contrato del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango muy alta

#### IV. METODOLOGÍA

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

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

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

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

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

El perfil cualitativo, del estudio, se evidenció en la recolección de datos; porque, la identificación de los indicadores de la variable existentes en el objeto de estudio (sentencia); fue viable aplicando a su vez, el análisis, además dicho objeto es un fenómeno, producto del accionar humano, quien opera al interior del proceso judicial en representación del Estado.

Por lo tanto, la extracción de datos implicó interpretar las sentencias a efectos de alcanzar los resultados. Dicho logro, se evidenció en la realización de acciones sistemáticas: a) sumergirse en el contexto perteneciente a la sentencia (el proceso); para asegurar su revisión sistemática y exhaustiva, con el propósito de comprender su origen b) volver a sumergirse; en cada uno de los componentes del propio objeto de estudio (sentencia); ingresando a cada uno de sus compartimentos, recorrerlos palmariamente para identificar los datos (indicadores de la variable).

El perfil mixto, del estudio, se evidenció en la simultaneidad del recojo y análisis de los datos; porque necesariamente fueron simultáneas, y no, uno después del otro; a ésta experiencia se sumó el uso intenso de las bases teóricas (procesales y sustantivas); a efectos de asegurar la interpretación y comprensión del contenido de las sentencias.

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

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

El nivel exploratorio del estudio, se evidenció en varios aspectos de la investigación: en la búsqueda de antecedentes; estudios con metodología similares; líneas de investigación; siendo las más próximas los que se derivaron de la misma línea.

**Descriptiva.** Se trata de un estudio que describe propiedades o características del objeto de estudio; en otros términos, la meta del investigador(a) consistió en describir el fenómeno; basada en la detección de características específicas. Además, la recolección de la información sobre la variable y sus componentes, se realizó de manera

independiente y conjunta, para luego someterlos al análisis. (Hernández, Fernández & Baptista, 2010)

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

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

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

**No experimental.** El estudio del fenómeno es conforme se manifestó en su contexto natural; en consecuencia, los datos reflejan la evolución natural de los eventos, ajeno a la voluntad del investigador (Hernández, Fernández & Baptista, 2010).

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

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

En el presente estudio, no hubo manipulación de la variable; las técnicas de la observación y análisis de contenido se aplicaron al fenómeno (sentencia) en su estado normal; conforme se manifestó en la realidad. La única situación, protegida fue la identidad de los sujetos mencionados en el texto de la sentencia a quienes se les asignó un código de identificación para reservar y proteger la identidad (Ver punto 4.8 de la metodología). Asimismo, el perfil retrospectivo, se evidenció en las sentencias; porque, pertenecen a un contexto pasado. Finalmente, el aspecto transversal, se evidenció en la



recolección de datos; porque, los datos son extraídos de una única versión del objeto de estudio, por su propia naturaleza se manifiesta solo por única vez en el transcurso del tiempo.

### **4.3. Unidad de análisis**

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

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

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

En el presente estudio, la unidad de análisis está representada por un expediente judicial N.º 31-2017, sobre Desalojo por causal de vencimiento de contrato

La evidencia empírica del objeto de estudio; son las sentencias que se insertan como **anexo 1**; su contenido no fue alterado en esencia, los únicos datos sustituidos son los que identifican a los sujetos mencionados en el texto de las sentencias, se les asignó un código para proteger su identidad y respetar el principio de reserva y protección a la intimidad (sean personas naturales y jurídicas mencionadas en el texto) los códigos son: A, B, C, etc., se aplican por cuestiones éticas y respeto a la dignidad.

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

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

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

El presente trabajo tiene una sola variable (univariado) y la variable fue: la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia. La calidad fue definida como: un conjunto de propiedades y características de un producto o servicio, que confiere su aptitud para satisfacer las necesidades dadas. (Instituto Alemán para la Normalización, DIN 55 350-11, 1979, citado en: ISO 9001 calidad. Sistemas de Gestión de Calidad según ISO 9000).

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

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

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

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

En el presente trabajo, los indicadores son aspectos reconocibles en el contenido de las sentencias; específicamente exigencias o condiciones establecidas en la ley y la Constitución; los cuales son aspectos puntuales en los cuales las fuentes de tipo

normativo, doctrinario y jurisprudencial, consultados; coincidieron o tienen una estrecha aproximación.

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

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

La definición y operacionalización de la variable se encuentra en el **anexo 2**.

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

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

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

Respecto al instrumento de recolección de datos: se trata de un medio en el cual se registran los hallazgos de los indicadores de la variable en estudio. En este trabajo se llama: lista de cotejo; se trata de un instrumento estructurado que registra la ausencia o presencia de un determinado rasgo, conducta o secuencia de acciones. La lista de cotejo se caracteriza por ser dicotómica, es decir, que acepta solo dos alternativas: si, no; lo

logra, o no lo logra, presente o ausente; entre otros (SENCE – Ministerio del Trabajo y Previsión Social, 2do y 4to párrafo)

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

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

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

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

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

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

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

**4.6.2.1. La primera etapa.** Será actividad abierta y exploratoria, que consistió en una aproximación gradual y reflexiva al fenómeno, orientada por los objetivos de la

investigación; donde cada momento de revisión y comprensión fue una conquista; es decir, un logro basado en la observación y el análisis. En esta fase se concretó, el contacto inicial con la recolección de datos.

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

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

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

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

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

#### **4.7. Matriz de consistencia lógica**

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

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

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

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

A continuación, la matriz de consistencia de la presente investigación.

## TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN

CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR CAUSAL DE VENCIMIENTO DE CONTRATO, EN EL EXPEDIENTE N.º 31-2017, DISTRITO JUDICIAL DE ANCASH.2020

G/E	PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS
<b>General</b>	¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre Desalojo por causal de vencimiento de contrato, en el expediente N.º 31-2017, del Distrito Judicial del Ancash, 2020?	Determinar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre Desalojo por causal de vencimiento de contrato, en el expediente N.º 31-2017, del Distrito Judicial del Ancash, 2020.	De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales, previstos en la presente investigación las sentencias de primera y segunda instancia sobre Desalojo por causal de vencimiento de contrato, en el expediente N.º 31-2017, del Distrito Judicial del Ancash, 2020, ambas son de rango muy alta, respectivamente.
<b>Específicos</b>	¿Cuál es la calidad de la sentencia de primera instancia sobre Desalojo por causal de vencimiento de contrato, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado?	1. Determinar la calidad de la sentencia de primera instancia sobre Desalojo por causal de vencimiento de contrato, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.	1. De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de primera instancia sobre Desalojo por causal de vencimiento de contrato del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango muy alta
	¿Cuál es la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre Desalojo por causal de vencimiento de contrato, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado?	2. Determinar la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre Desalojo por causal de vencimiento de contrato, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente seleccionado.	2. De conformidad con los procedimientos y parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales previstos en la presente investigación, la calidad de la sentencia de segunda instancia sobre Desalojo por causal de vencimiento de contrato del expediente seleccionado, en función de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutive, es de rango muy alta

### 4.8. Principios éticos

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

En el presente estudio, los principios éticos a respetar se evidencian en el documento denominado: Declaración de compromiso ético y no plagio, en el cual el investigador asume la obligación de no difundir hechos e identidades existentes en la unidad de análisis, éste se inserta como **anexo 6**. Asimismo, en todo el trabajo de investigación no

se revela los datos de identidad de las personas naturales y jurídicas que fueron protagonistas en el proceso judicial.



V. RESULTADOS

**Cuadro 1: Calidad de la sentencia de primera instancia. Primer Juzgado de Paz Letrado de Carlos Fermín Fitzcarrald.**

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

		Motivación del derecho					X	20	[5 - 8]	Baja						
									[1 - 4]	Muy baja						
	Parte resolutiva	Aplicación del Principio de congruencia	1	2	3	4	5	10	[9 - 10]	Muy alta						
							X		[7 - 8]	Alta						
		Descripción de la decisión							X	[5 - 6]	Media					
										[3 - 4]	Baja					
											[1 - 2]	Muy baja				

Fuente: Anexo 5.1, 5.2 y 5.3, de la presente investigación.

El cuadro 1 evidencia que la calidad de la sentencia de primera instancia es de rango muy alta; porque, su parte expositiva, considerativa y resolutive fueron de calidad: muy alta; respectivamente.

Los parámetros legales, doctrinarios y jurisprudenciales son muy bien aplicados en la resolución de primera instancia, siendo así la correcta motivación de las resoluciones.



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

Fuente: Anexo 5.4, 5.5 y 5.6, de la presente investigación.

El cuadro 2 evidencia que la calidad de la sentencia de segunda instancia es de rango muy alta; porque, la parte expositiva, considerativa y resolutiva fueron de la calidad: muy alta; respectivamente.

## 5.2. Análisis de los resultados

De acuerdo a los resultados obtenidos se determinó que las sentencias de primera y segunda instancia sobre de desalojo por causal de vencimiento de contrato, en el expediente 31-2017 perteneciente al distrito judicial de Ancash.

### **Correspondiente a la sentencia de Primera Instancia**

- Resuelta por el Juzgado de Paz Letrado de Carlos Fermín Fitzcarrald la calidad obtenida por la ya referida sentencia fue de rango muy alto, todo esto a comparación con la lista de cotejo (cuadro 1).

Correspondiente a la parte expositiva, considerativa y resolutive; cumplen con los parámetros establecidos, obteniendo el rango de muy alto, como se detalla de la siguiente manera.

**Sobre la introducción y la postura de las partes:** la parte introductoria de la referida sentencia del aquo y el adquem son enunciados de manera correcta, introduciendo los datos pertinentes de las partes procesales y los jueces a cargo del problema de acuerdo a lo establecido en las leyes civiles, la postura de las partes también es entendida como la pretensión, siendo así que la sentencia de primera instancia refiere concretamente sobre la pretensión en litis y la sentencia de sentencia tiene una pretensión principal, siendo la declaración de nulidad de la sentencia emitida en primera instancia.

**Sobre motivación de los hechos y derechos:** en cuanto a la motivación de los hechos podemos referir que el fallo de primera instancia recoge la más abundante apreciación de hechos por ser pertinente a la etapa que se está cursando, los hechos en realidad se van a tener que dirigir a nutrir la pretensión que la demanda, los hechos son precisados de manera ordenados (de manera temporal) para que pueda tener una correlación; la motivación de derecho en realidad no se puede realizar ninguna observación (primera instancia) ya que es muy nutrida, basta y necesaria, no apreciamos que la motivación de derecho sea redundante o ambigua por lo que se da por satisfecho con la motivación,

en la segunda instancia de igual manera se motiva los hechos de manera concatenada y la motivación de derechos se refleja en la sentencia que concuerda con la sentencia del aquo.

**Sobre la aplicación de congruencia y descripción de la decisión:** en cuanto a la congruencia el pronunciamiento en las dos instancias es la correcta y adecuada, ya que no se aprecia que exista irregularidad en cuanto a la congruencia de los hechos y derechos que se fundamentan en la pretensión los cuales son referidos en la sentencia de vista y grado. Respecto la descripción de la decisión o sentencia nos cabe recalcar que las dos instancias refieren muy bien sobre cada punto de la decisión que va versar sobre la resolución que va poner fin al problema de intereses.

## VI. CONCLUSIONES

- Se concluye mediante el presente proyecto realizado sobre el análisis de sentencias de primera y segunda instancia que:
  - Las sentencias de *Primera* y *Segunda* instancia son de acuerdo a lo dispuesto en las normas procesales siendo así que siguen lo exigido para el pronunciamiento sobre una litis, siendo así que empieza con la parte **expositiva** materia del caso (hechos en las cuales fundamentan la pretensión de la demanda, siendo el caso concreto de análisis el vencimiento del contrato de arrendamiento), en cuanto a las cuestiones probatorias a meritarse en la etapa de juzgamiento cumplen con la regla de procedencia (pertinentes, conducentes, idóneos y legales), en la presente sentencia a analizarse también apreciamos que el magistrado resuelve de acuerdo a lo prescrito por la norma adjetiva sobre la tacha procesal (el cual refiere que se debe resolver primero la tacha antes de emitir sentencia), en la parte **considerativa**, el magistrado hace una interpretación sistemática de la ley sustantiva en cuanto a **propiedad, posesión, vencimiento de contrato y cláusula penal**; produciendo así una sentencia de calidad fundada en derecho mediante el cual el sustento normativo cumple con las expectativas requeridas para los procesos; y en la parte **resolutiva**, el magistrado resuelve considerando las pruebas actuadas en la etapa de juzgamiento para emitir la sentencia sin perjuicio de las partes mediante una arbitrariedad, *primeramente* resuelve sobre el tema relacionado sobre la tacha procesal en la cual refiere que la tacha mediante la dogmática no viene al caso (ya que la tacha no afecta el contenido o la autenticidad del documento citando así una jurisprudencia), *segundo* sobre la devolución del bien que deben realizar los sentenciados en un plazo razonable siendo apercibidos de ser desalojados de manera coactiva y *tercero* en cuanto a la cláusula penal establecida en el contrato se debe considerar que las partes sentenciadas al firmar el contrato tenían pleno

conocimiento de dicha cláusula por la cual no se puede alegar el desconocimiento de este.

- En cuanto a la segunda instancia, se determinó que no hay ningún punto por el cual se pueda declarar nulo la sentencia contenida en la resolución N.º 12, fallando de igual en favor de la parte demandante sin modificar el pronunciamiento contenido en la resolución ya mencionada.
- En cuanto a la **fundamentación dogmática o doctrinal** que realiza el magistrado es muy nutrida la sentencia ya que no deja escapar ningún punto que requiera pronunciamiento posterior a la sentencia, ya que al fundamentar las razones que originan la decisión tomada o la convicción al cual llegó refiere punto por punto las materias a tratar. En los cuales no solo se apoya en la ley sustantiva, sino que todo esto lo nutre con las fuentes doctrinarias de los jurisprudencias del derecho en materia civil.
- La **fundamentación normativa** a la cual el magistrado interpreta de manera sistemática, siendo así que, mediante las leyes sustantivas sobre la propiedad, posesión y la cláusula penal sustenta la decisión de amparar la pretensión del demandante y mediante las normas adjetivas referidos sobre la tacha interpuesta por el demandante estima declarar inadmisibles por cuestionar de manera errónea o del uso errado de este remedio procesal.
- Tocando como último sin quitar mérito alguno la **fundamentación jurisprudencial** en la sentencia analizada el magistrado en la parte considerativa emplea pronunciamientos de órganos de la administración de justicia de mayor jerarquía no solo para nutrir la sentencia sino también para darle una correlación jurisprudencial y normativa basada en derecho sobre la materia en litis, cumpliendo de esta manera las bases o requerimientos mínimos exigidos para la emisión de sentencia de los órganos de administración de justicia.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abad, S. y Morales, J.** (2005). El derecho de acceso a la información pública – Privacidad de la intimidad personal y familiar. En: Gaceta Jurídica. (2005). *La Constitución Comentada*. Análisis artículo por artículo. Obra colectiva escrita por 117 autores destacados del País. (pp.81-116). T-I. Primera edición. Lima, Perú: Gaceta Jurídica
- Acosta Olivo, C; López Román, J; Melgar Tamara, K; Morales Silva, S; Torres Altez, D** (2013) *Diccionario Procesal Civil*, Miraflores – Perú, edit. Gaceta Jurídica S.A.
- Águila, G.** (2012). *ABC del Derecho Procesal Civil*, edit. EGACAL
- Cabanellas De la Torre, G** (2006) *Diccionario Jurídico Elemental*, Buenos Aires, Edit.
- Campos, W.** (2010). *Apuntes de Metodología de la Investigación Científica*. Magister SAC. Consultores Asociados. Recuperado de: <https://issuu.com/wbcliz/docs/wbcl.apuntesmic2>
- Casal, J. y Mateu, E.** (2003). En Rev. Epidem. Med. Prev. 1: 3-7. *Tipos de Muestreo*. CReSA. Centre de Recerca en Sanitat Animal / Dep. Sanitat i Anatomia Animals, Universitat Autònoma de Barcelona, 08193-Bellaterra, Barcelona. Recuperado en: [http://www.mat.uson.mx/~ftapia/Lecturas%20Adicionales%20\(Cómo%20diseñar%20una%20encuesta\)/TiposMuestreo1.pdf](http://www.mat.uson.mx/~ftapia/Lecturas%20Adicionales%20(Cómo%20diseñar%20una%20encuesta)/TiposMuestreo1.pdf)
- Castillo Castro, L** (2015) *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario*, recuperado: <https://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/1836>
- Centty, D.** (2006). *Manual Metodológico para el Investigador Científico*. Facultad de Economía de la U.N.S.A. Sin edición. Arequipa: Nuevo Mundo Investigadores & Consultores. Recuperado de: <http://www.eumed.net/libros-gratis/2010e/816/UNIDADES%20DE%20ANALISIS.htm>
- Cerna Leveau, R** (2019) *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura*

*del ocupante precario en la ciudad de Pucallpa.2018*, recuperado:  
<http://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/UNHEVAL/5684/TDr.D00070C48.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

**Espinoza Arce, N** (2019) *Contrato de arrendamiento con plazo indeterminado y la eficacia jurídica intrapartes en la provincia de Barranca -Años 2017 al 2018*, recuperado:  
<http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/3405/NESTOR%20YSIDORO%20ESPINOZA%20ARCE.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

**Echandía, D** (2002) *Teoría General de la Prueba Judicial*, Bogotá – Colombia, Edit. Temis.

**División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica** (2015) *Manual del proceso civil: todas las figuras procesales a través de sus fuentes doctrinarias y jurisprudenciales*, Tomo I, Lima – Perú, edit, Gaceta Jurídica.

**Hernández, R. Fernández, C. y Baptista, P.** (2010). *Metodología de la Investigación*. Quinta edición. México: Mc Graw Hill

Instituto Alemán para la **Normalización**, DIN 55 350-11, 1979. En: ISO 9001 calidad. Sistemas de Gestión de Calidad según ISO 9000. Recuperado de:  
<http://iso9001calidad.com/que-es-calidad-13.html>

**Lenise, M., Quelopana, A., Compean, L. y Reséndiz, E.** (2008). El diseño en la investigación cualitativa. En: Lenise Do Prado, M., De Souza, M. y Carraro, T. *Investigación cualitativa en enfermería: contexto y bases conceptuales. Serie PALTEX Salud y Sociedad 2000 N° 9.* (pp.87-100). Washington: Organización Panamericana de la Salud

**León Pastor, R** (2008) *Manual de redacción de resoluciones judiciales*, Lima – Perú, Edit. VLA&CAR SCRLtda.

**Macedo Genebrozo, G** (2019) *Análisis jurídico de la carta notarial en procesos de desocupación por vencimiento de contrato de arrendamiento, Juzgados de Paz Letrado, Huaraz – 2018*, recuperado:  
[https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/45907/Macedo\\_GGG-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/45907/Macedo_GGG-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

**Mejía J.** (2004). Sobre la investigación cualitativa. Nuevos conceptos y campos de desarrollo. *Investigaciones Sociales*, 8(13), 277 - 299. Recuperado de: <https://doi.org/10.15381/is.v8i13.6928>

---

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

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

**Pozo Sanchez, J** (2018) *Summa civil*, Magdalena del Mar, Edit. Nomos & Themis.

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

**Supo, J.** (2012). *Seminarios de investigación científica. Tipos de investigación*. Recuperado de: [https://kupdf.net/download/investigacion-cientifica-jos-eacute-suppo-pdf\\_58f42a6adc0d60c24cda983e\\_pdf](https://kupdf.net/download/investigacion-cientifica-jos-eacute-suppo-pdf_58f42a6adc0d60c24cda983e_pdf)

**Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote** (2020). Línea de investigación: Derecho Público y Privado (Objetivo de la línea: Desarrollar investigaciones relacionadas a estudiar las instituciones jurídicas vinculadas al derecho público y privado – Aprobado por Resolución N° 0535-2020-CU-ULADECH – católica – Julio 22, 2020. Registrado en el Vicerrectorado de Investigación-ULADECH Católica.

**Universidad de Celaya**, (2011). *Manual para la publicación de tesis de la Universidad de Celaya*. Recuperado de: [http://www.udec.edu.mx/i2012/investigacion/manual\\_Publicacion\\_Tesis\\_Agosto\\_2011.pdf](http://www.udec.edu.mx/i2012/investigacion/manual_Publicacion_Tesis_Agosto_2011.pdf)

**Valderrama, S.** (s.f.). *Pasos para elaborar proyectos y tesis de investigación científica*. Primera edición. Lima, Perú: San Marcos

**Zúñiga Rodríguez, L.** (2019). *Corrupción y la categoría “delito de cuello blanco”:*  
*cuando los delitos se cometen en contextos normalizados.* Edit. IUS ET  
VERITAS, recuperado: <https://doi.org/10.18800/iusetveritas.201802.009>

---

**A**

**N**

**E**

**X**

**O**

**S**

ANEXO 1:

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

**SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

EXPEDIENTE : N° 031-2017-CIVIL

JUEZ : Y

SECRETARIO JUDICIAL : Z

DEMANDANTE : A

DEMANDADO : B

C

MATERIA :

SENTENCIA

RESOLUCIÓN NÚMERO CINCO

San Luís, veintiséis de junio

De dos mil diecisiete.

Vistos; el presente proceso seguido por A contra B y C sobre desalojo por vencimiento de contrato y, encontrándose estos autos en estado de sentencia; se pasa a expedir la resolución que concluye la instancia.

I. PARTE EXPOSITIVA

1. Mediante escrito postulatorio de folios veinticuatro a veintiséis; A interpone la demanda de desalojo por vencimiento de contrato respecto del inmueble ubicado en el Jirón Ramón Castilla N° 286 del distrito de San Luis, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald; y, acumulativamente se ejecute la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento suscrito con los demandados B y C. El demandante argumenta que mediante el contrato de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis; se otorgó en arrendamiento el inmueble ubicado en el Jirón Ramón Castilla N° 286 del distrito de San Luís, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald; a los demandados B y C por el periodo comprendido desde el uno de setiembre de dos mil dieciséis al veintinueve de febrero de dos mil diecisiete y, estando a la fecha de interposición de la demanda, el contrato de arrendamiento ha vencido. Asimismo, manifiesta, que los demandados no han restituido el bien al arrendatario, por ende, él demanda la restitución del bien y

la penalidad de cien soles diarios desde la fecha de finalización del contrato hasta la restitución del bien. Sustenta jurídicamente y ofrece sus medios prueba.

2. Admitida la demanda mediante resolución número uno, de folios cuarenta y uno a cuarenta y dos, se le confirió traslado a los demandados por el plazo de cinco días. Los demandados B y C absuelven la demanda en el plazo legal correspondiente y manifiestan entre otros argumentos de defensa: es cierto que el contrato de arrendamiento venció el veintinueve de febrero de dos mil diecisiete, sin embargo, han celebrado nuevo contrato de arrendamiento con el señor A.F.G.A. Asimismo, excepcionan la falta de legitimidad para obrar por parte del demandante, argumentando que el accionante no ha demostrado ser el propietario del inmueble conforme a los documentales adjuntos al postulatorio. En ese sentido, al no estar en la obligación de desocupar el inmueble, la demanda deberá declararse infundada,
3. Mediante resolución número dos, de folios cincuenta y nueve a sesenta, se tiene por contestada la demanda, señalándose para el día veinte de junio de dos mil diecisiete la realización de la audiencia única, la misma que se desarrollo conforme al contenido del acta obrante de folios sesenta y siete a setenta y tres.
4. Mediante resolución número tres, de folios sesenta y nueve a setenta, se resolvió declarar infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, no habiendo sido recurrida la presente resolución. Asimismo, en la audiencia única se indicó que la cuestión probatoria (tacha) se resolvería conjuntamente con la sentencia.

Siendo el estado del proceso este órgano jurisdiccional pronuncia los considerandos a fin de expedir la decisión judicial.

## II. PARTECONSIDERATIVA

1. El derecho a Tutela Jurisdiccional Efectiva es aquel por el cual toda persona como integrante de la sociedad, puede acceder a los órganos jurisdiccionales para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a que sea atendida a través de un proceso que le ofrezca las garantías mínimas para su efectiva realización, tal es así que nuestra Constitución Política consagra la tutela jurisdiccional en el artículo 139 inciso 3, estableciendo: "Son principios

de la función jurisdiccional: (...) la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. (...)" . Por su parte el código Procesal Civil ha consagrado como uno de sus principios al contemplarlo en el artículo I del Título Preliminar, señalando: "Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional para el ejercicio o defensa de sus derechos e intereses, con sujeción a un debido proceso".

2. Conforme al caso sub *litis* se debe tener en cuenta que "en el proceso de desalojo se busca resolver un litigio cuyo objeto es la restitución de un predio a su legítimo usuario, quien exige la devolución del uso a quien viene ocupando sin justo título o habiendo perdido este". Así, el objeto del presente proceso de desalojo está constituido por la pretensión procesal de restitución de bien inmueble postulada por parte del demandante y su resistencia por parte demandada, siendo que el tema de prueba o *thema probandum*, tiene que circunscribirse necesaria e indefectiblemente a los hechos afirmados de manera oportuna en virtud del principio de oportunidad o preclusión en materia probatoria por una de las partes y resistido por la otra. Hechos que se encuentra incorporados en los puntos controvertidos fijados en la audiencia respectiva, sobre los cuales debe verse toda la actividad probatoria que se desarrolle durante el *iter* lógico procesal.
3. En el presente proceso los puntos controvertidos señalados en la audiencia única, cuya acta obra de folios sesenta y siete a setenta y tres, están referidas a determinar: a) la existencia de la relación obligacional entre el demandante A y los demandados B y C; b) determinar si el contrato de arrendamiento entre el demandante A y los demandados B y C venció con fecha veintinueve de febrero de dos mil diecisiete; c) De ser afirmativa la primera premisa, determinar si los demandados B y C deben restituir el inmueble ubicado en el Jirón Ramón Castilla N° 286 del distrito de San Luís, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald, al demandante A; y d) determinar si procede la cancelación de la penalidad convenida en la cláusula décimo primera del contrato de arrendamiento suscrita entre las partes procesales.

TACHAPROCESAL

4. Antes de ingresar al desarrollo de los puntos controvertidos es necesario resolver la tacha interpuesta contra las documentales consistentes en el recibo de pago del impuesto predial y hoja resumen del impuesto predial y predio unitario correspondientes al año mil novecientos setenta y siete documentos obrantes de folios ocho a doce. Así, el Código Procesal Civil ha regulado la tacha como cuestión probatoria (artículo 300), esto es, un mecanismo destinado a perjudicar el valor demostrativo de los medios probatorios ofrecidos por la contraparte, eliminando su eficacia probatoria. La tacha es un remedio, puesto que atacan actos procesales no contenidos en resoluciones, a diferencia de los recursos, cuyo objeto de impugnación son actos procesales contenidos en resoluciones. La tacha se interpone contra los documentos con la finalidad de que no produzcan ninguna eficacia probatoria, es decir, que el juez no los valore para decidir. Al respecto, la jurisprudencia ha delimitado bien los alcances de esta cuestión probatoria. Por ejemplo, en el caso del documento, haafirmadoquelatachanocuestionaelcontenidodeaquelsinolosdefectos formales deeste. Asimismo, se ha establecido en reiteradas ocasiones que el no pronunciarse sobre las tachas ocasiona un pronunciamiento de invalidez.
5. En el presente caso, la parte demandada formula tacha contra las documentales consistentes en el recibo de pago de impuesto predial y hoja resumen del impuesto predial y predio unitario correspondientes al año mil novecientos setenta y siete, documentales obrantes de folios ocho a doce, alegando que dichas documentales no están referidas al inmueble sub *litis*, indicando las misma un inmueble ubicado en el caserío de Colpa, distrito de San Luís. Respecto a lo planteado debe tenerse presente que la formulación de tacha está orientada a cuestionar la eficacia de un medio probatorio basándose en su nulidad o falsedad, a fin de que pueda surtir los efectos jurídicos deseados. Así, la tacha formulada por los emplazados contra las documentales presentadas por el demandante A, no se encuentran dentro de dicho parámetro, puesto que está dirigida a cuestionar no aspectos formales o de probidad, sino, a la pertinencia e idoneidad como medio de prueba respecto a la probanza de la pretensión del demandante. En ese sentido la tacha de documentos deber estar referida a los defectos formales del instrumento presentado o su autenticidad, no pudiéndose



enervar la eficacia del documento mediante tacha cuestionando si el mismo resulta idóneo o pertinente para demostrar la pretensión del accionante, por lo que no estando al objeto de esta cuestión probatoria, deberá declararse la improcedencia de la tacha interpuesta por la parte emplazada.

#### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA PRETENSIÓN DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE PLAZO

6. El contrato de arrendamiento pertenece al género de los negocios jurídicos de tracto sucesivo. Este acuerdo genera una relación obligatoria sinalagmática donde cada parte se obliga a realizar determinadas prestaciones, las cuales ingresan vía integración a él por medio de las normas del Código civil reguladas en los artículos 1678 y 1681 referidas a las obligaciones del arrendador y arrendatario respectivamente. Así, en esta relación contractual hay deberes tanto para el arrendador y el arrendatario, el principal deber del arrendador es de ceder en uso el bien, mientras los deberes principales del arrendatario son pagar la renta convenida y devolver el bien al arrendador y a que se trate de un acésión temporal de uso.
7. Ahora, el arrendamiento puede ser de duración determinada y de duración indeterminada. Si el contrato es de duración indeterminada, debe existir una declaración de voluntades para que concluya el arrendamiento. Esto se comunicará mediante carta notarial con el plazo no menor de 30 días conforme prescribe el artículo 1365 del Código Civil. Respecto al arrendamiento de duración determinada, el mismo concluye al vencer el plazo estipulado por las partes y, por lo tanto, surge la obligación por parte del arrendatario de devolver el bien por el solo cumplimiento del plazo de arrendamiento conforme al artículo 1699 del Código Civil. Sin embargo, respecto a este tipo de conclusión la legislación nacional civil ha establecido algunos supuestos como el regulado en el artículo 1700 del Código Civil, que establece que si el arrendatario se mantiene en el inmueble se entiende que el arrendamiento continúa, sin embargo, si concluye el plazo del contrato y el arrendador exige la devolución del bien, aunque no se haga efectiva, la relación contractual se resuelve y no puede hablarse de continuación del contrato ya que la exigencia de devolución extingue la relación contractual. Por su parte el artículo 1704 del Código Civil

prescribe que vencido el plazo del contrato si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene el derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del periodo precedente hasta su devolución efectiva. En ese orden se concluye que si la relación contractual de arrendamiento continúa en el tiempo (sea asentimiento o inactividad del arrendador) la exigencia de devolución hará que el contrato se resuelva, y vencido el contrato de arrendamiento, si no se devuelve el bien, la exigencia de la devolución implicará además de la voluntad de concluir la relación contractual, el derecho a recibir la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva (penalidad legal).

8. Concluyendo este epígrafe, tenemos que la restitución del bien encuentra su vía procedimental mediante la acción de desalojo por vencimiento de contrato. Así la Sala Civil de la Corte Suprema de la República ha establecido: *"el Código Procesal Civil contiene normas por las que debe precisarse la causal de desalojo. Así, en el artículo 591 de dicho código se establece que si el desalojo se sustenta en la causal de vencimiento de contrato, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, siendo requisito esencial de la demanda de desalojo que se señale la causal de la misma, porque está en relación a la prueba que deba presentarse"*.
9. Ingresando al desarrollo de los puntos controvertidos, tenemos que el origen de la pretensión del demandante A se sustenta en el contrato de arrendamiento suscrito con fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis, obrante en folios cinco a seis, por el cual los demandados B y C se obligaron a abonar al demandante A la renta por alquiler del inmueble ubicado en el Jirón Ramón Castilla N° 286 del distrito de San Luís, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald, en la suma de ochocientos soles mensuales. Contrato de arrendamiento que concluiría indefectiblemente el veintinueve de febrero de dos mil diecisiete, conforme se verifica de la cláusula cuarta del contrato, corroborándose su lectura, además, la identificación, propiedad y cesión del inmueble sub *litis* materia de arrendamiento, el plazo, la renta, las mejoras y penalidades. En ese sentido la relación obligacional entre las partes procesales

se encuentra acreditada, máxime, si la eficacia probatoria del contrato de arrendamiento no ha sido enervado por parte demandada con los medios y cuestiones probatorias que configure el Código Procesal Civil a fin de objetar su validez (verbigracia, tacha procesal), reuniendo los elementos esenciales del contrato. En consecuencia, este juzgador se pronuncia por la validez del contrato de arrendamiento y la relación obligacional contenida entre las partes suscribientes.

10. Demostrando la relación obligacional este órgano jurisdiccional analiza si el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes procesales se encontraba resuelto al momento de interponer la demanda, a fin de que el accionante pueda exigir la restitución del bien sub *litis* conforme al artículo 1704 del Código Civil que prescribe: "vencido el plazo de contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importa la continuación del arrendamiento". Así, tenemos que el artículo 1704 del Código Civil resulta de aplicación en la presente *litis*, pues su contenido prescribe la devolución del bien por parte del arrendador una vez vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento. En ese sentido, de la lectura de la demanda se aprecia que a la fecha de su interposición el día veintiocho de marzo de dos mil diecisiete, tal como se aprecia del sello de recepción de mesa de partes a folios veinticuatro, el contrato de arrendamiento había concluido, pues conforme a la cláusula cuarta se especificaba la fecha de finalización del mismo el día veintinueve de febrero de dos mil diecisiete; habiendo, además, el arrendador demandante comunicado a la parte arrendataria demandada la carta notarial de fecha veintitrés de marzo de dos mil diecisiete, obrante en folios veintidós a veintitrés, por el cual les manifiesta la conclusión del contrato de arrendamiento conforme al artículo 1704 del Código Sustantivo citado *supra*. En ese sentido, el contrato de arrendamiento, obrante de folios cinco a seis, a la fecha de interposición de la demandada había fenecido conforme al plazo

final suscrito (veintinueve de febrero de dos mil diecisiete) y, conforme a los artículos 1700 y 1704 del Código Civil analizado *supra* deberá ampararse la pretensión de restitución del bien inmueble objeto del contrato y ordenar a la parte demanda arrendataria su devolución.

11. De otro lado debe manifestarse que la parte demandada ha argumentado en su escrito de absolución que el accionante carece de legitimidad para solicitar la restitución del bien inmueble arrendado, pues no ha acreditado ser el propietario del inmueble arrendado, habiendo suscrito la parte emplazada un nuevo contrato de arrendamiento de fecha uno de abril de dos mil diecisiete con el señor A.G.T.M en representación del verdadero propietario A.F.G.A. Contrato de arrendamiento obrante de folios cincuenta a cincuenta y tres. Respecto a ello debe precisarse el cuestionamiento de la parte demandada radica en el derecho de propiedad que ostenta el actor sobre el bien inmueble materia de *litis*, no reconociéndolo como el titular del bien inmueble. Así, el cuestionamiento de los demandados orientado a sustentar que el demandante no se encuentra facultado para demandar el desalojo por cuanto no es propietario, carece de todo fundamento legal, pues del testimonio de escritura pública imperfecta de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos setenta y ocho, obrantes de folios sesenta y cinco, expedida por el juez de paz del distrito de San Luís, señor José Barrón E; se verifica que el demandante A y su cónyuge M.O.H.G adquirieron el inmueble sub *litis* de la transferente E.L viuda de G, por ende, el demandante posee legitimidad para obrar activa respecto de la restitución del bien inmueble otorgado en arrendamiento de conformidad con el artículo 979 del Código Civil que prescribe que cualquier copropietario puede reivindicar el bien común y así promover entre otras las acciones de desahucio conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil. Asimismo, debe desestimarse el argumento del demandante respecto a que ha suscrito un contrato de arrendamiento de inmueble sub *litis* con el verdadero propietario A.F.G.A, para lo cual adjunta la copia literal de dominio a folios sesenta y cuatro, pues el documento registral no identifica plenamente el bien sub *litis*, además, de que su titular está referida a la otra persona de O.R.C.A y no A.F.G.A.

### CUMPLIMIENTO DE LA CLÁUSULA PENAL

12. El artículo 1704 del Código Civil regula la obligación del ex arrendatario de pagar una retribución por uso del bien, consistente en la penalidad convenida por el incumplimiento de la obligación del arrendamiento de devolver el bien a la terminación del contrato. Sobre el particular, en la Exposición de Motivos Oficial del Contrato de Arrendamiento se señala: *"Esta obligación legal tiene por objeto impedir que el ex arrendatario pueda eludir el pago de lo que corresponde por el uso del bien, o pueda someter al arrendador a la necesidad de perseguir el pago de una indemnización por daño y perjuicios"*. En ese sentido, dicha norma legal resulta aplicable al presente caso de autos, toda vez que las partes pactan el pago de la penalidad en caso que no se devolviera el inmueble a su vencimiento, tanto es así que expresamente en la cláusula décimo primera del contrato de arrendamiento señalaron que el monto de la penalidad se iba a devengar a partir del vencimiento del contrato (acaecido con fecha veintinueve de febrero de dos mil diecisiete) en la suma de cien soles diarios, hasta la devolución efectiva del bien; razón por la cual la parte demandada deberá cancelar la penalidad pactada en virtud a la cláusula pactada y su observancia en cuanto se haya expresado en él (*pacta sunt servanda*).
13. Finalmente, en lo referente a la condena de costas y costos del proceso, los mismos son pagados por la parte vencida del proceso de conformidad con lo regulado en el artículo 412 del Código Procesal Civil, por lo que en virtud a lo cual deberán ser cancelados por la parte demandada.

### III. PARTE RESOLUTIVA

Por las consideraciones expuestas y administrando justicia a nombre de la nación conforme a lo establecen los artículos 138 y 143 de la Constitución Política del Perú. FALLO: 1. Declarando IMPROCEDENTE la tacha documental interpuesta por los demandados B y C. 2. Declarando FUNDADA la demanda interpuesta por A contra de B y C, sobre desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento y ejecución de cláusula penal. 3. ORDÉNESE a los demandados B y C, y terceros que se encuentran ocupando el inmueble, DESOCUPEN el inmueble ubicado en el Jirón Ramón Castilla N° 286, distrito de San Luís, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald, y ENTREGUEN el

indicado bien inmueble a favor del demandado A. Mandato que deberán cumplir dentro del término de SEIS días de consentida o ejecutoriada la resolución, bajo APERCIBIMIENTO de lanzamiento, contra todos los que se encuentren ocupando el indicado bien inmueble. 4. Cumplan los demandados B y C con cancelar la penalidad en la suma de S/. 100 diarios (cien soles y 00/100) desde el vencimiento del contrato hasta la entrega del bien inmueble conforme a la cláusula décimo primera del contrato de arrendamiento, montototalquese liquidará en la etapa de ejecución de sentencia. 5. CONSENTIDA O EJECUTORIADA que sea la presente resolución; ARCHIVASE en el modo y forma de ley. Con costos y costas procesales. Notifíquese.

**SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA-SENTENCIA DE VISTA**

JUZGADO MIXTO - CARLOS FERMÍN FITZCARRALD

EXPEDIENTE Nro. 102-2017

MATERIA : DESALOJO

DEMANDANTE : A

DEMANDADO : B

C

**Resolución Nro. 15**

San Luís, diecinueve de setiembre

del año dos mil diecisiete.-

**VISTOS;** en Audiencia a que se contrae la constancia que obra en folios ciento cuarenta y nueve, habiendo hecho uso de la palabra el abogado defensor de la parte demandada.

**ASUNTO:**

Recurso de apelación interpuesta por la parte demanda contra la sentencia contenida en resolución número cinco, de fecha veintiséis de junio del año dos mil diecisiete, obrante de fojas setenta y cuatro a ochenta y cinco, que falla: 1. declarando improcedente la tacha documental interpuesta por los demandados b y c. 2. declarando fundada la demanda interpuesta por a contra de b y c, sobre desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento y ejecución de cláusula penal. 3. ordénese a los demandados b y c, y terceros que se encuentran ocupando el inmueble, desocupen el inmueble ubicado en el jirón ramón castilla n° 286, distrito de san luís, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald, y entreguen el indicado bien inmueble a favor del demandado a. mandato que deberán cumplir dentro del término de seis días de consentida o ejecutoriada la resolución, bajo apercibimiento de lanzamiento, contra todos los que se encuentren ocupando el indicado bien inmueble. 4. cumplan los demandados b y c con cancelar la penalidad en la suma de s/. 100 diarios (cien soles y 00/100) desde el vencimiento del contrato hasta la entrega del bien inmueble conforme a la cláusula décimo primera del contrato de arrendamiento, monto total que se liquidará en la etapa de ejecución de sentencia, con lo demás que contiene.

**FUNDAMENTO DEL RECURSO:**

La parte demandada fundamenta su recurso impugnativo de apelación, básicamente en lo siguiente: a) Que, la tacha de los documentos consistentes en el recibo de pago del impuesto predial y la declaración jurada de auto avalúo presentado por el demandante pertenece a otro inmueble, por lo que debe declararse fundada; b) Los impugnantes han celebrado contrato de arrendamiento con otra persona que ha demostrado ser el legítimo propietario, por lo que no tiene relación contractual con el demandante desde el mes de abril del dos mil diecisiete, lo que no se ha tomado en cuenta en la sentencia; c) El demandante se aprovechó de la necesidad de contar con un local para ejercer su negocio, suscribiendo contratos ya redactados con términos leoninos, así la penalidad que se ha consignado en el contrato de cien soles por cada día de retraso, es un término leonino que la ley no permite por ser un uso abusivo del derecho, tampoco la ley permite el enriquecimiento indebido como en el presente caso.

#### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Para resolver un recurso de apelación se tiene en cuenta el principio de congruencia procesal, el mismo que se encuentra relacionado al apotegma jurídico procesal denominado *tantum appellatum, quantum devolutum*, de manera que en la resolución de vista se resuelve de acuerdo a los agravios, errores de hecho y derecho, así como el sustento de la pretensión impugnatoria que hayan expuesto los recurrentes en sus escritos de apelación.

**SEGUNDO.-** En caso de estudio, la pretensión del demandante es el desalojo por vencimiento de contrato, respecto del predio ubicado en el Jirón Ramón Castillo número 286 del distrito de San Luís, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald, así como el pago de la penalidad convenida en el contrato de arrendamiento, de fecha veintinueve de agosto del dos mil dieciséis, razón por la que, en audiencia única el juez de la causa ha precisado los puntos controvertidos sobre los que se pronunciará al momento de sentenciar, razonamiento que ha sido aceptado por las partes procesales, quienes no han realizado observación alguna.

**TERCERO.-** Los impugnantes presentan como el primer agravio que, la tacha de los documentos consistentes en el recibo de pago del impuesto predial y la declaración jurada de auto avalúo debe declararse fundada ya que pertenecen a otro inmueble, sobre lo expuesto, es de observar que los documentos cuestionados con escrito de folios cincuenta y seis a cincuenta y ocho, son el recibo de impuesto predial de fecha mil



novecientos setenta y siete y la hoja de resumen y predio unitario correspondiente al año mil novecientos setenta y siete, siendo el argumento de los demandados que estos documentos corresponde al inmueble ubicado en Jr. Ramón Castilla número 286 del distrito de San Luís, de la provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald.

**CUARTO.-** Al respecto, es de señalar que, la tacha busca cuestionar el medio probatorio ofrecido para destruir su eficacia, la impugnación de dicha eficacia se da en el aspecto formal de estos, mas no en su contenido; así jurisprudencialmente se ha establecido que: *"La tacha de documentos debe estar referida a los defectos formales de los instrumentos presentados, no a la nulidad o falsedad de los actos contenidos en los mismos cuya nulidad o falsedad se debe hacer valer en la vía de acción"*; siendo así la tacha está reservado únicamente a la ausencia de la formalidad esencial y no a la nulidad ni a la falsedad de los actos que contiene el documento, ene este sentido observamos que, la parte demandada no ha señalado cuál es la formalidad de la que carecen los documentos tachados, centrándose en atacar la pertinencia de los mismos, en tal sentido, no corresponde realizar mayor análisis del tema en controversia para resolverla, ya que al no haberse realizado observación alguna sobre su aspecto formal no resulta amparable, sin perjuicio de lo antes expuesto, ha de tenerse presente que, conforme lo dispone el artículo 197 del Código Procesal Civil, *todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, **utilizando su apreciación razonada.***

**QUINTO.-** Los impugnantes señalan que han celebrado contrato de arrendamiento con otra persona que ha demostrado ser el legítimo propietario por lo que no tiene relación contractual con el demandante desde el mes de abril del dos mil diecisiete, sobre lo afirmado es de señalar que, el desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de títulos para ello, sea **por tener una obligación exigible de restituirlo** o por revestir el carácter de un simple precario, así el artículo 586 del Código Procesal Civil prescribe que: *"Pueden demandar el propietario, **el arrendador**, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio"*, en el caso de estudio resulta indubitable que, con fecha veintinueve de agosto del año dos mil dieciséis el demandante y los demandados suscribieron un contrato de arrendamiento de local comercial, ubicado en

el Jr. Ramón Castilla número 286 del distrito de San Luís - Provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald por un plazo de seis meses, a contarse desde el uno de setiembre del dos mil dieciséis hasta el veintinueve de febrero del dos mil diecisiete; en ese entendido, la calidad de arrendador del demandante está plenamente acreditada, siendo así, conforme lo señala Marianella Ledezma el arrendador puede ceder o arrendar el bien, en las mismas condiciones que pudiera hacerlo el propietario; en consecuencia, este poseedor estará también legitimado para promover la acción de desalojo. Ello implica que este poseedor pueda demandar el desalojo sin la necesidad de demostrar su calidad de propietario, pues el derecho de dominio resulta ajeno a la causal de dicha pretensión.

**SEXTO.-** En ese orden de ideas, resulta evidente que los demandados reconocieron la legitimidad del ahora accionante y su esposa como propietarios del bien en conflicto, por lo que suscribieron el contrato de arrendamiento con el demandante; sin embargo, luego de ser requeridos mediante carta de fecha veintitrés de marzo del dos mil diecisiete para la entrega del bien materia de litis, estos no solo cumplieron con lo pactado, además suscribieron nuevo contrato con persona distinta al primigenio arrendador, tal como se advierte del contrato de folios cincuenta y tres, proceder que no pueden ser amparados en la presente causa, toda vez que, conforme se ha establecido en jurisprudencia "la esencia del presente proceso no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título válido y suficiente que lo justifique (...), razón por la que, no habiendo duda del vencimiento del contrato suscrito por los emplazados con el accionante, aquellos deben entregar el inmueble arrendado, no resultando el presente proceso adecuado para absolver temas relativos a la propiedad del bien.

**SÉPTIMO.-** Finalmente, los impugnantes señalan que el demandante se aprovechó de la necesidad de contar con un local para ejercer su negocio, suscribiendo contratos ya redactados con términos leoninos, como la penalidad de cien soles por cada día de retraso, lo que es el uso abusivo del derecho, sobre lo afirmado, resulta claro que el contrato de arrendamiento se encuentra previsto en el artículo 1666 a 1712 del Código Civil, siendo que, el artículo 1704 de la norma en comento prevé que en caso que el arrendatario no restituya el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida, en tal sentido, del contrato de arrendamiento de folios

cinco a seis se advierte que en cláusula décimo primera se ha establecido la penalidad de cien soles por cada día de demora en la entrega del bien, acuerdo que se entiende que ha sido pactado entre las partes contratantes en virtud del principio de libertad contractual, previsto en el artículo 1354 de la norma sustantiva, que garantiza la absoluta libertad de las personas de pactar válidamente sus voluntades y términos contractuales; por lo que se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niega esa coincidencia debe probarlo, lo que no ha sido observado por los impugnantes, quienes se han limitado hacer afirmaciones sin respaldo probatorio, en atención a lo expuesto precedentemente, la sentencia recurrida resulta fundada en Derecho.

Por estas consideraciones. **CONFIRMO** la sentencia, contenida en resolución número cinco, de fecha veintiséis de junio del año dos mil diecisiete, obrante de fojas setenta y cuatro a ochenta y cinco, que falla 1. declarando improcedente la tacha documental interpuesta por los demandados b y c. 2. declarando fundada la demanda interpuesta por a contra de b y c, sobre desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento y ejecución de cláusula penal. 3. ordénese a los demandados b y c, y terceros que se encuentran ocupando el inmueble, desocupen el inmueble ubicado en el jirón ramón castilla n° 286, distrito de san luís, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald, y entreguen el indicado bien inmueble a favor del demandado a. mandato que deberán cumplir dentro del término de seis días de consentida o ejecutoriada la resolución, bajo apercibimiento de lanzamiento, contra todos los que se encuentren ocupando el indicado bien inmueble. 4. cumplan los demandados b y c con cancelar la penalidad en la suma de s/. 100 diarios (cien soles y 00/100) desde el vencimiento del contrato hasta la entrega del bien inmueble conforme a la cláusula décimo primera del contrato de arrendamiento, monto total que se liquidará en la etapa de ejecución de sentencia, con lo demás que contiene. **Notifíquese y devuélvase** con la debida nota de atención.-

**ANEXO 2: DEFINICIÓN Y OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE E INDICADORES**

**Aplica sentencia de primera instancia**

OBJETO DE ESTUDIO	VARIABLE	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
SENTENCIA	CALIDAD DE LA SENTENCIA	PARTE EXPOSITIVA	Introducción	<p><b>1. El encabezamiento</b> evidencia: <i>la individualización de la sentencia, indica el número de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc.</i></p> <p><b>2. Evidencia el asunto:</b> <i>¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?</i></p> <p><b>3. Evidencia la individualización de las partes:</b> <i>se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso).</i></p> <p><b>4. Evidencia los aspectos del proceso:</b> <i>el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar.</i></p> <p><b>5. Evidencia claridad:</b> <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i></p>
			Postura de las partes	<p><b>1. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante.</b></p> <p><b>2. Explícita y evidencia congruencia con la pretensión del demandado</b></p> <p><b>3. Explícita y evidencia congruencia con los fundamentos facticos expuestos por las partes.</b></p> <p><b>4. Explícita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver.</b></p> <p><b>5. Evidencia claridad:</b> <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i></p>
		Motivación de los hechos	<p><b>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados.</b> <i>(Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es).</i></p> <p><b>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas.</b> <i>(Se realizó el análisis</i></p>	

		<b>PARTE CONSIDERATIVA</b>		<p><i>individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos; se verificó los requisitos requeridos para su validez).</i></p> <p><b>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta.</b> <i>(El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado).</i></p> <p><b>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia.</b> <i>(Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).</i></p> <p><b>5. Evidencia claridad</b> <i>(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</i></p>
			<b>Motivación del derecho</b>	<p><b>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones.</b> <i>(El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente).</i></p> <p><b>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas.</b> <i>(El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez)</i></p> <p><b>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales.</b> <i>(La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad).</i></p> <p><b>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión.</b> <i>(El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo).</i></p> <p><b>5. Evidencia claridad</b> <i>(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</i></p>
			<b>Aplicación del Principio de</b>	<p><b>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas.</b> <i>(Es completa) Si cumple</i></p> <p><b>2. El contenido evidencia resolución nada más, que de las pretensiones ejercitadas</b> <i>(No se extralimita/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado)</i></p>

		<b>PARTE RESOLUTIVA</b>	<b>Congruencia</b>	<p><b>3. El contenido evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. 4. El contenido del pronunciamiento evidencia correspondencia</b> (relación recíproca) <b>con la parte expositiva y considerativa respectivamente.</b></p> <p><b>5. Evidencia claridad</b> (<i>El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas</i>).</p>
			<b>Descripción de la decisión</b>	<p><b>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena.</b></p> <p><b>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena.</b></p> <p><b>Si cumple</b></p> <p><b>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación. 4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso, o la exoneración si fuera el caso. 5. Evidencia claridad:</b> <i>El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i></p>

Aplica sentencia de segunda instancia

OBJETO DE ESTUDIO	VARIABLE	DIMENSIONES	SUBDIMENSIONES	INDICADORES
SENTENCIA	CALIDAD DE LA SENTENCIA	EXPOSITIVA	Introducción	<p>1. El <b>encabezamiento</b> evidencia: <i>la individualización de la sentencia, indica el número de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc.</i></p> <p>2. Evidencia el <b>asunto</b>: <i>¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?, el objeto de la impugnación, o la consulta; los extremos a resolver.</i></p> <p>3. Evidencia <b>la individualización de las partes</b>: <i>se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso).</i></p> <p>4. Evidencia <b>los aspectos del proceso</b>: <i>el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar.</i></p> <p>5. Evidencia <b>claridad</b>: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i></p>
			Postura de las partes	<p>1. Evidencia <b>el objeto de la impugnación</b>/o la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda).</p> <p>2. <b>Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación</b>/o la consulta.</p> <p>3. <b>Evidencia la pretensión(es) de quién formula la impugnación</b>/o de quién ejecuta la consulta.</p> <p>4. <b>Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante</b>/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explicita el silencio o inactividad procesal.</p>

			<p><b>5. Evidencia claridad:</b> <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i></p>
	<b>CONSIDERATIVA</b>	<b>Motivación de los hechos</b>	<p><b>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbadas.</b> <i>(Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es)).</i></p> <p><b>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas.</b> <i>(Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se verificó los requisitos requeridos para su validez).</i></p> <p><b>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta.</b> <i>(El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examinó todos los posibles resultados probatorios, interpretó la prueba, para saber su significado).</i></p> <p><b>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia.</b> <i>(Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).</i></p> <p><b>5. Evidencia claridad:</b> <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i></p>
		<b>Motivación del derecho</b>	<p><b>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones.</b> <i>(El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del</i></p>



			<p>sistema, más al contrario que es coherente).</p> <p><b>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas.</b> (El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez)</p> <p><b>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales.</b> (La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad). <b>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión.</b> (El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). <b>5. Evidencia claridad</b> (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</p>
	<b>RESOLUTIVA</b>	<b>Aplicación del Principio de Congruencia</b>	<p><b>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/en la adhesión/ o los fines de la consulta.</b> (según corresponda) (Es completa)</p> <p><b>2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más, que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/la adhesión o la consulta</b> (según corresponda) (No se extralimita)/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado).</p> <p><b>3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia.</b></p> <p><b>4. El pronunciamiento evidencia correspondencia</b> (relación recíproca) <b>con la parte expositiva y considerativa respectivamente.</b> <b>No cumple</b></p> <p><b>5. Evidencia claridad</b> (El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</p>

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

## ANEXO 3: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

#### 1. PARTE EXPOSITIVA

##### 1.1. Introducción

1. El encabezamiento evidencia: la *individualización de la sentencia, el número del expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc.* **Si cumple**

2. Evidencia el asunto: *¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre, lo que se decidirá?* **SI cumple**

3. Evidencia la **individualización de las partes**: *se individualiza al demandante, al demandado, y al tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso).* **Si cumple**

4. Evidencia los **aspectos del proceso**: *el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar.* **Si cumple**

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

##### 1.2. Postura de las partes

1. Explicita y evidencia congruencia con la pretensión del demandante. **Si cumple**

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

3. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes. **Si cumple**

4. **Explicita los puntos controvertidos** o aspectos específicos respecto al(os) cuales se resolverá. **Si cumple**

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

## 1. PARTE CONSIDERATIVA

### 2.1. Motivación de los Hechos

**1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados.** *(Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es)).***Si cumple**

**2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas.** *(Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos; se verificó los requisitos requeridos para su validez).***Si cumple**

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

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

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

### 2.2. Motivación del derecho

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

**2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas.** *(El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez)* **Si cumple**

**3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales.** *(La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad).***Si cumple**

**4. Las razones se orientan, a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión.** *(El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo).***Si cumple**

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

### 3. Parte resolutive

#### 2.3. Aplicación del principio de congruencia

1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. (Es completa) **Si cumple**

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

3. El contenido evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. **Si cumple**

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

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

#### 2.4. Descripción de la decisión

1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. **Si cumple**

2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. **Si cumple**

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

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

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

## SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

### 1. PARTE EXPOSITIVA

#### 1.1. Introducción

1. El **encabezamiento** evidencia: *la individualización de la sentencia, indica el número del expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc.* **Si cumple**

2. Evidencia el **asunto**: *¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?, el objeto de la impugnación, o la consulta; los extremos a resolver.* **Si cumple**

3. Evidencia **la individualización de las partes**: *se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso).* **Si cumple**

4. Evidencia **los aspectos del proceso**: *el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar.* **Si cumple**

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

#### 1.2. Postura de las partes

1. Evidencia el **objeto de la impugnación/olaconsulta** (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda). **Si cumple**

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

3. **Evidencia la pretensión(es) de quien formula la impugnación/o de quién ejecuta la consulta.** **Si cumple**

4. **Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes** si los autos se hubieran elevado en consulta/o *explicita el silencio o inactividad procesal.* **Si cumple**

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

### 2. PARTE CONSIDERATIVA

## **2.1. Motivación de los hechos**

**1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados.** *(Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es)).***Si cumple**

**2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas.** *(Se realizó el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se verificó los requisitos requeridos para su validez).***Si cumple**

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

**4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia.** *(Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).***Si cumple**

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

## **2.2. Motivación del derecho**

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

**2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas.** *(El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez)* **Si cumple**

**3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales.** *(La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad).***Si cumple**

**4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión.** *(El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo).***Si cumple**

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

### **3. PARTE RESOLUTIVA**

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

**1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ en la adhesión / o los fines de la consulta (según corresponda). (Es completa) Si cumple**

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

**3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia. Si cumple**

**4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. Si cumple**

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

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

**1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. Si cumple**

**2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. Si cumple**

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

**4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso/ o la exoneración si fuera el caso. Si cumple**

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



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

### 1. CUESTIONES PREVIAS

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

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

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

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

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

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

5. Cada sub dimensión presenta 5 parámetros, se presenta en el instrumento para recoger los datos que se llama lista de cotejo.
6. Para asegurar la objetividad de la medición, en cada sub dimensión se ha previsto 5 parámetros, que son criterios o indicadores de calidad, extraídos indistintamente de la normatividad, la doctrina y la jurisprudencia los cuales se registran en la lista de cotejo.
7. **De los niveles de calificación:** la calidad de las sub dimensiones, las dimensiones y la variable en estudio se califica en 5 niveles que son: muy baja, baja, mediana, alta y muy alta, respectivamente.
8. **Calificación:**
  - 8.1. De los parámetros: el hallazgo o inexistencia de un parámetro, en el texto de la sentencia en estudio, se califica con las expresiones: si cumple y no cumple
  - 8.2. De las sub dimensiones: se determina en función al número de parámetros cumplidos.
  - 8.3. De las dimensiones: se determina en función a la calidad de las sub dimensiones, que presenta.

8.4. De la variable: se determina en función a la calidad de las dimensiones

**9. Recomendaciones:**

9.1. Examinar con exhaustividad: el Cuadro de Operacionalización de la Variable que se identifica como Anexo 2.

9.2. Examinar con exhaustividad: el proceso judicial existente en el expediente.

9.3. Identificar las instituciones procesales y sustantivas existentes en el proceso judicial existente en el expediente, incorporarlos en el desarrollo de las bases teóricas del trabajo de investigación, utilizando fuentes doctrinarias, normativas y jurisprudenciales.

9.4. Empoderarse, sistemáticamente, de los conocimientos y las estrategias previstas facilitará el análisis de la sentencia, desde el recojo de los datos, hasta la defensa de la tesis.

10. El presente anexo solo describe el procedimiento de recojo y organización de los datos.

11. Los cuadros de presentación de los resultados evidencian su aplicación.

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

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

La calificación se realiza conforme al cuadro siguiente:

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

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

**Fundamentos:**

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

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

## DIMENSIÓN

**Cuadro 2**

### Calificación aplicable a cada sub dimensión

Cumplimiento de los parámetros en una sub dimensión	Valor (referencial)	Calificación de calidad
Si se cumple 5 de los 5 parámetros previstos	5	Muy alta
Si se cumple 4 de los 5 parámetros previstos	4	Alta
Si se cumple 3 de los 5 parámetros previstos	3	Mediana
Si se cumple 2 de los 5 parámetros previstos	2	Baja
Si sólo se cumple 1 parámetro previsto o ninguno	1	Muy baja

### Introducción

5

### Postura de las partes

5

### Fundamentos:

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

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

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

**Cuadro 3**

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

	Calificación		Rangos de	Calificación
	De las sub dimensiones	De		

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

**Ejemplo: 7**, está indicando que la calidad de la dimensión, ... es alta, se deriva de la calidad de las dos sub dimensiones, ..... y ....., que son baja y muy alta, respectivamente.

### Fundamentos:

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

### Valores y nivel de calidad:

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

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

[ 5 - 6 ] = Los valores pueden ser 5 o 6 = Mediana

[ 3 - 4 ] = Los valores pueden ser 3 o 4 = Baja

[ 1 - 2 ] = Los valores pueden ser 1 o 2 = Muy baja

Nota: Esta información se evidencia en las dos últimas columnas del Cuadro 3.

## 5. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LA DIMENSIÓN PARTE CONSIDERATIVA

Se realiza por etapas.

### 5.1. Primera etapa: determinación de la calidad de las sub dimensiones de la parte considerativa.

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

**Cuadro 4**

#### Calificación aplicable a las sub dimensiones de la parte considerativa

Cumplimiento de criterios de evaluación	Ponderación	Valor numérico (referencial)	Calificación de calidad
Si se cumple 5 de los 5 parámetros previstos	2x 5	10	Muy alta
Si se cumple 4 de los 5 parámetros previstos	2x 4	8	Alta
Si se cumple 3 de los 5 parámetros previstos	2x 3	6	Mediana
Si se cumple 2 de los 5 parámetros previstos	2x2	4	Baja
Si sólo se cumple 1 parámetro previsto o ninguno	2x 1	2	Muy baja

**Nota:** el número **2**, está indicando que la ponderación o peso asignado para los parámetros está duplicado; porque pertenecen a la parte considerativa, lo cual permite hallar los valores que orientan el nivel de calidad.

#### Fundamentos:

- ✧ Aplicar el procedimiento previsto en el Cuadro 1. Es decir; luego de haber identificado uno por uno, si los parámetros se cumplen o no.
- ✧ El procedimiento para determinar la calidad de las dimensiones identificadas como parte EXPOSITIVA Y RESOLUTIVA, difiere del procedimiento empleado para determinar la calidad la dimensión identificada como parte CONSIDERATIVA. En éste último la ponderación del cumplimiento de los parámetros se duplican.
- ✧ *La calidad de la parte expositiva y resolutive emerge de la calidad de sus respectivas sub dimensiones, los cuales a su vez se determinan agrupando los parámetros cumplidos conforme al Cuadro 2.*
- ✧ *La calidad de la parte considerativa; también, emerge de la calidad de sus respectivas sub dimensiones; cuya calidad, a diferencia de las anteriores, se determina luego de multiplicar por 2, el número de parámetros cumplidos conforme al Cuadro 4. Porque la ponderación no es simple; sino doble.*
- ✧ Por esta razón los valores que orientan la determinación de los cinco niveles de calidad que son: muy baja, baja, mediana, alta y muy alta; no son, 1, 2, 3, 4 y 5; sino: 2, 4, 6, 8 y 10; respectivamente; cuando se trata de la parte considerativa.
- ✧ Fundamentos que sustentan la doble ponderación:

**5.2. Segunda etapa: determinación de la calidad de la de dimensión: parte considerativa**  
(Aplicable para la sentencia de **primerainstancia** - tiene 2 sub dimensiones – ver Anexo 2)

**Cuadro 5**

**Calificación aplicable a la dimensión: parte considerativa (primera instancia)**

Dimensión	Sub dimensiones	Calificación					De la dimensión	Rangos de calificación de la dimensión	Calificación de la calidad de la dimensión
		De las sub dimensiones							
		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta			
		2x 1=	2x 2=	2x 3=	2x 4=	2x 5=			
		2	4	6	8	10			
Parte considerativa	Nombre de la sub dimensión			X			14	[17 - 20]	Muy alta
					X			[13 - 16]	Alta

	Nombre de la sub dimensión							[9 - 12]	Mediana
								[5 - 8]	Baja
								[1 - 4]	Muy baja

**Ejemplo: 14**, está indicando que la calidad de la dimensión parte considerativa es de calidad alta, se deriva de los resultados de la calidad de las dos sub dimensiones que son de calidad mediana y alta, respectivamente.

### Fundamentos:

- ⤴ De acuerdo al Cuadro de Operacionalización de la Variable (Anexo 2), la parte considerativa presenta 2 sub dimensiones que son motivación de los hechos y motivación del derecho.
- ⤴ De acuerdo al Cuadro 4, el valor máximo que le corresponde a cada sub dimensión es 10; asimismo, de acuerdo a la lista de especificaciones (punto 8.3), la calidad de una dimensión se determina en función a la calidad de las sub dimensiones que lo componen.
- ⤴ Por esta razón si una dimensión tiene 2 sub dimensiones, cuyo valor máximo de cada uno, es 10; el valor máximo que le corresponde a la dimensión es 20.
- ⤴ El número 20, es referente para determinar los niveles de calidad. Consiste en dividir 20 (valor máximo) entre 5 (número de niveles), y el resultado es 4.
- ⤴ El número 4 indica, que en cada nivel de calidad hay 4 valores.
- ⤴ Asimismo, para comprender todos los valores probables que surjan al organizar los datos, se establece rangos; para orientar la determinación de los 5 niveles de calidad. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior del Cuadro 5.
- ⤴ La determinación de los valores y niveles de calidad, se evidencian en el siguiente texto:

### Valores y nivel de calidad:

[ 17 - 20 ] = Los valores pueden ser 17, 18, 19 o 20 = Muy alta

[ 13 - 16 ] = Los valores pueden ser 13, 14, 15 o 16 = Alta

[ 9 - 12 ] = Los valores pueden ser 9, 10, 11 o 12 = Mediana

[ 5 - 8 ] = Los valores pueden ser 5, 6, 7 u 8 = Baja

[ 1 - 4 ] = Los valores pueden ser 1, 2, 3 o 4 = Muy baja

## 5.2. Tercera etapa: determinación de la calidad de la dimensión: parte considerativa – Sentencia de segunda instancia

Se aplica el mismo procedimiento previsto para determinar la calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, conforme se observa en el Cuadro 5.

### Fundamento:

- La parte considerativa de la sentencia de segunda instancia, presenta el mismo número de sub dimensiones que la parte considerativa de la sentencia de primera instancia, entonces el procedimiento a seguir es el mismo.

La exposición anterior se verifica en el Cuadro de Operacionalización – Anexo 2.

## 6. PROCEDIMIENTO PARA DETERMINAR LA CALIDAD DE LA VARIABLE: CALIDAD DE LA SENTENCIAS

Se realiza por etapas

### 6.1. Primera etapa: con respecto a la sentencia de primera instancia

Examinar el cuadro siguiente:

**Cuadro 6**  
**Calificación aplicable a la sentencia de primera y segunda instancia**

Variable	Dimensión	Sub dimensiones	Calificación de las sub dimensiones					Calificación de las dimensiones	Determinación de la variable: calidad de la sentencia						
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta		
			1	2	3	4	5		[1 - 8]	[9 - 16]	[17 - 24]	[25-32]	[33 - 40]		
Calidad de la sentencia...	Parte expositiva	Introducción			X			7	[9 - 10]	Muy alta					
		Postura de las partes				X			[7 - 8]	Alta					
									[5 - 6]	Mediana					
									[3 - 4]	Baja					
	Parte	Motivación de los hechos		2	4	6	8	10	14	[1 - 2]	Muy baja				
							X			[17 -20]	Muy alta				
										[13-16]	Alta				30



	Motivación del derecho			X				[9- 12]	Mediana						
								[5 -8]	Baja						
								[1 - 4]	Muy baja						
	Parte resolutiva	Aplicación del principio de congruencia	1	2	3	4	5	9	[9 -10]						Muy alta
						X			[7 - 8]						Alta
									[5 - 6]						Mediana
		Descripción de la decisión					X		[3 - 4]						Baja
									[1 - 2]						Muy baja

**Ejemplo: 30**, está indicando que la calidad de la sentencia en estudio es de rango alta, se deriva de los resultados de la calidad de su parte expositiva, considerativa y resolutiva que fueron de rango: alta, alta y muy alta, respectivamente.

### Fundamentos

- ✦ De acuerdo a las Lista de Especificaciones la calidad de cada sentencia se determina en función a la calidad de sus partes
- ✦ Para determinar la calidad de la sentencia de primera instancia, se aplica todos los procedimientos especificados, de la forma siguiente:

- 1) Recoger los datos de los parámetros.
- 2) Determinar la calidad de las sub dimensiones; y
- 3) Determinar la calidad de las dimensiones.
- 4) Ingresar la información a cuadro similar al que se presenta en el Cuadro 6. Se realiza al concluir el trabajo de investigación.

### Determinación de los niveles de calidad.

- 1) Se determina el valor máximo, en función al valor máximo de la parte expositiva, considerativa y resolutiva, que son 10, 20 y 10, respectivamente, (Cuadro 3 y 5), el resultado es: 40.
- 2) Para determinar los niveles de calidad se divide 40 (valor máximo) entre 5 (número de niveles) el resultado es: 8.
- 3) El número 8, indica que en cada nivel habrá 8 valores.
- 4) Para asegurar que todos los valores que surjan al organizar los datos, se establece rangos, para orientar los 5 niveles de calidad. Ejemplo: observar el contenido y la lectura ubicada en la parte inferior del Cuadro 6.

5) Observar los niveles y valores de cada nivel en el siguiente texto:

**Valores y niveles de calidad**

[ 33 - 40 ] = Los valores pueden ser 33,34,35,36,37, 38, 39 o 40 = Muy alta

[ 25 - 32 ] = Los valores pueden ser 25,26,27,28,29,30,31 o 32 = Alta

[ 17 - 24 ] = Los valores pueden ser 17,18,19,20,21,22,23, o 24 = Mediana

[ 9 - 16 ] = Los valores pueden ser 9,10,11,12,13,14,15 o 16 = Baja

[ 1 - 8 ] = Los valores pueden ser 1,2,3,4,5,6,7 u 8 = Muy baja

**6.2. Segunda etapa: con respecto a la sentencia de segunda instancia**

Se aplica el mismo procedimiento previsto para determinar la calidad de la sentencia de primera instancia, conforme se observa en el Cuadro 6.

**Fundamento:**

- La sentencia de primera instancia, presenta el mismo número de sub dimensiones que la sentencia de segunda instancia
- La exposición anterior se verifica en el Cuadro de Operacionalización – Anexo 2

**ANEXO 4.1.** Cuadros descriptivos de la obtención de resultados de la calidad de las sentencias

**Anexo 4.1.1: calidad de la parte expositiva con énfasis en la introducción y la postura de las partes - Sentencia de primera instancia sobre desalojo por causal de vencimiento de contrato**

Parte expositiva de la sentencia de primera instancia	Evidencia Empírica	Parámetros	Calidad de la introducción, y de la postura de las partes					Calidad de la parte expositiva de la sentencia de primera instancia				
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta
			1	2	3	4	5	[1 - 2]	[3 - 4]	[5 - 6]	[7 - 8]	[9-10]
Introducción	EXPEDIENTE : N° 031-2017-CIVIL JUEZ : Y SECRETARIO JUDICIAL : Z DEMANDANTE : A DEMANDADO : B C MATERIA : CIVIL SENTENCIA <u>RESOLUCIÓN NÚMERO CINCO</u> San Luís, veintiséis de junio De dos mil diecisiete.  Vistos; el presente proceso seguido por A contra B y C sobre desalojo por vencimiento de contrato y, encontrándose estos autos en estado de sentencia; se pasa a expedir la resolución que concluye la instancia. <b>I. PARTE EXPOSITIVA</b> 1. Mediante escrito postulatorio de folios veinticuatro a veintiséis; A interpone la demanda de desalojo por vencimiento de contrato respecto del inmueble	1. El encabezamiento evidencia: <i>la individualización de la sentencia, indica el N° de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. Si cumple</i> 2. Evidencia el asunto: <i>¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?. Si cumple</i> 3. Evidencia la individualización de las partes: <i>se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). Si cumple</i> 4. Evidencia aspectos del proceso: <i>el contenido explícita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. Si cumple</i> 5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple</i>	X								10	

<p style="text-align: center;"><b>Postura de las partes</b></p>	<p>ubicado en el Jirón Ramón Castilla N° 286 del distrito de San Luis, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald; y, acumulativamente se ejecute la cláusula penal contenida en el contrato de arrendamiento suscrito con los demandados B y C. El demandante argumenta que mediante el contrato de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis; se otorgó en arrendamiento el inmueble ubicado en el Jirón Ramón Castilla N° 286 del distrito de San Luís, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald; a los demandados B y C por el periodo comprendido desde el uno de setiembre de dos mil dieciséis al veintinueve de febrero de dos mil diecisiete y, estando a la fecha de interposición de la demanda, el contrato de arrendamiento ha vencido. Asimismo, manifiesta, que los demandados no han restituido el bien al arrendatario, por ende, él demanda la restitución del bien y la penalidad de cien soles diarios desde la fecha de finalización del contrato hasta la restitución del bien. Sustenta jurídicamente y ofrece sus medios prueba.</p> <p>2. Admitida la demanda mediante resolución número uno, de folios cuarenta y uno a cuarenta y dos, se le confirió traslado a los demandados por el plazo de cinco días. Los demandados B y C absuelven la demanda en el plazo legal correspondiente y manifiestan entre otros argumentos de defensa: es cierto que el contrato de arrendamiento venció el veintinueve de febrero de dos mil diecisiete, sin embargo, han celebrado nuevo contrato de arrendamiento con el señor A.F.G.A. Asimismo, excepcionan la falta de</p>	<p>pretensión del demandado. <b>Si cumple</b></p> <p><b>3.</b> Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos expuestos por las partes. <b>Si cumple</b></p> <p><b>4.</b> Explicita los puntos controvertidos o aspectos específicos respecto de los cuales se va resolver. <b>Si cumple</b></p> <p><b>5.</b> Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i> <b>Si cumple</b></p>					X						
---	--	---	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

	<p>legitimidad para obrar por parte del demandante, argumentando que el accionante no ha demostrado ser el propietario del inmueble conforme a los documentales adjuntos al postulatorio. En ese sentido, al no estar en la obligación de desocupar el inmueble, la demanda deberá declararse infundada,</p> <p>3. Mediante resolución número dos, de folios cincuenta y nueve a sesenta, se tiene por contestada la demanda, señalándose para el día veinte de junio de dos mil diecisiete la realización de la audiencia única, la misma que se desarrollo conforme al contenido del acta obrante de folios sesenta y siete a setenta y tres.</p> <p>4. Mediante resolución número tres, de folios sesenta y nueve a setenta, se resolvió declarar infundada la excepción de falta de legitimidad para obrar del demandante, no habiendo sido recurrida la presente resolución. Asimismo, en la audiencia única se indicó que la cuestión probatoria (tacha) se resolvería conjuntamente con la sentencia.</p> <p>Siendo el estado del proceso este órgano jurisdiccional pronuncia los considerandos a fin de expedir la decisión judicial.</p>												
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N° 031-2017

El anexo 5.1 evidencia que la calidad de la parte expositiva es de rango alta; porque, la introducción y postura de las partes, fueron de rango muy alta en cuanto a la calidad, respectivamente. En la presente tabla se analizó los 5 parámetros correspondientes a la parte EXPOSITIVA entre su subdivisión esta la introducción y la postura de las partes en los cuales el resultado su muy alto en ambos extremos.

**Anexo 4.1.2: calidad de la parte considerativa con énfasis en la aplicación del principio de motivación de los hechos y del derecho - Sentencia de primera instancia sobre desalojo por causal de vencimiento de contrato**

Parte considerativa de la sentencia de primera instancia	Evidencia empírica	Parámetros	Calidad de la motivación de los hechos y el derecho					Calidad de la parte considerativa de la sentencia de primera instancia				
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta
			2 (2x1)	4 (2x2)	6 (2x3)	8 (2x4)	10 (2x5)	[1 - 4]	[5 - 8]	[9 - 12]	[13 - 16]	[17-20]
II. <u>PARTECONSIDERATIVA</u> 1. El derecho a Tutela Jurisdiccional Efectiva es aquel por el cual toda persona como integrante de la sociedad, puede acceder a los órganos jurisdiccionales para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a que sea atendida a través de un proceso que le ofrezca las garantías mínimas para su efectiva realización, tal es así que nuestra Constitución Política consagra la tutela jurisdiccional en el artículo 139 inciso 3, estableciendo: "Son principios de la función jurisdiccional: (...) la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional. (...)". Por su parte el código Procesal Civil ha consagrado como uno de sus principios al contemplarlo en el artículo I del Título Preliminar, señalando: "Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional para el ejercicio o defensa de sus derechos e intereses, con sujeción a un debido proceso". 2. Conforme al caso sub <i>litis</i> se debe tener en cuenta que "en el proceso de desalojo se busca resolver un litigio cuyo objeto es la restitución de un predio a su legítimo usuario, quien exige la devolución del uso a quien viene ocupando sin justo título o habiendo perdido este". Así, el objeto del presente proceso de desalojo está constituido por la pretensión procesal de restitución de bien inmueble postulada por parte del demandante y	1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados. <i>(Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es)).Si cumple</i> 2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. <i>(Se realiza el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se ha verificado los requisitos requeridos para su validez)).Si cumple.</i> 3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. <i>(El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examina todos los posibles resultados probatorios, interpreta la prueba, para saber su significado). Si cumple/</i> 4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. <i>(Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto).Si cumple</i> 5. Evidencia claridad <i>(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de</i>					X						
					X							

	<p>siendo que el tema de prueba o <i>thema probandum</i>, tiene que circunscribirse necesaria e indefectiblemente a los hechos afirmados de manera oportuna en virtud del principio de oportunidad o preclusión en materia probatoria por una de las partes y resistido por la otra. Hechos que se encuentra incorporados en los puntos controvertidos fijados en la audiencia respectiva, sobre los cuales debe verse toda la actividad probatoria que se desarrolle durante el <i>iter</i> lógico procesal.</p>	<p><i>tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas).</i> <b>Si cumple.</b></p>										
<p style="text-align: center;"><b>Motivación del derecho</b></p>	<p>3. En el presente proceso los puntos controvertidos señalados en la audiencia única, cuya acta obra de folios sesenta y siete a setenta y tres, están referidas a determinar: a) la existencia de la relación obligacional entre el demandante A y los demandados B y C; b) determinar si el contrato de arrendamiento entre el demandante A y los demandados B y C venció con fecha veintinueve de febrero de dos mil diecisiete; c) De ser afirmativa la primera premisa, determinar si los demandados B y C deben restituir el inmueble ubicado en el Jirón Ramón Castilla N° 286 del distrito de San Luís, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald, al demandante A; y d) determinar si procede la cancelación de la penalidad convenida en la cláusula décimo primera del contrato de arrendamiento suscrita entre las partes procesales.</p> <p><u>TACHAPROCESAL</u></p> <p>4. Antes de ingresar al desarrollo de los puntos controvertidos es necesario resolver la tacha interpuesta contra las documentales consistentes en el recibo de pago del impuesto predial y hoja resumen del impuesto predial y predio unitario correspondientes al año mil novecientos setenta y siete documentos obrantes de folios ocho a doce. Así, el Código Procesal Civil ha regulado la tacha como cuestión probatoria (artículo 300), esto es, un mecanismo destinado a perjudicar el valor demostrativo de los medios probatorios ofrecidos por la contraparte, eliminando su eficacia probatoria. La tacha es un remedio, puesto que atacan actos procesales no contenidos en resoluciones, a diferencia de los recursos, cuyo objeto de impugnación son actos procesales contenidos en resoluciones. La tacha es</p>	<p>1. Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones (<i>El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad</i>) (<i>Vigencia en cuanto validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente</i>). <b>Si cumple</b></p> <p>2. Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. (<i>El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez</i>) <b>Si cumple</b></p> <p>3. Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. (<i>La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad</i>). <b>Si cumple</b></p> <p>4. Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. (<i>El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo</i>). <b>Si cumple</b></p> <p>5. Evidencia claridad (<i>El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas</i>). <b>Si cumple.</b></p>					<b>X</b>				<b>20</b>	

	<p>no produzcan ninguna eficacia probatoria, es decir, que el juez no los valore para decidir. Al respecto, la jurisprudencia ha delimitado bien los alcances de esta cuestión probatoria. Por ejemplo, en el caso del documento, <u>ha afirmado que la tacha no cuestiona el contenido de aquél sino los defectos formales de este.</u> Asimismo, se ha establecido en reiteradas ocasiones que el no pronunciarse sobre las tachas ocasiona un pronunciamiento de invalidez.</p> <p>5. En el presente caso, la parte demandada formula tacha contra las documentales consistentes en el recibo de pago de impuesto predial y hoja resumen del impuesto predial y predio unitario correspondientes al año mil novecientos setenta y siete, documentales obrantes de folios ocho a doce, alegando que dichas documentales no están referidas al inmueble sub <i>litis</i>, indicando las misma un inmueble ubicado en el caserío de Colpa, distrito de San Luís. Respecto a lo planteado debe tenerse presente que la formulación de tacha está orientada a cuestionar la eficacia de un medio probatorio basándose en su nulidad o falsedad, a fin de que pueda surtir los efectos jurídicos deseados. Así, la tacha formulada por los emplazados contra las documentales presentadas por el demandante A, no se encuentran dentro de dicho parámetro, puesto que está dirigida a cuestionar no aspectos formales o de probidad, sino, a la pertinencia e idoneidad como medio de prueba respecto a la probanza de la pretensión del demandante. En ese sentido la tacha de documentos deber estar referida a los defectos formales del instrumento presentado o su autenticidad, no pudiéndose enervar la eficacia del documento mediante tacha cuestionando si el mismo resulta idóneo o pertinente para demostrar la pretensión del accionante, por lo que no estando al objeto de esta cuestión probatoria, deberá declararse la improcedencia de la tacha interpuesta por la parte emplazada.</p> <p><u>EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA PRETENSIÓN DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE PLAZO</u></p> <p>6. El contrato de arrendamiento pertenece al género de los negocios jurídicos de tracto sucesivo. Este</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



	<p>acuerdo genera una relación obligatoria sinalagmática donde cada parte se obliga a realizar determinadas prestaciones, las cuales ingresan vía integración a él por medio de las norma del Código civil reguladas en los artículos 1678 y 1681 referidas a la obligaciones del arrendador y arrendatario respectivamente. Así, en esta relación contractual hay deberes tanto para el arrendador y el arrendatario, el principal deber del arrendador es de ceder en uso el bien, <u>mientras los deberes principales del arrendatario son pagar la renta convenida y devolver el bien al arrendador ya que se trata de un acesión temporal de uso.</u></p> <p>7. Ahora, el arrendamiento puede ser de duración determinada y de duración indeterminada. Si el contrato es de duración indeterminada, debe existir una declaración de voluntades para que concluya el arrendamiento. Esto se comunicará mediante carta notarial con el plazo no menor de 30 días conforme prescribe el artículo 1365 del Código Civil. Respecto al arrendamiento de duración determinada, el mismo concluye al vencer el plazo estipulado por las partes y, por lo tanto, surge la obligación por parte del arrendatario de devolver el bien por el solo cumplimiento del plazo de arrendamiento conforme al artículo 1699 del Código Civil. Sin embargo, respecto a este tipo de conclusión la legislación nacional civil ha establecido algunos supuestos como el regulado en el artículo 1700 del Código Civil, que establece que si el arrendatario se mantiene en el inmueble se entiende que el arrendamiento continúa, <u>sin embargo, si concluye el plazo del contrato y el arrendador exige la devolución del bien, aunque no se haga efectiva, la relación contractual se resuelve y no puede hablarse de continuación del contrato ya que la exigencia de devolución extingue la relación contractual.</u> Por su parte el artículo 1704 del Código Civil prescribe que vencido el plazo del contrato si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene el derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del periodo precedente hasta su devolución efectiva. En ese orden se concluye que si la relación contractual de</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>arrendamiento continúa en el tiempo (sea asentimiento o inactividad del arrendador) la exigencia de devolución hará que el contrato se resuelva, y vencido el contrato de arrendamiento, si no se devuelve el bien, la exigencia de la devolución implicará además de la voluntad de concluir la relación contractual, el derecho a recibir la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva (penalidad legal).</p> <p>8. Concluyendo este epígrafe, tenemos que la restitución del bien encuentra su vía procedimental mediante la acción de desalojo por vencimiento de contrato. Así la Sala Civil de la Corte Suprema de la República ha establecido: "<i>el Código Procesal Civil contiene normas por las que debe precisarse la causal de desalojo</i>". Así, en el artículo 591 de dicho código se establece que si el desalojo se sustenta en la causal de vencimiento de contrato, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, siendo requisito esencial de la demanda de desalojo que se señale la causal de la misma, porque está en relación a la prueba que deba presentarse".</p> <p>9. Ingresando al desarrollo de los puntos controvertidos, tenemos que el origen de la pretensión del demandante A se sustenta en el contrato de arrendamiento suscrito con fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis, obrante en folios cinco a seis, por el cual los demandados B y C se obligaron a abonar al demandante A la renta por alquiler del inmueble ubicado en el Jirón Ramón Castilla N° 286 del distrito de San Luís, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald, en la suma de ochocientos soles mensuales. Contrato de arrendamiento que concluiría indefectiblemente el veintinueve de febrero de dos mil diecisiete, conforme se verifica de la cláusula cuarta del contrato, corroborándose su lectura, además, la identificación, propiedad y cesión del inmueble sub <i>litis</i> materia de arrendamiento, el plazo, la renta, las mejoras y penalidades. En ese sentido la relación obligacional entre las partes procesales se encuentra acreditada, máxima si la eficacia probatoria del contrato de</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>demandada con los medios y cuestiones probatorias que configure el Código Procesal Civil a fin de objetar su validez (verbigracia, tacha procesal), reuniendo los elementos esenciales del contrato. En consecuencia, este juzgador se pronuncia por la validez del contrato de arrendamiento y la relación obligacional contenida entre las partes suscribientes.</p> <p>10. Demostrando la relación obligacional este órgano jurisdiccional analiza si el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes procesales se encontraba resuelto al momento de interponer la demanda, a fin de que el accionante pueda exigir la restitución del bien sub <i>litis</i> conforme al artículo 1704 del Código Civil que prescribe: "<u>vencido el plazo de contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si el arrendatario no restituye el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida o, en su defecto, una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importa las continuación del arrendamiento</u>". Así, tenemos que el artículo 1704 del Código Civil resulta de aplicación en la presente <i>litis</i>, pues su contenido prescribe la devolución del bien por parte del arrendador una vez vencido el plazo del contrato o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento. En ese sentido, de la lectura de la demanda se aprecia que a la fecha de su interposición <u>el díasveintiochodemarzodedosmildiecisiete</u>, tal como se aprecia del sello de recepción de mesa de partes a folios veinticuatro, el contrato de arrendamiento había concluido, pues conforme a la cláusula cuarta se especificaba la fecha de finalización del mismo <u>el díasveintinuevedefebrerodedosmildiecisiete</u>; habiendo, además, el arrendador demandante comunicado a la parte arrendataria demandada la carta notarial de fecha veintitrés de marzo de dos mil diecisiete, obrante en folios veintidós a veintitrés, por el cual les manifiesta la conclusión del contrato de arrendamiento conforme al artículo 1704 del Código Sustantivo citado <i>supra</i>. En ese sentido, el contrato de arrendamiento, obrante de folios cinco a seis, a la fecha de interposición de la demandada había fenecido conforme al plazo final</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>suscrito (veintinueve de febrero de dos mil diecisiete) y, conforme a los artículos 1700 y 1704 del Código Civil analizado <i>supra</i> deberá ampararse la pretensión de restitución del bien inmueble objeto del contrato y ordenar a la parte demanda arrendataria su devolución.</p> <p>11. De otro lado debe manifestarse que la parte demandada ha argumentado en su escrito de absolucón que el accionante carece de legitimidad para solicitar la restitución del bien inmueble arrendado, pues no ha acreditado ser el propietario del inmueble arrendado, habiendo suscrito la parte emplazada un nuevo contrato de arrendamiento de fecha uno de abril de dos mil diecisiete con el señor A.G.T.M en representación del verdadero propietario A.F.G.A. Contrato de arrendamiento obrante de folios cincuenta a cincuenta y tres. Respecto a ello debe precisarse el cuestionamiento de la parte demandada radica en el derecho de propiedad que ostenta el actor sobre el bien inmueble materia de <i>litis</i>, no reconociéndolo como el titular del bien inmueble. Así, el cuestionamiento de los demandados orientado a sustentar que el demandante no se encuentra facultado para demandar el desalojo por cuanto no es propietario, carece de todo fundamento legal, pues del testimonio de escritura pública imperfecta de fecha veintinueve de noviembre de mil novecientos setenta y ocho, obrantes de folios sesenta y cinco, expedida por el juez de paz del distrito de San Luís, señor José Barrón E; se verifica que el demandante A y su cónyuge M.O.H.G adquirieron el inmueble sub <i>litis</i> de la transferente E.L viuda de G, por ende, el demandante posee legitimidad para obrar activa respecto de la restitución del bien inmueble otorgado en arrendamiento de conformidad con el artículo 979 del Código Civil que prescribe que cualquier copropietario puede reivindicar el bien común y así promover entre otras las acciones de desahucio conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil. Asimismo, debe desestimarse el argumento del demandante respecto a que ha suscrito un contrato de arrendamiento de inmueble sub <i>litis</i> con el verdadero propietario A.F.G.A, para lo cual adjunta la copia literal de dominio a folios sesenta y cuatro, pues el documento registral no</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	<p>identifica plenamente el bien sub <i>litis</i>, además, de que su titular está referida a la otra persona de O.R.C.A y no A.F.G.A.</p> <p><u>CUMPLIENDO LA CLÁUSULA PENAL</u></p> <p>12. El artículo 1704 del Código Civil regula la obligación del ex arrendatario de pagar una retribución por uso del bien, <u>consistente en la penalidad convenida por el incumplimiento de la obligación del arrendamiento de devolver el bien a la terminación del contrato</u> Sobre el particular, en la Exposición de Motivos Oficial del Contrato de Arrendamiento se señala: <i>"Esta obligación legal tiene por objeto impedir que el ex arrendatario pueda eludir el pago de lo que corresponde por el uso del bien, o pueda someter al arrendador a la necesidad de perseguir el pago de una indemnización por daño y perjuicios"</i>. En ese sentido, dicha norma legal resulta aplicable al presente caso de autos, toda vez que las partes pactan el pago de la penalidad en caso que no se devolviera el inmueble a su vencimiento, tanto es así que expresamente en la cláusula décimo primera del contrato de arrendamiento señalaron que el monto de la penalidad se iba a devengar a partir del vencimiento del contrato (acaecido con fecha veintinueve de febrero de dos mil diecisiete) en la suma de cien soles diarios, hasta la devolución efectiva del bien; razón por la cual la parte demandada deberá cancelar la penalidad pactada en virtud a la cláusula pactada y su observancia en cuanto se haya expresado en él (<i>pacta sunt servanda</i>).</p> <p>13. Finalmente, en lo referente a la condena de costas y costos del proceso, los mismos son pagados por la parte vencida del proceso de conformidad con lo regulado en el artículo 412 del Código Procesal Civil, por lo que en virtud a lo cual deberán ser cancelados por la parte demandada.</p>											
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N° 031-2017

El anexo 5.2 evidencia que la calidad de la parte considerativa es de rango muy alta; porque, los resultados de la motivación de los hechos y de derecho, fueron de rango muy alta calidad, respectivamente.

. Anexo 4.1.3: calidad de la parte resolutive con énfasis en la aplicación del principio de congruencia y de la descripción de la decisión

- Sentencia de primera instancia sobre desalojo por causal de vencimiento de contrato

Parte resolutive de la sentencia de primera instancia	Evidencia empírica	Parámetros	Calidad de la aplicación de principio de congruencia, y la descripción de la decisión					Calidad de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia				
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta
			1	2	3	4	5	[1 - 2]	[3 - 4]	[5 - 6]	[7 - 8]	[9-10]
<b>Aplicación del Principio de Congruencia</b> III. <u>PARTERESOLUTIVA</u> Por las consideraciones expuestas y administrando justicia a nombre de la nación conforme a lo establecen los artículos 138 y 143 de la Constitución Política del Perú. FALLO: 1. Declarando IMPROCEDENTE la tacha documental interpuesta por los demandados B y C. 2. Declarando FUNDADA la demanda interpuesta por A contra de B y C, sobre desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento y ejecución de cláusula penal. 3. ORDÉNESE a los demandados B y C, y terceros que se encuentran ocupando el inmueble, DESOCUPEN el inmueble ubicado en el Jirón Ramón Castilla N° 286, distrito de San Luís, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald, y ENTREGUEN el indicado bien inmueble a favor del demandado A. Mandato que deberán cumplir dentro del término de SEIS días de consentida o ejecutoriada la resolución, bajo	1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones oportunamente ejercitadas. (Es completa) <b>Si cumple.</b> 2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más que de las pretensiones ejercitadas. (No se extralimita/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). <b>Si cumple.</b> 3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en primera instancia. <b>Si cumple.</b> 4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. <b>Si cumple.</b> 5. Evidencia claridad ( <i>El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas</i> ). <b>Si cumple</b>											
	APERCIBIMIENTO de lanzamiento, contra todos los que se encuentren ocupando el indicado bien inmueble. 4. Cumplan los demandados B y C con cancelar la penalidad en la suma de S/. 100 diarios (cien soles y 00/100) desde el vencimiento del contrato	1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple.</b> 2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple.</b> 3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado, o la exoneración de una obligación. <b>Si cumple.</b> 4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del										

<b>Descripción de la decisión</b>	<p>hasta la entrega del bien inmueble conforme a la cláusula décimo primera del contrato de arrendamiento, <u>montototalquesliquidará en la etapa de ejecución de sentencia.</u> 5. CONSENTIDA O EJECUTORIADA que sea la presente resolución; ARCHIVASE en el modo y forma de ley. Con costos y costas procesales. Notifíquese.</p>	<p>proceso, o la exoneración si fuera el caso. <b>No cumple.</b>  <b>5. Evidencia claridad:</b> <i>El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple.</i></p>					<b>X</b>					<b>10</b>
-----------------------------------	---	---	--	--	--	--	----------	--	--	--	--	-----------

Fuente: Expediente N° 031-2017

El anexo 5.3 evidencia que la calidad de la parte resolutive es de rango muy alta; porque, la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión, fueron de rango de muy alta calidad, respectivamente.

**Anexo 4.1.4: calidad de la parte expositiva con énfasis en la calidad de la introducción y la postura de las partes - Sentencia de segunda instancia sobre desalojo por causal de vencimiento de contrato**

Parte expositiva de la sentencia de segunda instancia	Evidencia Empírica	Parámetros	Calidad de la introducción, y de la postura de las partes					Calidad de la parte expositiva de la sentencia de segunda instancia				
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy Alta
			1	2	3	4	5	[1 - 2]	[3 - 4]	[5 - 6]	[7- 8]	[9-10]
Introducción	<p>JUZGADO MIXTO - CARLOS FERMÍN FITZCARRALD EXPEDIENTE Nro. 102-2017 MATERIA : DESALOJO DEMANDANTE: A DEMANDADO : B C <b>Resolución Nro. 15</b> San Luí, diecinueve de setiembre del año dos mil diecisiete.- <b>VISTOS;</b> en Audiencia a que se contrae la constancia que obra en folios ciento cuarenta y nueve, habiendo hecho uso de la palabra el abogado defensor de la parte demandada. <b>ASUNTO:</b> Recurso de apelación interpuesta por la parte demanda contra la sentencia contenida en resolución número cinco, de fecha veintiséis de junio del año dos mil diecisiete, obrante de fojas setenta y cuatro a ochenta y cinco, que falla: 1. declarando improcedente la tacha documental interpuesta por los demandados b y c. 2. declarando fundada la demanda interpuesta por a contra de b y c, sobre desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento y ejecución de cláusula penal. 3.</p>	<p>1. El encabezamiento evidencia: <i>la individualización de la sentencia, indica el N° de expediente, el número de resolución que le corresponde a la sentencia, lugar, fecha de expedición, menciona al juez, jueces, etc. Si cumple.</i> 2. Evidencia el asunto: <i>¿El planteamiento de las pretensiones? ¿Cuál es el problema sobre lo que se decidirá?, el objeto de la impugnación, o la consulta; los extremos a resolver. Si cumple.</i> 3. Evidencia la individualización de las partes: <i>se individualiza al demandante, al demandado, y al del tercero legitimado; éste último en los casos que hubiera en el proceso). Si cumple.</i> 4. Evidencia aspectos del proceso: <i>el contenido explicita que se tiene a la vista un proceso regular, sin vicios procesales, sin nulidades, que se ha agotado los plazos, las etapas, advierte constatación, aseguramiento de las formalidades del proceso, que ha llegado el momento de sentenciar. Si cumple.</i> 5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no</i></p>					<b>X</b>					



<b>Postura de las partes</b>	<p>ordénese a los demandados b y c, y terceros que se encuentran ocupando el inmueble, desocupen el inmueble ubicado en el jirón ramón castilla n° 286, distrito de san luís, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald, y entreguen el indicado bien inmueble a favor del demandado a. mandato que deberán cumplir dentro del término de seis días de consentida o ejecutoriada la resolución, bajo apercibimiento de lanzamiento, contra todos los que se encuentren ocupando el indicado bien inmueble. 4. cumplan los demandados b y c con cancelar la penalidad en la suma de s/. 100 diarios (cien soles y 00/100) desde el vencimiento del contrato hasta la entrega del bien inmueble conforme a la cláusula décimo primera del contrato de arrendamiento, monto total que se liquidará en la etapa de ejecución de sentencia, con lo demás que contiene.</p>	<p><i>anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple.</i></p>																	
		<p>1. Evidencia el objeto de la impugnación/la consulta (El contenido explicita los extremos impugnados en el caso que corresponda). <b>Si cumple.</b></p> <p>2. Explicita y evidencia congruencia con los fundamentos fácticos/jurídicos que sustentan la impugnación/o la consulta. <b>Si cumple.</b></p> <p>3. Evidencia la pretensión(es) de quien formula la impugnación/o de quien ejecuta la consulta. <b>Si cumple.</b></p> <p>4. Evidencia la(s) pretensión(es) de la parte contraria al impugnante/de las partes si los autos se hubieran elevado en consulta/o explicita el silencio o inactividad procesal. <b>Si cumple.</b></p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas. Si cumple.</i></p>					<b>X</b>												

Fuente: Expediente N° 031-2017

El anexo 5.4 evidencia que la calidad de la parte expositiva es de rango muy alta; porque, la introducción y la postura de las partes, fueron de rango muy alta calidad, respectivamente.

**Anexo 4.1.5: calidad de la parte considerativa con énfasis en la aplicación del principio de motivación de los hechos y del derecho - Sentencia de segunda instancia sobre desalojo por causal de vencimiento de contrato**

Parte considerativa de la sentencia de segunda instancia	Evidencia empírica	Parámetros	Calidad de la motivación de los hechos y el derecho					Calidad de la parte considerativa de la sentencia de segunda instancia				
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta
			2	4	6	8	10	[1 - 4]	[5 - 8]	[9 - 12]	[13- 16]	[17-20]
Motivación de los hechos	<p><b>FUNDAMENTO DEL RECURSO:</b> La parte demandada fundamenta su recurso impugnativo de apelación, básicamente en lo siguiente: a) Que, la tacha de los documentos consistentes en el recibo de pago del impuesto predial y la declaración jurada de auto avalúo presentado por el demandante pertenece a otro inmueble, por lo que debe declararse fundada; b) Los impugnantes han celebrado contrato de arrendamiento con otra persona que ha demostrado ser el legítimo propietario, por lo que no tiene relación contractual con el demandante desde el mes de abril del dos mil diecisiete, lo que no se ha tomado en cuenta en la sentencia; c) El demandante se aprovechó de la necesidad de contar con un local para ejercer su negocio, suscribiendo contratos ya redactados con términos leoninos, así la penalidad que se ha consignado en el contrato de cien soles por cada día de retraso, es un término leonino que la ley no permite por ser un uso abusivo del derecho, tampoco la ley permite el enriquecimiento indebido como en el presente caso.</p> <p><b>CONSIDERANDO:</b> <b>PRIMERO.-</b> Para resolver un recurso de apelación se tiene en cuenta el principio de congruencia procesal, el mismo que se encuentra relacionado al apotegma jurídico procesal denominado <i>tantum appellatum, quantum devolutum</i>, de manera que en la resolución de vista se resuelve de acuerdo a los agravios, errores de hecho y derecho, así como el sustento de la pretensión impugnatoria que hayan expuesto los recurrentes en sus escritos de apelación. <b>SEGUNDO.-</b> En caso de estudio, la pretensión del</p>	<p>1. Las razones evidencian la selección de los hechos probados o improbados. (<i>Elemento imprescindible, expuestos en forma coherente, sin contradicciones, congruentes y concordantes con los alegados por las partes, en función de los hechos relevantes que sustentan la pretensión(es).</i>) <b>Si cumple.</b></p> <p>2. Las razones evidencian la fiabilidad de las pruebas. (<i>Se realiza el análisis individual de la fiabilidad y validez de los medios probatorios si la prueba practicada se puede considerar fuente de conocimiento de los hechos, se ha verificado los requisitos requeridos para su validez.</i>) <b>Si cumple.</b></p> <p>3. Las razones evidencian aplicación de la valoración conjunta. (<i>El contenido evidencia completitud en la valoración, y no valoración unilateral de las pruebas, el órgano jurisdiccional examina todos los posibles resultados probatorios, interpreta la prueba, para saber su significado.</i>) <b>Si cumple.</b></p> <p>4. Las razones evidencia aplicación de las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia. (<i>Con lo cual el juez forma convicción respecto del valor del medio probatorio para dar a conocer de un hecho concreto.</i>) <b>Si cumple.</b></p> <p>5. Evidencia claridad: <i>el contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las</i></p>										
							X					

Motivación del derecho	<p>demandante es el desalojo por vencimiento de contrato, respecto del predio ubicado en el Jirón Ramón Castillo número 286 del distrito de San Luís, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald, así como el pago de la penalidad convenida en el contrato de arrendamiento, de fecha veintinueve de agosto del dos mil dieciséis, razón por la que, en audiencia única el juez de la causa ha precisado los puntos controvertidos sobre los que se pronunciará al momento de sentenciar, razonamiento que ha sido aceptado por las partes procesales, quienes no han realizado observación alguna.</p> <p><b>TERCERO.-</b> Los impugnantes presentan como el primer agravio que, la tacha de los documentos consistentes en el recibo de pago del impuesto predial y la declaración jurada de auto avalúo debe declararse fundada ya que pertenecen a otro inmueble, sobre lo expuesto, es de observar que los documentos cuestionados con escrito de folios cincuenta y seis a cincuenta y ocho, son el recibo de impuesto predial de fecha mil novecientos setenta y siete y la hoja de resumen y predio unitario correspondiente al año mil novecientos setenta y siete, siendo el argumento de los demandados que estos documentos corresponde al inmueble ubicado en Jr. Ramón Castilla número 286 del distrito de San Luís, de la provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald.</p> <p><b>CUARTO.-</b> Al respecto, es de señalar que, la tacha busca cuestionar el medio probatorio ofrecido para destruir su eficacia, la impugnación de dicha eficacia se da en el aspecto formal de estos, mas no en su contenido; así jurisprudencialmente se ha establecido que: "La tacha de documentos debe estar referida a los defectos formales de los actos contenidos en los mismos cuya nulidad o falsedad se debe hacer valer en la vía de acción"; siendo así la tacha está reservado únicamente a la ausencia de la formalidad esencial y no a la nulidad ni a la falsedad de los actos que contiene el documento, en este sentido observamos que, la parte demandada no ha señalado cuál es la formalidad de la que carecen los documentos tachados, centrándose en atacar la pertinencia de los mismos, en tal sentido, no corresponde realizar mayor análisis del tema en controversia para resolverla, ya que al no haberse realizado observación alguna sobre su aspecto formal no resulta amparable, sin</p>	<p><i>expresiones ofrecidas. Si cumple</i></p> <p><b>1.</b> Las razones se orientan a evidenciar que la(s) norma(s) aplicada ha sido seleccionada de acuerdo a los hechos y pretensiones. <i>(El contenido señala la(s) norma(s) indica que es válida, refiriéndose a su vigencia, y su legitimidad) (Vigencia en cuanto a validez formal y legitimidad, en cuanto no contraviene a ninguna otra norma del sistema, más al contrario que es coherente). Si cumple.</i></p> <p><b>2.</b> Las razones se orientan a interpretar las normas aplicadas. <i>(El contenido se orienta a explicar el procedimiento utilizado por el juez para dar significado a la norma, es decir cómo debe entenderse la norma, según el juez) Si cumple.</i></p> <p><b>3.</b> Las razones se orientan a respetar los derechos fundamentales. <i>(La motivación evidencia que su razón de ser es la aplicación de una(s) norma(s) razonada, evidencia aplicación de la legalidad). Si cumple.</i></p> <p><b>4.</b> Las razones se orientan a establecer conexión entre los hechos y las normas que justifican la decisión. <i>(El contenido evidencia que hay nexos, puntos de unión que sirven de base para la decisión y las normas que le dan el correspondiente respaldo normativo). Si cumple.</i></p> <p><b>5.</b> Evidencia claridad <i>(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas). Si cumple.</i></p>												20
							X							

<p>perjuicio de lo antes expuesto, ha de tenerse presente que, conforme lo dispone el artículo 197 del Código Procesal Civil, <i>todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada.</i></p> <p><b>QUINTO.-</b> Los impugnantes señalan que han celebrado contrato de arrendamiento con otra persona que ha demostrado ser el legítimo propietario por lo que no tiene relación contractual con el demandante desde el mes de abril del dos mil diecisiete, sobre lo afirmado es de señalar que, el desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de títulos para ello, sea <b>por tener una obligación exigible de restituirlo</b> o por revestir el carácter de un simple precario, así el artículo 586 del Código Procesal Civil prescribe que: <i>"Pueden demandar el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598, considere tener derecho a la restitución de un predio"</i>, en el caso de estudio resulta indubitable que, con fecha veintinueve de agosto del año dos mil dieciséis el demandante y los demandados suscribieron un contrato de arrendamiento de local comercial, ubicado en el Jr. Ramón Castilla número 286 del distrito de San Luís - Provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald por un plazo de seis meses, a contarse desde el uno de setiembre del dos mil dieciséis hasta el veintinueve de febrero del dos mil diecisiete; en ese entendido, la calidad de arrendador del demandante está plenamente acreditada, siendo así, conforme lo señala Marianella Ledezma el arrendador puede ceder o arrendar el bien, en las mismas condiciones que pudiera hacerlo el propietario; en consecuencia, este poseedor estará también legitimado para promover la acción de desalojo. Ello implica que este poseedor pueda demandar el desalojo sin la necesidad de demostrar su calidad de propietario, pues el derecho de dominio resulta ajeno a la causal de dicha pretensión.</p> <p><b>SEXTO.-</b> En ese orden de ideas, resulta evidente que los demandados reconocieron la legitimidad del ahora accionante y su esposa como propietarios del bien en conflicto, por lo que suscribieron el contrato de arrendamiento con el demandante; sin embargo, luego de</p>													
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>ser requeridos mediante carta de fecha veintitrés de marzo del dos mil diecisiete para la entrega del bien materia de litis, estos no solo cumplieron con lo pactado, además suscribieron nuevo contrato con persona distinta al primigenio arrendador, tal como se advierte del contrato de folios cincuenta y tres, proceder que no pueden ser amparados en la presente causa, toda vez que, conforme se ha establecido en jurisprudencia "la esencia del presente proceso no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución o la entrega de la posesión en base a un título válido y suficiente que lo justifique (...), razón por la que, no habiendo duda del vencimiento del contrato suscrito por los emplazados con el accionante, aquellos deben entregar el inmueble arrendado, no resultando el presente proceso adecuado para absolver temas relativos a la propiedad del bien.</p> <p><b>SÉPTIMO.-</b> Finalmente, los impugnantes señalan que el demandante se aprovechó de la necesidad de contar con un local para ejercer su negocio, suscribiendo contratos ya redactados con términos leoninos, como la penalidad de cien soles por cada día de retraso, lo que es el uso abusivo del derecho, sobre lo afirmado, resulta claro que el contrato de arrendamiento se encuentra previsto en el artículo 1666 a 1712 del Código Civil, siendo que, el artículo 1704 de la norma en comento prevé que en caso que el arrendatario no restituya el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y a cobrar la penalidad convenida, en tal sentido, del contrato de arrendamiento de folios cinco a seis se advierte que en cláusula décimo primera se ha establecido la penalidad de cien soles por cada día de demora en la entrega del bien, acuerdo que se entiende que ha sido pactado entre las partes contratantes en virtud del principio de libertad contractual, previsto en el artículo 1354 de la norma sustantiva, que garantiza la absoluta libertad de las personas de pactar válidamente sus voluntades y términos contractuales; por lo que se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niega esa coincidencia debe probarlo, lo que no ha sido observado por los impugnantes, quienes se han limitado hacer afirmaciones sin respaldo probatorio, en atención a lo expuesto precedentemente, la sentencia recurrida resulta fundada en Derecho.</p>													
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Expediente N° 031-2017

El anexo 5.5 evidencia que la calidad de la parte considerativa es de rango muy alta; porque, los resultados de la motivación de los hechos y de derecho, fueron de rango muy alta calidad, respectivamente.

**Anexo 4.1.6: calidad de la parte resolutive con énfasis en la calidad de la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión - Sentencia de segunda instancia sobre desalojo por causal de vencimiento de contrato**

Parte resolutive de la sentencia de segunda instancia	Evidencia empírica	Parámetros	Calidad de la aplicación de principio de congruencia, y la descripción de la decisión					Calidad de la parte resolutive de la sentencia de segunda instancia				
			Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta	Muy baja	Baja	Mediana	Alta	Muy alta
			1	2	3	4	5	[1 - 2]	[3 - 4]	[5 - 6]	[7- 8]	[9-10]
<b>Aplicación del Principio de Congruencia</b>	Por estas consideraciones. <b>CONFIRMO</b> la sentencia, contenida en resolución número cinco, de fecha veintiséis de junio del año dos mil diecisiete, obrante de fojas setenta y cuatro a ochenta y cinco, que falla 1. declarando improcedente la tacha documental interpuesta por los demandados b y c. 2. declarando fundada la demanda interpuesta por a contra de b y c, sobre desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento y ejecución de cláusula penal. 3. ordénese a los demandados b y c, y terceros que se encuentran ocupando el inmueble, desocupen el inmueble ubicado en el jirón ramón castilla n° 286, distrito de san luís, provincia de Carlos Fermín Fitzcarrald, y entreguen el indicado bien inmueble a favor del demandado a. mandato que deberán cumplir dentro del término de seis días de consentida o ejecutoriada la resolución, bajo apercibimiento de lanzamiento, contra todos los que se encuentren ocupando el indicado bien inmueble. 4. cumplan los demandados b y c con cancelar la penalidad en la suma	<p>1. El pronunciamiento evidencia resolución de todas las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ o los fines de la consulta. <i>(Es completa)</i> <b>Si cumple</b></p> <p>2. El pronunciamiento evidencia resolución nada más que de las pretensiones formuladas en el recurso impugnatorio/ o la consulta (No se extralimita)/Salvo que la ley autorice pronunciarse más allá de lo solicitado). <b>Si cumple</b></p> <p>3. El pronunciamiento evidencia aplicación de las dos reglas precedentes a las cuestiones introducidas y sometidas al debate, en segunda instancia. <b>Si cumple</b></p> <p>4. El pronunciamiento evidencia correspondencia (relación recíproca) con la parte expositiva y considerativa respectivamente. <b>Si cumple</b></p> <p>5. Evidencian claridad <i>(El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor</i></p>					X					

<b>Descripción de la decisión</b>	de s/. 100 diarios (cien soles y 00/100) desde el vencimiento del contrato hasta la entrega del bien inmueble conforme a la cláusula décimo primera del contrato de arrendamiento, monto total que se liquidará en la etapa de ejecución de sentencia, con lo demás que contiene. <b>Notifíquese y devuélvase</b> con la debida nota de atención.-	<i>decodifique las expresiones ofrecidas).</i> <b>Si cumple.</b>													
		<p>1. El pronunciamiento evidencia mención expresa de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple</b></p> <p>2. El pronunciamiento evidencia mención clara de lo que se decide u ordena. <b>Si cumple</b></p> <p>3. El pronunciamiento evidencia a quién le corresponde cumplir con la pretensión planteada/ el derecho reclamado/ o la exoneración de una obligación/ la aprobación o desaprobación de la consulta. <b>Si cumple</b></p> <p>4. El pronunciamiento evidencia mención expresa y clara a quién le corresponde el pago de los costos y costas del proceso/ o la exoneración si fuera el caso. <b>No cumple</b></p> <p>5. Evidencia claridad: <i>El contenido del lenguaje no excede ni abusa del uso de tecnicismos, tampoco de lenguas extranjeras, ni viejos tópicos, argumentos retóricos. Se asegura de no anular, o perder de vista que su objetivo es, que el receptor decodifique las expresiones ofrecidas.</i> <b>Si cumple</b></p>													

Fuente: Expediente N° 031-2017

El anexo 5.6 evidencia que la calidad de la parte resolutive es de rango muy alta; porque, la aplicación del principio de congruencia y la descripción de la decisión fueron de rango alta, y muy alta calidad, respectivamente.

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

Mediante el presente documento denominado *declaración de compromiso ético y no plagio* el autor(a) del presente trabajo de investigación titulado **CALIDAD DE SENTENCIAS DE PRIMERA Y SEGUNDA INSTANCIA SOBRE DESALOJO POR CAUSAL DE VENCIMIENTO DE CONTRATO, EN EL EXPEDIENTE N.º 31-2017, DISTRITO JUDICIAL DE ANCASH.2020.** declaro conocer las consecuencias por la infracción de las normas del Reglamento de Investigación de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote y el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales – RENATI; que exigen veracidad y originalidad de todo trabajo de investigación, respeto a los derechos de autor y la propiedad intelectual. Asimismo, cumpro con precisar que éste trabajo forma parte de una línea de investigación dentro del cual se tiene como objeto de estudio las sentencias, se aplicó un diseño metodológico común, por lo tanto, es posible que tenga similitud en ese sentido y se explica, porque forma parte de dicha línea. También se declara que al examinar las sentencias se tuvo acceso a nombres, apellidos, datos que individualizan a los partícipes del proceso judicial, a cada uno se les asignó un código para preservar su identidad y proteger los derechos constitucionales, siendo el único aspecto inserto en las sentencias examinadas el resto de contenido es conforme a su fuente de origen. El análisis aplicado se hizo en ejercicio del derecho establecido en el artículo 139 inciso 20 de la Constitución Política del Estado. Finalmente se declara que: el presente trabajo es auténtico, siendo el resultado el producto de un trabajo personal acorde con la línea de investigación del cual se deriva, trabajado bajo los principios de la buena fe y respeto de los derechos de autor y propiedad intelectual, de modo *que al utilizar las fuentes para su elaboración no hay copia, ni uso de ideas, apreciaciones, citas parafraseadas o citas textuales, etc. Tomadas de cualquier fuente sean en versión física o digital, sin mencionar de forma clara y exacta su origen o autor, por el contrario, en todos los casos se ha incorporado la cita y referencias respectivas conforme orienta las normas APA, previsto en la Universidad. En conformidad del presente contenido y como su legítimo autor(a) se firma el presente documento.*

Huaraz, 31 de diciembre de 2022



Tesista: CALDERON FLORES FLOIRAN DONATO

Código de estudiante: 1206151032

DNI N° 32729534



### ANEXO 6: CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

N°	Actividades	Año 2020-2021															
		Semestre I Mes				Semestre II Mes				Semestre I Mes				Semestre II Mes			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Elaboración del Proyecto	X															
2	Revisión del proyecto por el jurado de investigación		X	X													
3	Aprobación del proyecto por el Jurado de Investigación			X	X												
4	Exposición del proyecto al Jurado de Investigación				X	X											
5	Mejora del marco teórico y metodológico					X	X										
6	Elaboración y validación del instrumento de recolección de datos						X	X									
7	Recolección de datos						X	X	X	X							
8	Presentación de resultados								X	X							
9	Análisis e Interpretación de los resultados									X	X						
10	Redacción del informe preliminar									X	X	X	X				
11	Revisión del informe final de la tesis por el Jurado de Investigación											X	X				
12	Aprobación del informe final de la tesis por el Jurado de Investigación											X	X				
13	Presentación de ponencia en jornadas de investigación											X	X				
14	Redacción de artículo científico												X	X			

## ANEXO 7: PRESUPUESTO

Presupuesto desembolsable (Estudiante)			
Categoría	Base	% o Número	Total (S/.)
<b>Suministros (*)</b>			
• Impresiones			
• Fotocopias			
• Empastado			
• Papel bond A-4 (500 hojas)			
• Lapiceros			
<b>Servicios</b>			
• Uso de Turnitin	50.00	2	100.00
<b>Sub total</b>			
<b>Gastos de viaje</b>			
• Pasajes para recolectar información			
<b>Sub total</b>			
<b>Total de presupuesto desembolsable</b>			
Presupuesto no desembolsable (Universidad)			
Categoría	Base	% o Número	Total (S/.)
<b>Servicios</b>			
• Uso de Internet (Laboratorio de Aprendizaje Digital - LAD)	30.0 0	4	120.00
• Búsqueda de información en base de datos	35.0 0	2	70.00
• Soporte informático (Módulo de Investigación del ERP University MOIC)	40.0 0	4	160.00
• Publicación de artículo en repositorio institucional	50.0 0	1	50.00
<b>Sub total</b>			400.00
<b>Recurso humano</b>			
• Asesoría personalizada (5 horas por semana)	63.0 0	4	252.00
<b>Sub total</b>			252.00
<b>Total de presupuesto no desembolsable</b>			652.00
<b>Total (S/.)</b>			

## INFORME DE ORIGINALIDAD

---

<b>1</b> % <small>EN</small>	<b>1</b> %	<b>1</b> %	%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

---

## FUENTES PRIMARIAS

---

<b>1</b>	<b>worldwidescience.org</b> Fuente de Internet	<b>1</b> %
<b>2</b>	<b>turcomat.org</b> Fuente de Internet	<b>&lt;1</b> %

---

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias

Apagado

Excluir bibliografía

Apagado