

# Universidad de Huánuco

## Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO  
Y CIENCIAS POLÍTICAS



## TESIS

INCIDENCIA DE LA LEY N° 30201 EN LOS PROCESOS DE DESALOJO  
POR VENCIMIENTO DEL PLAZO EN LOS JUZGADOS DE PAZ  
LETRADO DE HUÁNUCO PERÍODO, ENERO - DICIEMBRE 2016.

Para Optar el Título Profesional de :  
**ABOGADA**

**TESISTA**  
NIETO CASAS, Ana Paola

**ASESOR**  
Dr. ESPINOZA ZEVALLOS, Rodolfo José

Huánuco - Perú  
2018



**RESOLUCIÓN N° 651-2018-D-CFD-UDH**  
Huánuco, 09 de octubre de 2018

Visto, la solicitud con ID 197634-0000007873 de fecha 02 de octubre de 2018 presentado por la Bachiller **NIETO CASAS Ana Paola**, quien pide se Ratifique y se designe a los miembros del Jurado y se señale fecha y hora para sustentar el Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado "**INCIDENCIA DE LA LEY 30201 EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL PLAZO EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE HUÁNUCO PERÍODO, ENERO – DICIEMBRE 2016**" para optar el Título profesional de Abogado y;

**CONSIDERANDO:**

Que mediante Resolución N° 565-2018-D-CFD-UDH de fecha 19 de setiembre del 2018 se aprueba el Informe final del Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado "**INCIDENCIA DE LA LEY 30201 EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL PLAZO EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE HUÁNUCO PERÍODO, ENERO – DICIEMBRE 2016**" formulado por la Bachiller **NIETO CASAS Ana Paola** del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, quien posteriormente fue declarada **APTO** para sustentar dicha investigación;

Que, estando a lo dispuesto en el Art. 41 del Reglamento General de Grados y a lo establecido en el Art. 44º de la Nueva Ley Universitaria N° 30220; Inc. n) del Art. 44º del Estatuto de la Universidad de Huánuco; y la facultad contemplada en la Resolución N° 795-2018-R-CU-UDH, de fecha 13 de julio de 2018;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.- RATIFICAR Y DESIGNAR** a los miembros del Jurado de Tesis para examinar al Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, **NIETO CASAS Ana Paola** para optar el Título profesional de Abogado por la modalidad de Sustentación del Trabajo de Investigación Científica (Tesis), a los siguientes docentes:

Dr. Pedro Alfredo Martínez Franco	: Presidente
Mtro. Ruth Mariksa Montaldo Yerena	: Vocal
Abog. Jesús Rubén Luján López	: Secretario

**Artículo Segundo.- SEÑALAR** el día jueves 18 del año 2018 a horas 5.00 p.m. dicha sustentación pública se realizará en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad universitaria La Esperanza.

Regístrate, comuníquese y archívese



**DISTRIBUCIÓN:** Of. Mat. Y Reg. Acad., Exp. Graduando, Interesado, Jurados (3), Asesor, Archivo, FCB/mgm

## ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las.....5 p.m......horas del día.....18.....del mes de.....Octubre.....del año....2018....., en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad Universitaria La Esperanza, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento General de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunió el Jurado Ratificado integrado por los docentes:

Dr. Pedro Alfredo Martínez Franco : (Presidente)  
Mtro. Ruth Mariksa Montaldo Yerena : (Vocal)  
Abog. Jesús Rubén Luján López : (Secretario)

Nombrados mediante la Resolución N° 651-2018-D-CFD-UDH de fecha 09 de octubre de 2018, para evaluar la Tesis intitulada “**INCIDENCIA DE LA LEY 30201 EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL PLAZO EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE HUÁNUCO PERÍODO, ENERO – DICIEMBRE 2016**” presentado por el Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, **NIETO CASAS Ana Paola** para optar el Título profesional de Abogado.

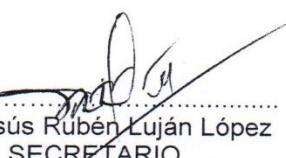
Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a).....aprobado.....por.....Cinco miembros.....con el calificativo cuantitativo de.....14.....y cualitativo de.....Suficiente.....

Siendo las .....6 p.m......horas del día .....18.....del mes de .....Octubre.....del año .....2018.....los miembros del jurado calificador Ratificados firman la presente Acta en señal de conformidad.

.....  
  
Dr. Pedro Alfredo Martínez Franco  
PRESIDENTE

.....  
  
Mtro. Ruth Mariksa Montaldo Yerena  
VOCAL

.....  
  
Abog. Jesús Rubén Luján López  
SECRETARIO

## **DEDICATORIA.**

Dedico el presente trabajo, con especial y profundo agradecimiento a mis progenitores por mostrarme la senda hacia la superación profesional, y por su apoyo incondicional, que se traduce en el fruto de su esfuerzo.

## **AGRADECIMIENTO.**

Primero a nuestro Dios Todopoderoso, por darme la oportunidad de seguir en la vida terrenal, y por permitirme llegar a una de mis más anheladas metas que es el de ser abogada, expresar mi gratitud a mis docentes, por compartirme sus conocimientos de la ciencia del derecho.

## **INDICE**

PORADA	
DEDICATORIA	IV
AGRADECIMIENTO	V
ÍNDICE	VI
RESUMEN	IX
SUMARY	X
INTRODUCCIÓN	XI

### **CAPITULO I**

#### **PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

1.1. Descripción del problema	13
1.2. Formulación del Problema	14
1.3. Objetivos	15
1.3.1. General.	15
1.3.2. Específicos	15
1.4. Justificación e importancia	13
1.5. Limitaciones	15
1.6. Viabilidad	18

### **CAPITULO II**

#### **MARCO TEORICO**

2.1. Antecedentes de la investigación	19
2.2. Bases Teóricas	29

2.3. Definiciones conceptuales	74
2.4 Hipótesis	76
2.5 Variables	76
2.5.1 Variable independiente.	76
2.5.2 Variable dependiente	76
2.6 Operacionalización de variables.	77

### **CAPITULO III**

#### **METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN**

3.1. Tipo de investigación	78
3.1.1 Enfoque	78
3.1.2 Alcance o nivel	78
3.1.3 Diseño	79
3.2 Población y muestra.	79
3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	79
3.4 Técnicas para el procesamiento y análisis de la información	79

### **CAPITULO IV**

#### **RESULTADOS**

4.1. Procesamiento de datos	80
4.2. Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis	88

### **CAPITULO V**

#### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

5.1. Presentar la contratación de los resultados de la investigación	89
--	----

## **CONCLUSIONES**

## **RECOMENDACIONES**

## **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

## **ANEXOS**

- Resolución de aprobación del proyecto de trabajo de investigación.
- Resolución de nombramiento de asesor.
- Matriz de Consistencia.
- Instrumentos de recolección de datos.

## **RESUMEN**

El Informe Final del trabajo de investigación, trata sobre la incidencia de la Ley N° 30201, en los procesos sobre desalojo por vencimiento del plazo, en los Juzgados de Paz Letrados del Distrito Judicial de periodo, 2016, cuyo contenido se sub divide en cinco capítulos, el primer capítulo trata sobre la descripción del problema en que es necesario identificar en los procesos judiciales sobre desalojo por vencimiento de plazo, la incidencia de la ley N° 30201, a fin de obtener tutela jurisdiccional efectiva, es decir lograr la restitución del bien el en plazo de quince días que prevé el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, que no se logra por la excesiva carga procesal, entre las que destaca el desalojo por vencimiento de plazo determinado, y la solución del conflicto de intereses se muestra morosa, pues la falta de celeridad procesal, por causas atribuibles al Órgano Jurisdiccional y sobre todo a la parte demandada. El segundo capítulo contiene los antecedentes de las investigación y sus bases teóricas teniendo en cuenta su variable independiente la Incidencia de la Ley N° 30201, y su variable dependiente Restitución del bien. El tercer capítulo versa sobre la metodología de la investigación empleada de tipo aplicada, y como base la descripción en el tiempo sobre los expedientes que se tramitaron en los Juzgados de Paz Letrados del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2016, su muestra está constituida por seis expedientes judiciales. El capítulo cuatro trata sobre los resultados de la investigación, constituida por el procesamiento de datos, contrastación y prueba de hipótesis, y por último el quinto capítulo sobre Discusión de Resultados, para culminar con las conclusiones y recomendaciones.

## **SUMMARY**

The Final Report of the research work deals with the incidence of Law N ° 30201, in the eviction proceedings due to expiration of the term, in the Courts of Peace Lawyers of the Judicial Zone of the period, 2016, whose content is subdivided into five chapters, the first chapter deals with the description of the problem in which it is necessary to identify in the judicial proceedings on eviction due to the expiration of the term, the incidence of Law N ° 30201, in order to obtain effective jurisdictional protection, that is, to achieve restitution of the good within a period of fifteen days provided by the penultimate paragraph of Article 594 of the Civil Procedure Code, constitute claims with excessive procedural burden, among which the eviction due to expiration of a specific term, and the solution of the conflict of interest is shown to be delinquent , because the lack of procedural speed to resolve this claim procedurally, the second chapter contains the background of the investigation and its theoretical bases taking into account its independent variable Incidence of Law N ° 30201, and its dependent variable Restitution of the good, the third chapter deals with the methodology of the applied research of type applied, and as a basis the description in time about the files that were processed in the Courts of Peace Lawyers, of the Judicial Zone of Huánuco, period, 2016, its sample is constituted by six judicial files, in chapter four it is about the results of the investigation, constituted by the processing of data, testing and hypothesis testing, and in the fifth on Results Discussion, to culminate with the conclusions and recommendations.

## INTRODUCCIÓN

En el trabajo de investigación científica, que versa sobre la incidencia de la Ley N° 30201 en los procesos de desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrados del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2016, y cuyo contenido en forma sucinta lo explicaremos bajo los siguientes aspectos: La descripción del problema radica en determinar si la Ley No. 30201 que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, tiene incidencia para la restitución inmediata del bien materia de arrendamiento por vencimiento del plazo determinado, en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrados del Distrito Judicial de Huánuco, es decir si se obtiene la restitución del bien materia de arrendamiento en el plazo de quince días hábiles.

En cuanto a la formulación de problema, se ha tenido por conveniente plantear lo siguiente: ¿Cómo incidirá la Ley 30201, en procesos sobre desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2016? Asimismo se justifica la investigación porque nos permitió describir y explicar el problema en los procesos sobre desalojo por vencimiento del plazo determinado, derivados de los contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por resolución, habida cuenta que en la praxis no se logra la restitución del bien inmueble en el plazo que señala el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil; en cuanto a los objetivos se orientó a demostrar el grado de incidencia de la Ley N° 30201 en los procesos sobre Desalojo por Vencimiento del Plazo, para la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2016, empleándose el método y técnica

aplicada, y como base la descripción en el tiempo sobre los expedientes que se tramitaron en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, las fuentes de información se recabó de las bibliotecas de la Universidad de Huánuco y la Universidad Hermilio Valdizán, advirtiéndose ciertas limitaciones en cuanto al horarios, y finalmente se concluye que en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de esta ciudad, en los procesos sobre desalojo por vencimiento del plazo, el trámite a seguir hasta concluir es por el lapso entre dos a tres años, con lo que se demuestra que la Ley N° 30201, que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, no tiene incidencia en dichos procesos.

# **CAPÍTULO I**

## **PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

### **1.1 Descripción del Problema**

La pretensión sobre desalojo en sus diversas causales por el cual se interpone demanda ante los Juzgados de Paz Letrados de Huánuco, a fin de obtener tutela jurisdiccional efectiva, es decir lograr la restitución del bien el en plazo de quince días que prevé el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, constituyen pretensiones con excesiva carga procesal, entre las que destaca el desalojo por vencimiento de plazo determinado, y la solución del conflicto de intereses se muestra morosa, pues la falta de celeridad procesal para resolverse esta pretensión procesalmente, tiende a dilatarse entre dos a mas años, en perjuicio del propietario del bien, no obstante el proceso de desalojo se tramita en la vía del proceso sumarísimo, conforme al artículo 546 inc. 4) del Código Procesal Civil, que se supone que es de duración corta, con relación a los demás procesos, para lograr la restitución del bien.

El problema de la presente investigación radica en determinar si la Ley N°. 30201 que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, tiene incidencia para la restitución inmediata del bien materia de arrendamiento por vencimiento del plazo determinado, en los Juzgados de Paz Letrados de Huánuco, es decir si se obtiene la restitución del bien materia de arrendamiento en el plazo de quince días hábiles, pues como se observa ello no es posible habida cuenta que por su propia naturaleza en estos procesos las partes pueden ofrecer medios probatorios, si bien es cierto se ha restringido solo a tres: Documentos, pericia y declaración de parte,

ello condice a que el Juez ineludiblemente tenga que señalar fecha y hora a efectos se lleve adelante la diligencia de audiencia única, es más por el principio de pluralidad de instancia la resolución final puede ser materia de medios impugnatorios, lo que conlleva a que el proceso se torne morosa.

Con la presente investigación se verificará si efectivamente la Ley 30201, tiene incidencia en la pronta recuperación de los bienes materia de arrendamiento, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, pues como se observa en nuestro Distrito Judicial contamos con cuatro Juzgados de Paz Letrados, y que solo uno de ellos es el especializado para conocer los asuntos civiles, y los demás de descarga.

## **1.2 Formulación del problema general.**

¿Cómo incidirá la Ley 30201, en procesos sobre desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero - diciembre 2016?

## **1.3.- Formulación de problemas específicos**

**PE1** ¿Cuál es el nivel de eficacia logrado, en los procesos sobre desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero - diciembre 2016?

**PE2** ¿Qué tan frecuentes han sido los procesos sobre desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero - diciembre 2016?

#### **1.4. Objetivo general**

Demostrar el grado de incidencia de la Ley N° 30201 en los procesos sobre Desalojo por Vencimiento del Plazo, para la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero - diciembre 2016.

#### **1.5.- Objetivos específicos**

**OE1** Determinar el nivel de eficacia logrado en los procesos sobre desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero - diciembre 2016.

**OE2** Identificar el nivel de frecuencia con que se han presentado procesos de desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero - diciembre 2016.

#### **1.6 Justificación de la investigación**

La presente investigación se justifica por las siguientes consideraciones.

- En lo teórico.- Nos permite describir y explicar el problema que se advierte en los procesos sobre desalojo por vencimiento del plazo determinado, derivados de los contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por resolución, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2016, habida cuenta que en la praxis con dicho proceso no se logra la restitución del bien inmueble en el plazo que señala el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, en razón a que desde la interposición de la demanda hasta lograr la restitución del bien mediante el lanzamiento, el proceso se torna morosa, ocasionando un grave perjuicio económico y moral, al accionante, toda vez

que el demandado al contestar la demanda, ofrecerá medios probatorios conforme los dispone el artículo 591 de la norma adjetiva civil, la misma que conlleva que el Juez de la causa programe fecha y hora de Audiencia Única, habida cuenta que por su naturaleza estos procesos se tramitan dentro de los alcances del proceso sumarísimo, en la que se concentran las etapas procesales de saneamiento procesal, conciliación fijación de puntos controvertidos, saneamiento probatorio (admisión-rechazo de medios probatorios) y sentencia, y no obstante a ello, en la práctica estos procesos de corta duración, se tornan cada vez más largos, y toman cuando menos hasta entre dos a tres años para lograr se ejecute la sentencia con declaración sobre el fondo, contraviniendo el principio de celeridad procesal y del debido proceso.

- En lo práctico.- Se justifica la investigación porque es trascendente en el sentido de hacer notar a los abogados, operadores de justicia y estudiantes del derecho en general que en los procesos sobre desalojo derivados de los contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, no se logra la restitución del bien en el plazo que señala el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, por tramitarse dentro del marco del proceso sumarísimo, debiendo en este caso considerar que en los procesos sobre Desalojo por Vencimiento del Plazo Determinado, ante ello, debe considerarse a los contratos de arrendamiento de fecha cierta, es decir con formas legalizadas ante Notario Pública o en su defecto ante Juez de Paz, con la cláusula de allanamiento al futuro, un título ejecutivo, siendo así hacer valer dicha pretensión en el proceso único de ejecución, para obtener así un pronta restitución del bien, evitando al arrendador perjuicio económico y moral. De esa forma y no solo se justifica el presente trabajo, sino

básicamente por haberse identificado la problemática en cuanto a su relación con la posible vulneración de los derechos fundamentales, en este caso del derecho a la propiedad al uso y disfrute del mismo, afectados en esta penosa realidad, es que se ha realizado la presente investigación.

- En lo metodológico.- Es importante el trabajo de investigación desarrollado desde su perspectiva metodológica, en razón de que al analizar la población y muestra de la investigación, la cual está basada en los expedientes sobre sobre desalojo por vencimiento del plazo determinado que derivan de los contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, también se justifica en el sentido de que existen un número considerable de casos en donde el juzgador no cumple con los plazos que señala la ley, su pretexto de la excesiva cargo procesal, convirtiéndose de esa forma en el proceso en ineficaz desde el punto de vista del tiempo. Estando a bien corroborar dicha información con las técnicas e instrumentos para la recolección de datos, así como con las técnicas para el procesamiento y análisis de la información.

### **1.7 Limitaciones de la investigación**

Las limitaciones advertidas en el presente trabajo, consistieron en lo siguiente:

- Se tuvo acceso restringido (por el horario principalmente) a las bibliotecas de la Universidad de Huánuco y Universidad Nacional Hermilio Valdizán.
- No se contó con amplia disponibilidad de tiempo los abogados, operadores judiciales, y estudiantes de derecho, por sus recargadas labores, a efecto de absolver las interrogantes contenidas en el pliego de preguntas sobre el tema de investigación.

- En nuestro medio al no existir investigaciones desarrolladas en relación directa con el título de nuestra investigación, por lo novedoso que resulta ser el problema investigado.

## **1.8 Viabilidad de la investigación**

El presente proyecto de investigación es viable porque por el acceso a la información sobre el tema, tanto documentos bibliográficos, hemerográficos, así como a los expedientes sobre desalojo por vencimiento del plazo a tiempo determinado, obrantes en los Juzgados de Paz Letrados de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, como consecuencia de los contratos de arrendamiento de inmueble con firmas legalizadas que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, con las características señaladas para la investigación. Asimismo, cuento con asesores expertos en lo jurídico y metodológico para la realización del trabajo, quienes tienen su residencia en la ciudad de Huánuco, donde se desarrollará el presente proyecto científico jurídico.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

##### 2.1.1 Antecedentes internacionales

A nivel internacional, existen estudios relacionados a la incidencia de los procesos de desalojo por vencimiento del plazo para la restitución del bien.

Título: “*EL DESALOJO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: UN ESTUDIO COMPARADO ENTRE COLOMBIA Y LOS ESTADOS UNIDOS*”. Autor: Juan Alberto LEGUIZAMÓN COMBARIZA. Año: 2014. Universidad: UNIVERSIDAD CATÓLICA DE COLOMBIA; llegó a las siguientes conclusiones:

“*1.- Todo lo anterior, nos lleva a concluir que en cuanto al tenedor se trate, en Colombia se da una alta protección a sus derechos y garantías, aun sobre los derechos que tiene el dueño del bien inmueble arrendado, pero que al final del proceso, si existe sentencia en contra del demandado este quiera o no deberá entregar el inmueble y responder por aquello que emana de esto*”.

“*2.- Es por todo lo anteriormente mencionado que llegamos a la conclusión que la acción de desalojo dentro del contrato de arrendamiento en el sistema jurídico colombiano privilegia al tenedor del inmueble, esto es, al arrendatario, sobre los derechos que pueda tener el propietario (arrendador), en tanto que en el sistema jurídico estadounidense el derecho de propiedad es más respetado y el tenedor a cualquier título no puede ostentar mejor derecho sin la contraprestación convenida en el contrato, es decir, que una vez el arrendatario haya incumplido con alguna de las partes del contrato, se activa de manera inmediata para el arrendador su real y legítimo derecho sobre el inmueble objeto del arrendamiento, que prima sobre los*

*derechos que posee el tenedor. Puesto que hablamos de la primacía de derechos de las partes y no del ejercicio arbitrario de estos”.*

*“3.- Al ser el desalojo en Estado Unidos un proceso corto, de cumplimiento inmediato, respecto al proceso que se lleva en Colombia, sin duda alguna es este un proceso más garantista para las partes, protegiendo a quien tiene el mejor derecho, es decir, al arrendador-propietario sobre los derechos que puede tener sobre el bien el tenedor o inquilino incumplidor”.*

Con la relación a la tesis señalada precedentemente se tiene que el autor de la investigación hace una comparación respecto del proceso sobre desalojo en Colombia y en Estados Unidos de Norteamérica, donde concluye que en Colombia se protege al arrendatario en cuanto a sus derechos, lo que no se advierte en Los Estados Unidos, donde se protege los derechos del propietario, es más el proceso para logara la restitución del bien es más corto con relación al de Colombia.

### **2.1.2. Antecedentes nacionales**

Se ha encontrado, respecto de la investigación, antecedentes indirectos como es el caso de:

Título: “*EL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA FIGURA DEL OCUPANTE PRECARIO*”. Autor: Luis Enrique CASTILLO CASTRO. Año: 2015. Universidad: UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO DE TRUJILLO, llegó a las siguientes conclusiones:

*“1.- En la relación jurídica que proviene del contrato de arrendamiento a plazo determinado en aplicación del artículo 1700 del Código Civil, no deviene en precario el arrendatario, ya que el artículo 1699, menciona que no es necesario cursar aviso*

*previo 72 horas de ninguna de las partes al finalizar el plazo, el arrendador debe demandar por la causal de vencimiento de contrato para recuperar el bien mediante el desalojo, ya que las distintas interpretaciones no hacen más que generar confusión”.*

*“2.- En el arrendamiento al vencimiento del plazo y el requerimiento del bien por parte del arrendador, esto no lo convierte en precario al arrendatario ya que el título no fenece, quedan pendientes obligaciones de liquidación, la posesión deviene en ilegitima y está sujeto resarcimiento económico”.*

*“3.- Concluimos que el artículo 911 del Código Civil no debe ser de aplicación al arrendamiento vencido el plazo y hecho el requerimiento, debido a que quedan los efectos de la relación jurídica, el poseedor deviene en ilegítimo además no se cumple las causales de precariedad que prescribe dicho artículo que la posesión se ejerce sin título o con título fenecido, tampoco especifica cuando un título fenece”.*

*“4.- Concluimos que el precario debe ser el que posee el bien por liberalidad y tolerancia del concedente y sin vínculo jurídico alguno”.*

*“5.- La posesión precaria no es la posesión ilegitima debido a que ambas son distintas en su conceptualización, además la posesión ilegitima tiende a clasificarse y está sujeta a resarcimiento económico por los daños causados”.*

Con relación a esta investigación el autor concluye que cursar la carta notarial en el plazo de las 72 horas previo a la interposición de la demanda no lo convierte en precario, de tal manera la acción a interponer para lograr la restitución del bien es el de desalojo por vencimiento de contrato, sin embargo hay que tener en cuenta que si el arrendatario permanece en el bien después del vencimiento, no

se entiende por la renovación del contrato de arrendamiento sino por la continuación, razón por la cual antes de interponer la acción previamente se debe de cursar carta notarial al arrendatario, a efectos devuelva el bien en el plazo de 30 días de notificado, y transcurrido dicho plazo se encuentra expedita la acción de desalojo por vencimiento del plazo a tiempo indeterminado.

Asimismo a nivel nacional se ha tenido por conveniente comprender en el presente trabajo la siguiente investigación:

Título: “*LA POSESIÓN Y LA POSESIÓN PRECARIA EN EL DERECHO CIVIL PERUANO. EL NUEVO CONCEPTO DEL PRECARIO Y LA UTILIDAD DE SU ACTUAL REGULACIÓN EN EL DERECHO CIVIL PERUANO*”. Autor: Héctor Enrique LAMA MORE. Año: 2015. Universidad: PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ. TESIS PARA OPTAR EL GRADO DE MAGISTER CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL. Llegó a las siguientes conclusiones:

“1.- *La regulación normativa del nuevo concepto del precario en la norma sustantiva civil ha sido positiva, pues, aún con la diversa jurisprudencia que tal concepto ha generado, en términos generales, ha permitido a los titulares de derechos sobre bienes una rápida recuperación de los mismos*”.

“2.- *El nuevo concepto del precario, resultado de la evolución en la jurisprudencia nacional y española, ha tenido resultados positivos*”.

“3.- *Con relación a la regulación normativa de la posesión, así como de la posesión ilegítima y la precaria, se aprecia un defecto que es necesario corregir a efecto de evitar complicaciones jurisprudenciales. Tales modificaciones legislativas deben incluir en su texto, las siguientes ideas:*

*a.- La posesión es la potestad o señorío fáctico que, con interés propio, ejerce una persona sobre un bien para su aprovechamiento económico y la satisfacción de sus necesidades; aun cuando reconozca en otro la propiedad, el poseedor de un bien es aquel que, en los hechos, se conduce como propietario, usando o disfrutando el bien.*

*b.- La posesión, cualquiera que ésta fuera, no puede ser privada o perturbada al poseedor por acto de particulares; corresponde al órgano jurisdiccional declarar el derecho posesorio a quien corresponda.*

*c.- La posesión será legítima cuando se ejerce con arreglo a derecho, en virtud de un título válido.*

*d.- La posesión será ilegítima cuando se ejerza con título inválido o sin título alguno. Ésta será de buena fe cuando el poseedor, por cualquier causa, crea en la legitimidad de su título. Será de mala fe cuando conozca 167 de la ilegitimidad de su título, carezca de título o éste sea manifiestamente ilegítimo. e.- La posesión precaria es la que se ejerce con título manifiestamente ilegítimo o inválido, o sin título alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía feneció.*

*f.- El poseedor precario, en tanto ejerce una posesión de mala fe, está obligado a rembolsar los frutos percibidos y los que se dejaron de percibir. Es también responsable de los daños y perjuicios ocasionados por la pérdida o deterioro del bien”.*

*“4.- En materia jurisprudencial es correcto afirmar, entre otros, que:*

*a.- La posesión precaria es una variedad de posesión ilegítima. Ambas se ejercen contrario a derecho.*

*b.- Es precario quien posee un bien en virtud de un título manifiestamente nulo o ilegítimo. Tal título solo es aparente, pues en realidad es jurídicamente inexistente.*

*c.- Si el arrendatario no devuelve el bien, luego de vencido el contrato y solicitada su devolución por el arrendador, concluye el arrendamiento feniendo con él el título posesorio que tenía, deviniendo su posesión en precaria.*

*d.- La sola enajenación del bien arrendado convierte al arrendatario en precario respecto del nuevo dueño, siempre que el arrendamiento no se encuentre inscrito, y éste –el adquirente- no se haya comprometido a respetar el mencionado arrendamiento.*

*e.- Es precario quien posee un bien en virtud de una compra-venta, cuando ésta ha quedado sin efecto por resolución extrajudicial –de pleno derecho- o judicial.*

*f.- Es precario frente al nuevo dueño, el vendedor que no cumplió con entregar en bien luego de realizada la compra-venta.*

*g.- No es precario el poseedor que levantó la fábrica o construcción en terreno ajeno, de propiedad del demandante. Previamente corresponde establecer -bajo las reglas de la accesión- si la misma se levantó de buena o mala fe.*

*h.- Es precario quien posee un bien indiviso en virtud de un contrato celebrado con uno de los condóminos, si no cuenta con la aprobación –expresa o tácita- de los otros copropietarios.*

*e.- En nuestro país, la posesión precaria es distinta de la posesión temporal inmediata, en razón de que mientras ésta se ejerce en virtud de un título –que le confirió el poseedor mediato- aquella se ejerce sin título alguno. Por ello el precario*

*podría adquirir el bien que posee por prescripción, si acredita haber cumplido los requisitos que la ley prevé para tal fin”.*

*“5.- No hay posesión precaria cuando se ejerce en virtud de un título legítimo, o con título oponible al que porta el demandante”.*

*“6.- No hay posesión precaria cuando se ejerce con título formalmente válido, pero afectado con vicios de anulabilidad, en tanto no se invalide con sentencia declarativa firme”;*

*“7.- No hay posesión precaria, cuando la invalidez del título en virtud del cual se ejerce la posesión, no sea manifiesta. En este caso se requiere la intervención del órgano jurisdiccional, para que, en un proceso en forma, se dilucide la validez de título posesorio que invoca el demandado”.*

*“8.- No es precario el poseedor inmediato, respecto del poseedor mediato, en razón del título que los vincula; sin embargo si podría serlo respecto del propietario, si el poseedor mediato no se encontraba autorizado para ceder la posesión o conceder título posesorio alguno”.*

El autor de la investigación en sus conclusiones realiza un análisis a quienes se les considera precario o no, dando a conocer que existe un nuevo concepto del precario en la norma sustantiva resultado de la evolución en la jurisprudencia así como de la posesión ilegítima y la precaria, donde se aprecia un defecto que es necesario corregir a efecto de evitar complicaciones jurisprudenciales. En materia jurisprudencial que es correcto es correcto afirmar, la posesión precaria es una variedad de posesión ilegítima, donde si el arrendatario no devuelve el bien, luego de vencido el contrato y solicitada su devolución por el arrendador, concluye el arrendamiento feneciendo con él el título posesorio que tenía, deviniendo su

posesión en precaria, asimismo la sola enajenación del bien arrendado convierte al arrendatario en precario respecto del nuevo dueño, siempre que el arrendamiento no se encuentre inscrito, y éste –el adquirente- no se haya comprometido a respetar el mencionado arrendamiento, por último señala que no hay posesión precaria, cuando la invalidez del título en virtud del cual se ejerce la posesión, no sea manifiesta. En este caso se requiere la intervención del órgano jurisdiccional, para que, en un proceso en forma, se dilucide la validez de título posesorio que invoca el demandado.

### **2.1.3.- Antecedentes locales.**

Se ha encontrado, respecto de la investigación, antecedentes indirectos como es el caso de:

Título: “*LA POSESIÓN PRECARIA Y SU REGULACIÓN EN EL ARTÍCULO 911° DEL CÓDIGO CIVIL EN EL DISTRITO JUDICIAL DE JUNÍN 2015*”. Autor: Christian Waldo CLAUDIO QUISPE. Año: 2015. Universidad: UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO, en el que establece las siguientes conclusiones:

*“1. Se logró determinar una relación entre la posesión precaria y su regulación en el artículo 911 del Código Civil a consecuencia de falencias en su definición que conlleva a equivocadas interpretaciones. La misma que debe estar correctamente definida y positivizada dentro de nuestra normatividad sustantiva. En tal sentido el 75% de abogados encuestados señala que se debería adecuar la posesión precaria a una nueva definición. Decisión estadística”.*

*“2. Se estableció la existencia de una relación vinculante entre el artículo 911 del Código Civil y la ausencia de título a raíz de que es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título, esto porque, quien conoce que no*

*tiene derecho alguno sobre un bien que ocupa y disfruta, pero aun así lo mantiene en un afán de apropiarse de algo que no le pertenece. Con esta figura está de acuerdo un 87.5% de abogados encuestados. Decisión estadística”.*

*“3. Se estableció una relación normativa entre el título fenecido y el Artículo 911 del Código Civil. Esto porque el título en la posesión precaria también fenece por decisión administrativa en casos determinados y no sólo se transcribe a una decisión judicial. El 58.5% de abogados está en desacuerdo que el título en la posesión precaria fenece sólo por decisión judicial. Entonces comprendemos que la figura del poseedor precario no está correctamente explicado. Decisión estadística”.*

*“4. Finalmente se estableció la existencia de una estrecha relación entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la mala fe evidenciándose que la posesión precaria no está bien definida en nuestra normatividad civil de tal forma que se presta a interpretaciones antojadizas desfigurando lo que realmente quiere decir la definición del artículo 911 de nuestro código sustantivo. En ese sentido un 79.2% de abogados está de acuerdo en que se puede definir como vacío normativo la incorrecta interpretación del artículo 911 del Código Civil. Decisión estadística”.*

El autor de la investigación concluye que se evidencia en el Código Civil la falta de una definición sobre posesión precaria y ello se presta a interpretaciones antojadizas, sin embargo, revisado el artículo 911 de la norma antes citada se advierte la siguiente definición: “*La posesión precaria es la ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido*”, donde se desprende que la condición de precario, es el poseedor del bien sin título, es decir que no cuenta con algún

documento que acredite su derecho a la propiedad o que este ha fenecido con el transcurso del tiempo por ejemplo un contrato de arrendamiento.

Asimismo a nivel local se encontró el proyecto de investigación: Titulo: “*EL PROCESO DE DESALOJO Y EL ARBITRAJE COMO JUSTICIA ALTERNATIVA EN FAVOR DE LOS LITIGANTES DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE, EN EL AÑO 2015*”, Autor: JORGE LUIS PAREJA MIRANDA. Año: 2015. Universidad: UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO, en el que establece las siguientes conclusiones:

“1.- *Se determinó que el proceso de Desalojo, tiene relación significativa con el Arbitraje como justicia alternativa a favor de los litigantes de Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015*”.

“2.- *Se determinó que la falta de pago de arriendos, tiene relación significativa con el Arbitraje como justicia alternativa a favor de los litigantes de Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015*”.

“3.- *Se determinó que el vencimiento de plazo del contrato de arriendo, tiene relación significativa con el Arbitraje como justicia alternativa a favor de los litigantes de Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015*”.

“4.- *Se determinó que la ocupación precaria del bien, tiene relación significativa con el Arbitraje como justicia alternativa a favor de los litigantes de Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015*”.

“5.- *La relación del Arbitraje como justicia alternativa, es una necesidad imperativa a favor de los litigantes, toda vez que, al estar contemplada en nuestra Carta Magna y nacer de la voluntad de las partes, tiene como características tener un*

*procedimiento arbitral más célere, oportuno, formal, especializado, confidencial y con decisión final e inapelable; evitando procesos judiciales engorrosos e interminables, convirtiéndose en una justicia alternativa oportuna”.*

En el presente caso de las conclusiones arribadas por el autor del trabajo de investigación se tiene que efectúa un análisis atendiendo a que existe una relación entre el proceso de desalojo, la falta de pago de arriendos, el vencimiento del plazo, la ocupación precaria con el arbitraje como justicia alternativa, sin mayores alcances en cuanto a su problemática, brindado soluciones sobre particular.

## **2.2 Bases Teóricas**

### **A. De la variable independiente. Incidencia de la Ley N° 30201**

La nueva Ley N° 30201 Ley que Crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, pues trata de alguna forma de resolver el problema que aqueja a los arrendatarios que tiene por finalidad restituir en forma inmediata los bienes inmuebles arrendados. La Ley antes citada modifica el artículo 594 de la norma adjetiva, preceptuando la figura del “*allanamiento a futuro del arrendatario*” en el contrato de arrendamiento de los bienes inmuebles, el mismo que constituye un acuerdo expreso arribado entre las partes, en la que el arrendatario acepta de manera preliminar la desocupación del bien, previa exigencia judicial mediante la interposición de la demanda, por las causales de conclusión del contrato y resolución del arrendamiento por falta de pago de las rentas pactadas, y para que surta efecto la aludida figura jurídica, debe reunir ciertas condiciones formales; entre ellas la de tener incluido por escrito la cláusula de allanamiento en el contrato de arrendamiento del predio, y que las firmas plasmadas en el contrato se encuentren legalizadas por Notario Público o Juez de Paz Letrado donde no

hubiere, por lo que no procederá en contratos verbales. Es decir que solo procederá solicitar la restitución inmediata cuando se configure, cualquiera de estas dos situaciones: Conclusión del contrato de arrendamiento o resolución de contrato por falta de pago de la renta por dos meses y quince días.

### **La Ley Nº 30201: Una Innovación al Proceso Desalojo.**

Con fecha 28 de mayo de 2014, tomó conocimiento la comunidad de la publicación de la Ley Nº 30201.

En lo que corresponde a las modificaciones al proceso de desalojo, el legislador pretendió diseñar un proceso con celeridad que permita al arrendador la restitución de la posesión del inmueble arrendado en un plazo de quince días, del mal denominado desalojo express, generando gran expectativa en la población. En los que los propietarios tenían una luz de esperanza y los inquilinos entraron en un verdadero pánico ante la inminente ola de desalojos masivos.

Sin embargo esa luz se desvaneció con la publicación de la ley. La nueva norma contiene una confusa redacción por su deficiente técnica legislativa y las falencias del Poder Legislativo cuando se trata de regular temas procesales.

La norma que modificó el artículo 594 del Código Procesal Civil, relativamente utilizado en desalojo con sentencia con condena de futuro en los términos siguientes:

**Artículo 594.- Sentencia con condena de futuro.** La norma prevé que la pretensión de desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. No obstante en caso de declararse fundada la demanda, el lanzamiento solo podrá ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo, es decir

desde su conclusión. En caso el demandado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo del contrato, este pone el bien a disposición del demandante, éste debe asumir el pago de las costas y costos procesales. Más adelante señala el ordenamiento jurídico que en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, en las que el notario público o juez de paz deben legalizar las firmas, donde no haya notario público, la misma se encuentra contenida la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la reposición del bien por conclusión del contrato o por resolución por falta de pago de la renta, conforme al ordenamiento previsto en el artículo 1697 de la norma sustantiva, el Juez notifica la demanda al arrendatario a efectos, que en el plazo de seis días, cumpla con acreditar la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación de la renta adeudada. Vencido el plazo de seis días, sin que se acredite lo antes descrito el Juez mediante resolución debidamente motivada, ordena el lanzamiento en 15 días hábiles, conforme lo dispone el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Es competente para conocer la demanda de restitución del inmueble, en aquellos contratos con cláusula de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato. La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

### **Los desaciertos e imperfecciones de la Ley de Desalojo Express.**

Pese al tiempo transcurrido, el marco normativo de la Ley N° 30201 sigue incompleto. Pues es inviable que se haya dispuesto que la Ley antes citada se reglamente después de su entrada en vigencia. La Ley N° 30201 entró en vigencia a los 45 días hábiles de su publicación, esto es el 5 de agosto de 2014. No obstante,

hasta la fecha no contamos que se hayan presentado demandas de desalojo amparados en dicha norma y en el plazo que señala. La ley antes glosada debió reglamentarse a los treinta días hábiles de su entrada en vigencia, esto es el 17 de setiembre de 2014. Y lo más grave que el reglamento no puede establecer normas procesales que son competencia del legislador, por lo que el reglamento era indispensable para implementar el tan anhelado Registro de Deudores Judiciales Morosos.

### **La cláusula de allanamiento a futuro con firmas legalizadas**

En cuanto a la cláusula de allanamiento a futuro, ello viene a constituir un acuerdo o pacto la cual se podrá incluir entre las partes en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles. Sin embargo no es aplicable a los contratos de arrendamiento de bienes muebles cualquiera sea su naturaleza. En la cláusula de allanamiento a futuro debe constarse por escrito en el contrato, por lo que no es aplicable a los contratos de arrendamiento celebrados en forma verbal.

El contrato de arrendamiento debe legalizarse las firmas ante notario público o juez de paz en lugares donde no haya notario.

Siendo así el arrendatario se obliga a restituir inmediatamente el inmueble, conforme al contrato, previo requerimiento judicial, para tal efecto se deberá necesariamente interponer demanda, claro está en los casos de conclusión del plazo determinado o resolución del arrendamiento por falta de pago de la merced conductiva convenida.

Se debe tener presente que encarece los costos de legalización de firmas notarial los contratos de arrendamiento con dicha cláusula. Asimismo las partes

deberán contratar asesoría legal a efectos redacte la cláusula de allanamiento a futuro.

En conclusión no justifica adicionar una cláusula de allanamiento a futuro frente a la existencia de un pacto en cuanto al valor de la renta y el plazo de duración del contrato. Por lo que es necesario preguntamos qué ocurrirá si los arrendatarios no aceptan firmar la cláusula de allanamiento a futuro o que si la cláusula es redactada erróneamente.

### **Confusión en el trámite del proceso de desalojo.**

Si analizamos la norma modificada el trámite del proceso de desalojo al parecer es muy sencillo:

- a. En el Trámite. Admitida la demanda el Juez notifica la demanda al arrendatario para que dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación de la renta adeudada.
- b. En el Lanzamiento. Vencido el plazo del arrendamiento sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.
- c. El Juez competente. Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se halla el bien materia del contrato nótense que se está refiriendo a solicitud y no demanda, término que se emplea cuando se trata de procesos no contenciosos.
- d. En cuanto a la Inscripción en el Registro de deudores judiciales morosos. La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del

demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos. Dicha inscripción tendrá vigencia hasta la extinción de la obligación.

En los procesos sobre pretensiones de desalojo por falta de pago, el Juez sólo debe fijar como punto controvertido, si el demandado incurrió en la causal de resolución prevista en el artículo 1697 inciso 1 del Código Civil, esto es: “*Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos*”. En esta modalidad de procesos el Juez no determina el monto de la deuda por concepto de arrendamientos impagos, sin embargo lo determinaría si hubiese acumulado la pretensión de pago de arriendos a la de desalojo, lo que dificultará la inscripción en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

#### **Análisis del trámite en realidad.**

Si analizamos la norma modificada con detenimiento, advertiremos el trámite siguiente:

- a. Etapa del Procedimiento Conciliatorio. El proceso se inicia con una demanda la misma debe cumplir con todos los requisitos de admisibilidad y procedencia, entre ellas el acta de conciliación extrajudicial, de lo que se concluye que el nuevo proceso no es tan célere como pretendan los legisladores.
- b. Juez competente. La norma solo establece una norma de competencia territorial, y las demás (materia, cuantía y grado). No obstante deben aplicarse las normas de competencia por razón de la cuantía, de tal manera, el arrendador deberá presentar la demanda de desalojo ante el Juez de Paz Letrado, cuando la renta mensual es

hasta 50 Unidades de Referencia Procesal, o ante el Juez Especializado en lo Civil competente cuando la renta mensual es mayor.

c. Oposición. El arrendatario en el plazo de seis días podrá oponerse a la restitución del inmueble acreditando que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente o que ha pagado la renta adeudada. El plazo es mayor con relación a la contestación de la demanda en el proceso de desalojo del Código Procesal Civil, que es de cinco días. En el presente caso el demandado puede ofrecer los medios probatorios con la contestación a la demanda, con las limitaciones previstas en el artículo 591 del Código Procesal Civil, es decir solo documentos, declaración de parte y pericia. El ofrecimiento de una pericia conlleva la designación de un perito, la realización del dictamen y la citación a una audiencia para la ratificación de la pericia y las observaciones que pudieran formular las partes. Lo que los legisladores no han tenido en cuenta ello.

d. Audiencia Única. En el proceso de desalojo el Juez debe citar a la diligencia de Audiencia Única, lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 591 de la norma adjetiva.

e. Sentencia. La sentencia debe contener y resolver la oposición del demandado, y la pretensión de desalojo. Si la demanda es declarada fundada el Juez debe declarar infundada la oposición del demandado, y ordenar la restitución del inmueble. Si la demanda es desestimatoria, el Juez debe declarar fundada la oposición del demandado e infundada la demanda.

f. Cosa juzgada. Para que proceda el lanzamiento es necesario que la resolución que contiene la sentencia que declara fundada la demanda, sea consentida o ejecutoriada, es decir confirmada por superior y en su caso que el recurso de

casación interpuesto por el demandado haya sido declarado improcedente o infundado. De conformidad a la remisión al artículo 593 del Código Procesal Civil. Por lo que no entendemos la denominación de desalojo express al nuevo procedimiento.

g. Requerimiento. A instancia del arrendador el Juez dispondrá se requiera al demandado la restitución o desocupación del bien inmueble en el plazo de quince días, bajo apercibimiento de lanzamiento, en caso de incumplimiento. En el proceso de Desalojo del Código Procesal Civil, el plazo es de sólo seis días.

h. Lanzamiento. Vencido el plazo concedido el lanzamiento se ejecutará a pedido del arrendador, para tal efecto solicitará el auxilio de la fuerza pública, y el descerraje de ser necesario.

#### **Críticas a la Ley 30201: una reforma que no soluciona el conflicto.**

La ley en comento que supuestamente contiene una reforma que no soluciona el conflicto, toda vez que no se buscó una solución integral al problema de los procesos de desalojo, no se dictó normas para acelerar los procesos de desalojo en trámite, no se consultó a los jueces de paz y jueces especializados que son quienes aplicarán la norma, asimismo, no se consultó a los colegios de abogados cuyos miembros asesorarán a los justiciables.

Pues bien al tener en cuenta que la Ley Nº 30201 es posterior al Cuarto Pleno Casatorio, es evidente que en los casos del artículo 1700 del Código Civil, esto es, los casos de vencimiento del plazo en los que se haya pactado la cláusula de allanamiento a futuro, los justiciables pueden optar entre el proceso de desalojo por ocupación precaria que se interponen ante un Juez Especializado y concluyen en la Corte Suprema, mediante recurso de casación, conforme a la regla 5.2 del

Cuarto Pleno Casatorio Civil y el ineficaz proceso de desalojo de la Ley Nº 30201 que sólo cuenta con dos instancias, evitándose el trámite del recurso de casación ante la Sala Civil de la Corte Suprema.

Por último, no obstante su defectuosa redacción, la Ley Nº 30201 procede efectos en los casos de vencimiento del plazo que se adecuen bajo sus alcances, al no tramitarse como procesos de desalojo por ocupación precaria.

#### **B. De la variable dependiente.** Restitución del bien.

La norma contenida en el artículo 1688 de la norma sustantiva civil, establece que el arrendamiento de duración determinada no puede excederse del plazo diez años, y cuando el bien arrendado es de propiedad de entidades públicas o de incapaces, el plazo no puede ser mayor de seis años, y que todo plazo o prórroga que excede de los plazos antes citados, se entiende reducido a dichos plazos. El artículo 1688 se justifica por la necesidad de no arrendar y vincular, por muchos años bienes que sirven para satisfacer intereses colectivos, y en caso de incapaces sujetos a patria potestad, tutela y curatela, por la necesidad de proteger sus bienes de posibles arbitrariedades por sus representantes legales. Por otro lado, es pertinente referirse a presunciones *iuris tantum*, contemplada en el artículo 1689 de la norma antes acotada, que a falta de acuerdo expreso, se presume que el arrendamiento es de duración determinada cuando el arrendamiento tenga una finalidad específica o si se trata de predios ubicados en lugares de temporada el plazo se entiende que es por una temporada. El contrato de duración determinada, está sujeta al plazo que establece la norma, de manera que cuando no se fijan plazo se presume que es de plazo indeterminado, en los casos de contratos de lugares de temporada se presume que es hasta que culmine la temporada, en estos

casos los contratantes deben cumplir con lo acordado y estipulado que viene a ser el plazo, la renta y la devolución del bien al finalizar el contrato.

El desalojo se tramita dentro de la vía del proceso sumarísimo, el mismo que es aquel proceso contencioso de duración muy corta que se traduce en ciertas limitaciones como en la restricción de determinados actos procesales, lo cual está orientado reducir lo más posible el trámite, a fin de lograr una pronta solución al conflicto de intereses de que se ventile. El proceso sumarísimo se caracteriza por la reducción de los plazos en el proceso y por la concentración los actos procesales en la audiencia única, tales como saneamiento procesal, fijación de puntos controvertidos, saneamiento probatorio, pruebas y dentro del cual inclusive se produce la expedición de la sentencia, salvo que el juez reserve su decisión para después de actuada los medios probatorios.

En nuestra legislación, la pretensión de desalojo es uno contencioso que se tramita dentro de la en vía sumarísima y se halla regulado en el Sub Capítulo 4 del Título III de la Sección Quinta del Código Procesal Civil, en los artículos 585 al 596. Siendo así podemos señalar: que el proceso de desalojo es aquel dirigido a lograr la restitución de un bien al que se tiene derecho, sea bien mueble o inmueble.

### **El desalojo por vencimiento del plazo.**

Esta clase de desalojo se interpondrá al vencimiento del contrato, atendiendo a lo dispuesto por el Código Civil de 1984 y el Código Procesal Civil, en lo que le fuera aplicable. Pues en la práctica contractual, los contratos de arrendamiento pueden ser de duración determinada o indeterminada. En el primer caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 1699 del Código Civil:

#### **Artículo 1699.- Fin de arrendamiento de duración determinada.**

El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes contratantes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas, mediante carta notarial. Como es posible que el arrendatario permanezca en el uso del bien arrendado: El artículo 1700 del Código Civil regula la figura de la continuación del arrendamiento.

#### **Artículo 1700.- Continuación de arrendamiento de duración determinada.**

Una vez que se haya vencido el plazo del contrato materia de arrendamiento, si el inquilino sigue usando el bien materia de arrendamiento, ello no se entiende por la renovación tácita del mismo, sino por la continuación, bajo sus mismas cláusulas, hasta que el propietario solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento, mediante carta notarial.

El tratadista Bigio señala sobre el particular lo siguiente: Vencido el contrato de arrendamiento, y en caso el arrendatario continua en el bien arrendado, sin que el arrendador solicite su devolución, el contrato continúa sujeto a sus mismas estipulaciones, excepto con relación al plazo del arrendamiento. Pues resulta coherente concluir que el arrendatario no puede convertirse en ocupante precario, al contar con título válido, el de arrendatario, para continuar en el bien como poseedor.

#### **Artículo 1703.- Fin del arrendamiento de duración indeterminada.**

Con relación a la conclusión del contrato de arrendamiento de duración indeterminada, nuestro ordenamiento legal contenido en el artículo 1703 del Código Civil señala: Para poner al arrendamiento antes citado es necesario cursar aviso sea judicial o extrajudicial al arrendatario, el mismo que constituye documento de fecha cierta.

Empero en el caso que el arrendatario, continúe poseyendo el bien, pese a lo dispuesto en los artículos 1700 y 1703 del Código Material Civil, para los casos en que el arrendatario continúe en el uso del bien, es necesario una norma que estipule la sanción correspondiente, contenida en el ordenamiento del 1704 del Código Civil.

#### **Artículo 1704.- Exigibilidad de devolución del bien y cobro de penalidad.**

Una vez advertido el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento o de ser el caso cursado el aviso de terminación del arrendamiento, si el arrendatario no cumple con restituir el bien arrendado, el arrendador tiene derecho a exigir su inmediata 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 la merced conductiva no supone la continuación del arrendamiento, hasta que se solicite su devolución con documento de fecha cierta. (BIGIO CHREM, Jack 1994).

Bigio anota: “*(...) comprendiendo que ya no existe contrato de arrendamiento vigente, el legislador regula la obligación del arrendatario de pagar una suma que no denomina “renta” sino “una prestación igual a la renta del periodo precedente”, la misma que deberá abonarse hasta la devolución efectiva del bien a favor del arrendador. 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 daños y perjuicios*”.

La norma del artículo 591 del Código Adjetivo Civil, preceptúa el desalojo por la causal de vencimiento del plazo. En estos casos la pretensión debe presentarse

en el del lugar del domicilio donde se encuentre el bien, y atendiendo al monto de la renta mensual para los efectos de la competencia.

### **La transición hacia el Cuarto Pleno Casatorio Civil.**

Según el tratadista Lama More, ciertos autores como Cuadros Villena y Ramírez Cruz, establecieron que el arrendatario podría considerarse precario por título fenecido. Sobre al particular el II Pleno Jurisdiccional Civil concluyó: Se puede plantear si puede el arrendatario devenir en precario en caso de: “*cuan do el arrendador, luego de vencido el plazo de arrendamiento, le ha cursado al arrendatario aviso de devolución del predio arrendado*”.

De los sesenta y ocho magistrados asistentes, la mayoría constituida por treinta y ocho votos contra una minoría de treinta votos, se acordó lo siguiente: “*El arrendatario no deviene en precario, aun cuando el arrendador le haya solicitado la devolución del bien arrendado*”. Los fundamentos de la mayoría de magistrados fueron:

- Que, conforme lo dispone el artículo 1700 del Código Civil, vencido el plazo del contrato, si el arrendatario aún se encuentra en el uso del bien arrendado, no se entiende que por la renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, en este caso bajo las mismas cláusulas, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.
- Que, estando a lo establecido en la norma glosada, en ningún caso el arrendatario deviene en precario, aun cuando el arrendador le haya cursado el aviso solicitando la devolución del predio arrendado, pues tiene título legítimo en su origen y el arrendamiento continúa.

Los fundamentos de la minoría fueron los siguientes:

*“(...) en aplicación estricta de los artículos 1703 y 1704 del Código Civil, en caso si el arrendador, vencido el plazo de arrendamiento, solicita la devolución del bien materia de arrendamiento, cesa la continuación del arrendamiento que se precisa en el artículo 1700 de la misma norma antes citada, en consecuencia, el arrendatario deviene en precario, pues el título materia de arrendamiento que ostentaba feneció. Es más para poner fin a los contratos de arrendamiento, no se requiere dar aviso con la anticipación conforme lo establece el artículo 1365 de la norma sustantiva, pues conforme a lo dispuesto por el aludido artículo 1703, el mencionado aviso puede ser de naturaleza judicial o extrajudicial, y puede darse en cualquier momento, a criterio del arrendador. En ese orden, la demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta contra fue el arrendatario, ahora precario, luego de vencido el plazo de arrendamiento y solicitada la devolución del bien debe ampararse”.*

El jurisconsulto Lama More, cita cuatro ejecutorias supremas: La Casación Nº 2717-2002-Lima, Casación Nº 2755-2002-Callao, Casación Nº 3467-2002-Callao y por último la Casación Nº 1437-2003-Lima, en las que resuelto en la mayoría de los casos, se tiene una resolución jurisprudencial en la que el arrendatario requerido por el arrendador para la devolución del bien arrendado, se convierte en un poseedor precario, por haber fenecido el título, posición a la que se adhiere dicho autor, sin embargo esta parte no comparte esa posición, toda vez que una carta notarial de ninguna manera conlleva el fenecimiento del título. Una opinión distinta tiene Gonzales Barrón, quien afirma que si el arrendatario no cumple con la restitución del bien al vencimiento del plazo, ello no significa que “el contrato haya fenecido”, pues precisamente existen muchas cuestiones pendientes

de ejecutar, especialmente los deberes de liquidación del pago de arriendos, que se justifican y explican únicamente por la existencia del contrato. Así, luego del vencimiento del plazo el arrendador tiene el derecho de exigir la devolución del bien, conforme a lo dispuesto en el artículo 1681 del Código Civil. La mencionada citada nace precisamente del contrato, que aún subsiste y no está fenecido. Dicho autor agrega que:

El arrendatario conforme a las estipulaciones del contrato, se encuentra compelido a devolver el bien, a pagar la renta, a pagar la penalidad; y todo ello por efecto directo de la relación jurídica nacida del contrato. En el caso del vencimiento del plazo del contrato, que hace exigible los derechos, entre ellos los de liquidación de la merced conductiva; y otra cosa muy distinta es la extinción absoluta de la relación jurídica, que no se produce por el solo transcurso del plazo aún se encuentran pendientes los deberes propios de liquidar el vínculo. Contrario sensu, si el contrato hubiese “fenecido”, entonces resultaría un imposible jurídico el cobro de la cláusula penal, o de la renta, pues el negocio en donde aquella consta estaría extinto y fuera del mundo jurídico. En tal caso, el artículo. 1700º del Código Civil sería una curiosidad jurídica, casi un absurdo pero no lo es. (GONZALES BARRON Gunther 2011).

Es evidente que en la Corte Suprema prevaleció la corriente de Lama More y la tesis de Gonzales Barrón fue acogida por la minoría. Pero más allá del debate conceptual y académico, es conveniente y necesario considerar un supuesto de conclusión del contrato de arrendamiento como un supuesto de posesión precaria. Ello implica para el accionante el trámite de un proceso de dos instancias, la primera ante un Juzgado Especializado Civil o Mixto, la segunda ante una Sala Civil o Mixta con el engoroso trámite del recurso de Casación ante la Sala Civil de la Corte

Suprema. Hubiera sido mejor seguirlo considerando como un supuesto de vencimiento del plazo y facilitar su inicio ante un juzgado de paz letrado y su conclusión ante un juzgado especializado o mixto. Bajo ese contexto de política judicial, nos parece desacertado la decisión de la Corte Suprema, pues por un exceso de formalidad condena a los abogados y litigantes a tramitar el proceso dilatadamente. Para el colmo de no pocos abogados, los jueces de paz letrados están declarando improcedentes por incompetencia, las demandas de desalojo por vencimiento del plazo, vulnerando el artículo 36 de la norma procesal civil, no obstante en virtud de que al ser supuestos de posesión precaria, conforme a la regla del Cuarto Pleno Casatorio Civil, son asuntos de competencia de los jueces especializados. Esta situación eleva considerablemente la carga procesal de los jueces especializados, por conocer de estas pretensiones, otrora de competencia de los Juzgados de Paz Letrado, con un trámite más dilatado, pues es muy probable que culminen en la Corte Suprema, por recurso de casación. Las Salas Civiles de la Corte Suprema se ven incrementada su carga procesal por decisión propia, algunos se podrá demandar el desalojo una vez vencido el plazo del contrato de arrendamiento, en caso de no haberse solicitado la devolución del inmueble, por carta o aviso. Empero acaso la notificación de la invitación al centro de conciliación y el emplazamiento con la demanda de desalojo no surten el mismo efecto de poner fin al contrato, no negamos que el precedente vinculante establecido por la Corte Suprema es un avance en materia de unificación de la jurisprudencia contradictoria sobre posesión precaria. La regla es sumamente inconveniente y hasta discutible, pero debe ser aplicada por todos los jueces de la República. Si bien consideramos que no se debió incluir el vencimiento del plazo dentro de los supuestos de posesión

precaria, no consideramos prudente apartarse del precedente vinculante, pues ello generaría caos entre los justiciables.

### **2.2.1. Legislación nacional**

En nuestra legislación y población existe una necesidad de un mercado de inmuebles en arrendamiento, razón por la que se recurre a la celebración del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles ya sea para residencia como para actividades netamente de comercio. Sin embargo el propietario que pretende alquilar su bien inmueble carece de un mecanismo que le permita evaluar los antecedentes y el historial de cumplimiento del inquilino, esta situación genera un alto grado de riesgo para alquilar, ya que si el inquilino empieza a incumplir con el pago puntual de sus obligaciones o renta, no tendrá otra alternativa que recurrir al Órgano Jurisdiccional, vía demanda de Obligación de Dar Suma de Dinero de pago de arriendos o Desalojo por falta de pago, o ambas pretensiones en forma acumulativa; procesos que estadísticamente se encuentran demostrados, hasta una duración en el trámite de hasta cinco años.

Es menester precisar que respecto la formalidad del contrato de arrendamiento, estos no están sujetos a formalidad alguna, por lo que la mayoría de los propietarios arriendan con contratos privados sin ninguna asesoría legal, o en forma verbal, basados en la buena fe de las partes. Esta informalidad constituye una gran debilidad para la protección de los derechos del propietario del inmueble, quien ante el incumplimiento de pago del arrendatario o el vencimiento del plazo y la falta de devolución del bien, se encuentra desprotegido, generando que los propietarios tengan recelo a la hora de arrendar sus inmuebles.

Bajo ese contexto se publicó la Ley 30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, norma que se publicó en el diario Oficial El Peruano el miércoles 28 de mayo de 2016, que entrará en vigencia a los cuarenta y cinco días hábiles de su publicación y que el Poder Ejecutivo lo reglamentará a los treinta días hábiles de su entrada en vigencia. A través de la aludida norma se introduce la creación del “*Registro de Deudores Judiciales Morosos*”, así como de la figura del “*allanamiento anticipado*”. Pues bien, en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, se inscriben el incumplimiento de las creencias originadas en resoluciones firmes, que declaran el estado de deudor judicial moroso en aplicación de los artículos 594 y 692-A del Código Procesal Civil. Esto quiere decir que se pueden inscribir en los siguientes supuestos:

- 1.- Cuando se trata de arrendatarios morosos, ya que la deuda del inquilino judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 594 del Código Procesal Civil.
- 2.- En caso el demandado no cumpla con señalar bienes libres de gravamen o bienes parcialmente gravados, en un proceso único de ejecución, a efectos que con su realización se cumpla el mandato de pago, conforme al artículo 692-A del Código Procesal Civil.
- 3.- También cuando el demandado no cumpla con señalar bienes libres de gravamen o bienes parcialmente gravado, en la etapa procesal de ejecución forzada de sentencia derivada de un proceso de conocimiento, abreviado o sumarísimo, de acuerdo al artículo 692-A del Código Procesal Civil.

Es necesario resaltar que no se encuentran bajo el ámbito del referido registro las obligaciones derivadas de procesos judiciales contra el Estado. Con relación a la cancelación de la inscripción como deudor moroso del Registro de Deudores Judiciales Morosos, la norma prevé que una vez pagada la deuda, la inscripción queda sin efecto de pleno derecho, y para lograr la cancelación de la inscripción del citado registro la norma prevé dos alternativas:

- 1.- Al extinguirse la obligación por cualquiera de las modalidades previstas en el Código Civil, el Juzgado de origen oficiará al órgano de gobierno del Poder Judicial, solicitando la cancelación de la inscripción en dicho registro, bajo responsabilidad.
- 2.- Asimismo una vez extinguida la obligación, procede la cancelación a pedido de cualquier persona. Debiendo el Poder Judicial, a pedido de cualquier persona, proceder a su cancelación dentro del plazo de siete días calendario de presentada la solicitud, bajo responsabilidad.

Igualmente es menester señalar que el acceso a la información a este registro es de carácter público y gratuito, a través del portal web institucional del Poder Judicial. En materia concursal, el principal efecto de esta reforma ha sido eliminar el denominado "*procedimiento concursal por mandato judicial*", el cual se encontraba previsto en el texto anterior del artículo 692-A del Código Adjetivo Civil. Dicho procedimiento permitía que ante el incumplimiento del deudor de señalar bienes libres de gravamen en un proceso único de ejecución, el juez declare la disolución y liquidación del ejecutado. Luego se remitía el expediente judicial al INDECOPI a fin de que se tramite un procedimiento concursal en el que se disponía la publicación en el diario oficial El Peruano del nombre de las personas sometidas a la disolución y liquidación.

Este procedimiento ha quedado sin efecto a partir de la entrada en vigencia de la Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, pues la falta de señalamiento de bien libre de gravamen por parte del deudor será ahora publicitado a través de dicho registro. Por lo que no es necesario acudir al Indecopi.

Para ello se han modificado los artículos 34, 50 y 97 de la Ley General del Sistema Concursal, Ley N° 27809, e igualmente se han derogado los artículos 30 y 31, así como el numeral 36.2 de la citada norma.

La finalidad de la creación del Registro de Deudores Judiciales Morosos, es básicamente el de fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones contractuales entre las partes, entre ellas del inquilino y arrendador, logrando así mayor Seguridad Jurídica, para quienes se dedican al arrendamiento. Esto favorecerá sin lugar a dudas a la dinámica del mercado de alquileres de bines inmuebles. Con relación a la institución del “*allanamiento anticipado*” en el contrato de arrendamiento de inmuebles, podemos precisar que se trata de un acuerdo expreso entre las partes, en virtud del cual el arrendatario acepta anticipadamente la desocupación del predio, previo requerimiento judicial, por las causales de conclusión del contrato y resolución del arrendamiento por falta de pago de las rentas convenidas.

Pues bien, para que surta efecto la citada figura jurídica del allanamiento, esta debe reunir ciertas condiciones formales, como son el de incluirse por escrito a través de una cláusula en el contrato de arrendamiento de un bien inmueble, por lo que no procede en contratos verbales. Igualmente el contrato de arrendamiento deberá contar con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz en aquellos lugares donde no haya notario. Es importante resaltar que esta cláusula de

allanamiento solo permitirá la restitución del inmueble solo cuando haya el concluido el contrato de arrendamiento o, cuando el contrato haya sido resuelto por falta de pago, siempre que el inquilino adeude dos meses y medio de renta, conforme al artículo 1697 del Código Civil. Para tal efecto el arrendador deberá presentar la demanda ante el Órgano Jurisdiccional competente, y una vez admitida a trámite, el juez notificará al arrendatario, para que en uso de su derecho de contradicción formular oposición a la restitución del inmueble, acreditando que el contrato de arrendamiento no ha vencido o que ha cancelado el alquiler adeudado, para ello el arrendatario solo cuenta con seis días de plazo computados desde el día siguiente de la notificación de la demanda, vencido el plazo establecido sin que el arrendatario logre acreditar que el contrato sigue vigente o que pagó la renta ha sido cancelado, el juez ordenará el lanzamiento en quince días hábiles, conforme con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Pues con respecto a ello la aludida norma establece que consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. Es decir, para que proceda el lanzamiento, no basta con la resolución que expida el juez de paz letrado, sino que esta decisión debe haber quedado firme o confirmada por el superior jerárquico, si es que es apelada por el arrendatario, o que este no la haya impugnado. Por lo que la restitución del inmueble no sería en tan breve plazo como podría esperarse.

Mediante la cláusula de allanamiento el arrendador puede iniciar el desalojo ante el Juzgado Competente invocando el vencimiento o la falta de pago de la merced conductiva, y el demandado ya no podrá defenderse con cualquier argumento, sino solo demostrando que el contrato sigue vigente o que había

abonado la renta antes de la resolución. No habrá audiencias ni se admitirán pruebas ajenas a los hechos antes mencionados, si el poseedor no demuestra que el contrato subsiste o que estaba al día en los abonos, se ordenará el lanzamiento en 15 días. Así mismo, no habrá impugnaciones ni articulaciones que eviten la desocupación. Lo que era un trámite de años podría terminar reducido a pocos meses.

Ahora, es importante señalar que pese a que la figura se refiere a un “allanamiento anticipado”, en realidad el llamado “allanamiento anticipado” no es tal, ya que una aceptación anticipada real implicaría que ante la demanda de desalojo el inquilino no tendría defensa alguna, por el contrario la citada norma señala que el juez notifica al inquilino para que pruebe que el contrato de arrendamiento se ha prorrogado, o que ya había pagado la deuda pendiente antes de la resolución del contrato de arrendamiento, si el demandado no acredita estos hechos se ordena el lanzamiento, pero si el inquilino prueba que las pretensiones del demandante son falsas se quedará en el inmueble.

Al margen nomen iuris que se utiliza, la solución que se da con la citada norma es positiva, pero es recomendable que en el contrato de arrendamiento se prevea mecanismos específicos, como formas únicas de entender bien realizado el abono de la renta o producida la renovación del plazo, ya que si el juez evalúa la respuesta del demandado sobre la continuación del contrato o sobre el pago oportuno de la renta, si no está consignado en el contrato de arrendamiento estas situaciones de manera clara, podría resultar que se complique en el análisis o peor aún que resuelve a favor del inquilino moroso.

Asimismo el maestro Raúl Ferrero Rebagliati en su Libro Teoría del Estado de Derecho, señala que es la disciplina filosófica que se encarga de investigar la propia esencia y su fin del Estado, por lo que su meta radica en la valoración y axiológica. Igualmente ello tiene una estrecha relación del Estado con el Derecho.

Se denomina Estado de Derecho a la forma Política del cual emerge su poder a través de ordenamientos jurídicos, con la única finalidad de proteger los derechos fundamentales de la persona en Sociedad.

Sus antecedentes básicamente emergen desde la Declaración Universal de los Derechos Humanos. Lo cual significó un rechazo a la hegemonía absoluta del Rey, toda vez que su voluntad era impuesta verticalmente a sus súbditos. La ley como voluntad general aprobada y admitida por la sociedad, era sobre todo para hacer posible la vida en armonía y tranquilidad, es más donde se reconocían y respetaban los derechos de la persona, en el ámbito de lo político y civil, como las sociales, económicas y culturales.

Cabe precisar que las instituciones estaban al servicio de las personas cumpliendo cabalmente con el derecho de la defensa y el respeto a la dignidad, por cuanto los derechos de la persona son el fin supremo de nuestra sociedad y del Estado, tal como prevé la Constitución Política del Estado, en su artículo primero.

### **Proceso sumarísimo.**

Para el tratadista Alberto Hinostroza Mínguez el Proceso Sumarísimo "*Es aquel proceso contencioso de duración muy reducida donde se traduce ciertas limitaciones en la restricción de determinados actos procesales, tales como solo se permiten los medios probatorios de actuación inmediata en las excepciones y defensas previas conforme lo dispone el artículo 552 del Código Procesal Civil, y*

*de cuestiones probatorias, de acuerdo al artículo 553 de la norma antes acotada, asimismo devienen por improcedentes las reconvenciones, así como los informes sobre hechos, de igual forma el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia, la modificación y ampliación de la demanda y el ofrecimiento de medios de prueba extemporáneos conforme al artículo 559 de la norma adjetiva civil, lo cual básicamente está orientado a recortar lo más posible el trámite del proceso sumarísimo, a fin de lograr una pronta solución al conflicto de intereses de que se trate”.*

Para Carlos A. Hernández Lozano, el proceso sumarísimo se trata de un proceso donde existe una serie de limitaciones que se impone, con el fin de recortar el plazo en cuenta se refiere a los trámites. Señala que el Proceso Sumarísimo viene a constituir, lo que en el Código de Procedimientos Civil de 1912, precisaba que era el trámite incidental o trámite de oposición.

En suma se trata el proceso sumarísimo en la vía procedimental en las que controversias de intereses de urgente solución inmediata, en las pretensiones tales como alimentos, Separación convencional y divorcio ulterior, interdicción, desalojo, interdictos y previstos en el artículo 486 del Código procesal Civil.

### **Desalojo.**

La pretensión de Desalojo según Lino Cornejo, citado por Alberto Hinostroza, considera que el juicio de desalojo... es aquel que tiene por objeto una pretensión orientada a la restitución del uso y goce de un bien inmueble que se encuentra poseída por quien carece de título para ello o el que tenía ha feneido, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple poseedor aunque sin pretensiones a la posesión.

*"El objeto del proceso de desalojo es restituir el libre el uso de los bienes materia de la controversia, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuera necesario, a la acción de sus detentadores"*, según Carlos Hernández L.

El desalojo tiene como fuente el contrato de arrendamiento o cualquier título en virtud del cual una persona tenga posesión de un predio, para que excepcionalmente se pueda desalojar a un poseedor sin título.

### **2.2.2 Legislación comparada.**

En la investigación se tomó como base teórica la legislación comparada de Colombia, en la que como consecuencia de la suscripción de un contrato entre dos personas pueda desarrollarse una disputa, que puede ocasionar un conflicto de intereses, en un proceso para la restitución de inmueble arrendado. Este tipo de pretensiones puede generar incomodidad para ambas partes ya sea demandante o demandado. En situaciones como estas, a fin de solucionar el conflicto casi siempre es mejor conciliar. Sin embargo, cuando una de las partes sobre todo la invitada no acepta su responsabilidad, debe iniciarse un proceso judicial ante Juez competente. Es así que es necesario explicar en qué consiste.

En la legislación Colombiana el Proceso de restitución de inmueble arrendado se encuentra regulada por el Código de Procedimiento Civil, en el cual el arrendador acude a una jurisdicción ordinaria para que un Juez competente ordene la devolución del inmueble y el pago de prejuicios ocasionados por la renuencia a su entrega. Aunque ello pareciera ser algo favorable, embargo no lo es del todo, en razón que en la Ley N° 820 del año 2003, prevé unas cláusulas de terminación de contrato para arrendadores como para arrendatarios. Tal manera que si una de las partes incumple el otro puede solicitar una reparación civil.

Empero, en caso el arrendador haya cumplido con todo lo previsto en el Código Civil de Colombia, y en la Ley N° 820 del año 2003, puede incoar con el proceso de restitución de inmueble arrendado, denominado en nuestra legislación como desalojo. Es así que para ello es necesario presentar una demanda al Juez de Procedimiento Civil, mediante la justicia ordinaria o también a un proceso ejecutivo para solicitar medidas cautelares tendientes a cautelar la posesión del bien. En este último, el perdedor de este proceso deberá pagar los cánones adeudados, los perjuicios ocasionados y una multa por incumplimiento, lo que se denomina en nuestra legislación como costas y costos del proceso, penalidad convenida e indemnización o pago de frutos dejados de percibir.

El titular del derecho que inicia con este tipo de procedimientos debe tener claro que su trámite puede tomar bastante tiempo y generar costos adicionales. Por ello es indispensable acudir a un Letrado experto en derecho civil para una asesoría adecuada y de esta manera agilizar el proceso. Dentro de las obligaciones del arrendatario se encuentra el de pagar a tiempo la renta y de cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento de manera que no se deteriore, y entregar en el estado que recibió. Por su parte, una de las obligaciones del arrendador es mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado, conforme se tiene de las cláusulas del contrato de acuerdo a lo convenido.

### **Teoría del acto jurídico.**

Siguiendo la concepción doctrinaria del acto jurídico, entendemos por tal a todo hecho humano, voluntario, lícito, querido verdaderamente y manifestado por un agente capaz, referido al objeto física y jurídicamente posible, que crea, regula,

modifica y extingue relaciones. A través del cual, las personas autorregulan sus múltiples relaciones, imponiéndose normas de derecho privado que son válidas solamente para sus forjadores y sus sucesores.

### **Elementos de los actos jurídicos.**

Los requisitos del acto jurídico se clasifica en:

**a) Esenciales:** Aquellas no pueden faltar y son la manifestación de voluntad, agente capaz, objeto física y jurídicamente posibles, el fin lícito puede ser *Ab Solemnitatem* o *Ab Probationem*

**b) Naturales:** Son las que no concurren en toda clase de actos jurídicos, salvo en algunos que tiene como fuente la Ley, lo cual es asociada en algunos actos como la compraventa, donde se impone el saneamiento como una obligación del vendedor; o de los intereses en los contratos de mutuo dinerario.

**c) Voluntarios:** no son esenciales, tampoco son naturales pues aparecen en el acto solamente por voluntad de los agentes, por lo que son prescindibles, pero que son incorporados en el Acto, pues sin el cumplimiento el acto no surte sus efectos jurídicos, es decir a estos se les conoce como modalidades del acto jurídico.

### **Clasificación del acto jurídico.**

El acto jurídico es variado, para la presente investigación, pues solo nos referiremos solamente a algunos, entre ellos: los actos patrimoniales y no patrimoniales; son actos patrimoniales los actos que se puedan cuantificar e incorporar en el negocio jurídico; contrario sensu el no patrimonial está referido a la lado interno de la persona que no puede ser apreciable en dinero.

Finalmente y sin dejar de lado a los actos jurídicos unilaterales, bilaterales y plurilaterales, estas intervienen al igual número de partes, pero que no será materia de investigación.

### **Teoría de las obligaciones.**

El acto jurídico patrimonial es llamado acto obligación, por cuanto la persona debe cumplir su deber con relación a las otras personas, incluyendo a los que no están inverso en la esfera del derecho, pero que han sido impuestas por la norma ética, entre las que están las morales, religiosas, de sociabilidad o jurídicas. Otro sentido restringido que, excluye los deberes establecidos por el Derecho Público, como el pagar impuestos; tampoco incluye a las obligaciones del derecho privado en general, contrayéndose únicamente las obligaciones de derechos reales, familia, y de sucesiones.

Tomando el sentido restringido, la doctrina moderna ha establecido como la relación jurídica en cuya virtud, unas personas se comprometen a realizar una prestación; dar, hacer o no hacer en beneficio de otras personas, mostrando su autonomía de la voluntad.

Definiciones que, siendo expresadas de maneras diferentes, señalan esa relación entre las partes. Así tenemos que: Según H. Gustavo Palacios Pimentel: La llamada Teoría general de las Obligaciones no es sino la traducción jurídica de las relaciones económicas.

*"Obligación es el vínculo jurídico entre dos personas o más personas determinadas, en virtud del cual, una o varias de ellas (deudor o deudores) quedan*

*sujetas respecto a otra u otras(acreedor o acreedores) a hacer, o no hacer alguna otra cosa",* según Raúl Ferrero Costa, definición corresponde a Giorgi.

*"La obligación es el Vínculo jurídico establecido entre dos personas (o grupos de personas) por el cual una de ellas puede exigir de la otra la entrega de una cosa o el cumplimiento de un servicio o una abstención"* como señala Emilio Borda, cita hecha por Raúl Ferrero.

*"Derecho de obligaciones es el conjunto de relaciones de derecho patrimonial que tiene por objeto, hechos o prestaciones a cargo de una persona y en provecho de otra"* (Ángel Gustavo Cornejo), citado por H. Gustavo Palacio Pimentel.

### **Elementos esenciales de las obligaciones.**

Son los que no pueden faltar en ninguna obligación. Si alguno faltara, sería ineficaz dicha obligación. Estos son:

**a)** Los sujetos.

**b)** La prestación.

**c)** El vínculo o relación.

**a. Los Sujetos:** En toda obligación tienen que concurrir como mínimo dos sujetos concretamente determinados: el acreedor que es el titular del crédito, el sujeto activo y, el deudor que es el sujeto pasivo, el que debe realizar la prestación en beneficio del acreedor.

Los sujetos pueden ser personas naturales o jurídicas, singulares o plurales.

**b. La prestación:** Consiste en el acto humano que puede ser de dar una cosa, hacer algo o abstener de realizar actos. Viene a ser el contenido de la prestación.

Consiste en la actividad realizada por el deudor en provecho del acreedor o de un tercero. Esta prestación significa una ventaja económica.

La prestación deberá ser idónea, para cuyo efecto debe ser: cuando menos físicamente posible, jurídicamente lícita, determinada o determinable y debe tener un valor económico.

**c. El vínculo jurídico:** La obligación es siempre una relación jurídica y no debe tener otro carácter, porque está prevista por la ley, a la que garantiza su cumplimiento y exigibilidad, y en el peor de los casos, determina el pago de la indemnización por cumplimiento culposo o doloso. La ley protege al titular de la obligación por medios diversos.

### **Fuentes de las obligaciones.**

Son los hechos que las generan o las originan. Habiendo sido varias, ahora la doctrina la ha reducido a dos: La voluntad y la ley.

**La voluntad:** puede ser por acción como por omisión en el sentido lato, la que puede ser lícita o ilícita. Los que son de estudio de las obligaciones patrimoniales son las que están comprendidas en los contratos o convenios que tienen por objeto constituir compromisos, que dan nacimiento a obligaciones para las partes. Es requisito fundamental el acuerdo de voluntades.

**La Ley:** Para muchos estudiosos es la fuente única de las obligaciones pues, la voluntad si no tuviera el respaldo y la garantía de la norma jurídica no tendría mayor trascendencia.

## **Clasificación de las obligaciones.**

Al respecto se la clasifica atendiendo a una serie factores, por lo que, solamente enumeraremos sin entrar en detalles y son:

1. Singulares y plurales.
2. Positivas (dar y hacer) y negativas (no hacer)
3. Simples y compuestos
4. Dar cuerpo cierto o genéricos.
5. Divisibles e indivisibles.
6. Unilaterales y bilaterales.
7. Civiles y naturales.
8. Principales y accesorios.
9. Puras o modales y,
10. Convencionales o legales.

### **Obligaciones de dar.**

Son obligaciones llamadas también positivas y consiste en la entrega de un bien mueble o inmueble, mencionando una clasificación que está en cuestión.

Esta entrega puede ser con los siguientes propósitos:

- 1) Trasmitir la propiedad:** contrato de compraventa, permuta y donación.
- 2) Trasmitir solamente el derecho de uso o posesión,** como el arrendamiento, usufructo, comodato etc.
- 3) Conferir la simple guarda o custodia,** como el depósito.

Restituir a su propietario una vez cumplida la causa o razón que motivó la tenencia: casos como el de depósito, prenda, arrendamiento, comodato, usufructo o deposito". Según H. Gustavo Palacio Pimentel

## **Teoría de los contratos.**

*"El Contrato es el acuerdo entre dos o más partes relacionado con un objeto de interés jurídico. Su finalidad consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones con contenido patrimonial y constituye el acto jurídico plurilateral por excelencia",* según la autorizada opinión del maestro Arias Schreiber, Max.

*"Los contratos son fuente de las obligaciones. Los hombres contratan primero y del contrato nacen sus obligaciones. Pero no pueden contratar arbitrariamente, se han de someter necesariamente a principios que regulan la celebración del contrato. Estos principios pueden ser: la autonomía de la voluntad, la buena fe de las partes, la obligatoriedad del contrato y su ejecución de acuerdo a las reglas de la buena fe y común intención de las partes".*

Es la fuente principal de las obligaciones, pues, del acuerdo asumido entre dos o más partes en el contrato nacen las obligaciones, las que pueden ser unilaterales o bilaterales. Se dice que el ser humano desarrolla su vida y todos sus actos a través de los contratos, con los cuales satisface sus necesidades personales, familiares y sociales. En los cuales va asumiendo obligaciones sucesivas.

Existen los contratos típicos y los atípicos, llamados también modernos. Los primeros son los que están regulados en la legislación, y los demás son los que, por la necesidad de la vida cada vez más dinámica, se van creando para hacer posible la actividad económica.

Según H. Gustavo Palacio Pimentel, La contratación reviste una importancia decisiva en dos fases: A) en el campo económico, porque viene a ser el instrumento mediante el cual el hombre satisface todas las necesidades que la naturaleza, la vida misma le impone, desde que nace hasta que muere. B) en el campo del

derecho, como fuente creadora de obligaciones, constituye o vienen a ser derechos civiles patrimoniales, los que tienen que estar normados por el Derecho.

### **Teoría de los contratos de arriendos.**

Es uno de los contratos típicos, llamado tradicionalmente contrato de arriendos, es el acuerdo entre dos partes en que, una de ellas se obliga a conceder el uso o goce de un predio dándole el destino que se señala en el acuerdo y, la otra parte, a pagar por el uso o goce un precio en dinero o en especie, o a entregar un tanto por ciento del rendimiento.

Esta clase de contrato permite al Arrendador usar y/o disfrutar de un inmueble ajeno, sin asumir la propiedad o dominio, dentro de las condiciones pactadas expresamente, entre las que están la de pagar una renta periódica y, devolver al arrendador dicho bien, a su vencimiento. Los sujetos que intervienen son el arrendador y el arrendatario, de cuyo acuerdo nacen las obligaciones que cada parte asume frente a su contraparte.

Por lo señalado, la fuente de las obligaciones tanto de una parte como de la otra, es el contrato de arriendos.

El contrato de arriendos es necesariamente bilateral, oneroso, sujeto a modalidad de condición y plazo, consensual, con prestaciones recíprocas, patrimonial. El fundamento sobre el cual reposa el contrato de Arriendos como de los demás, es el consentimiento, que es el acuerdo de voluntades sobre el objeto del contrato. Este consentimiento debe comprender a todas las cuestiones que conforman el objeto del contrato. Lo que supone que, la voluntad jurídica consensuada no este afectada de ningún vicio que la haga ineficaz.

El contrato de arriendos como todo acuerdo de voluntades, es obligatorio en cuanto se haya expresado en ellos, porque se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niega esa coincidencia debe probarla. Los contrato de arriendos también sólo produce efectos entre las partes que lo celebraron y sus herederos, salvo los derechos y obligaciones no trasmisibles.

### **Objeto del proceso.**

Según el maestro Silva Vallejo, objeto del proceso "Para unos es la realización del derecho objetivo, en la actuación de la ley positiva, en la aplicación abstracta de la ley.

Para otros, consiste en la realización de los derechos subjetivos, en la tutela de los intereses de quienes tienen un derecho.

Para Cornelutti, el objeto del proceso está en la composición de la litis. Luego concluye diciendo: "*Todas ellas, son incompletas y unilaterales.... que son el anverso y reverso de una misma moneda*", quien concluye diciendo: "*Por otra parte el objeto y finalidad del proceso se conecta con el problema de la prueba y la verdad en el proceso*".

### **Proceso sumarísimo.**

Para Alberto Hinostroza "*Proceso sumarísimo es aquel proceso contencioso de duración muy corta donde tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales (permitir tan solo los medios probatorios de actuación inmediata tratándose de excepciones y defensas previas Art. 552 del C.P.C.; y de cuestiones probatorias Art. 553 del C.P.C., o se tiene por*

*improcedentes las reconvenciones, los informes sobre hechos, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia, la modificación y ampliación de la demanda y el ofrecimiento de medios de prueba extemporáneos Art. 559 del C.P.C.) lo cual está orientado precisamente a abreviar lo más posible el trámite del mencionado proceso a fin de lograr una pronta solución al conflicto de intereses de que se trate”.*

Según Carlos A. Hernández Lozano, se trata de un proceso donde existe una serie de limitaciones que se impone, con el fin de abreviar su plazo de trámites. Dice que el Proceso sumarísimo viene a constituir, lo que en el Código de Procedimientos Civil de 1912, era el trámite incidental o trámite de oposición.

Se trata en esta vía procedimental las controversias de intereses de urgente solución, tales como alimentos, Separación convencional y divorcio ulterior, interdicción, desalojo, interdictos y otros.

### **Desalojo.**

Desalojo según Lino Cornejo, citado por Alberto Hinostroza, considera que el juicio de desalojo... es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión.

*“El objeto del proceso de desalojo es dejar libre el uso de los bienes materia del litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores”,* según Carlos Hernández L.

Tiene como fuente el contrato de arriendos o cualquier título en cuya virtud una persona tenga posesión de un predio, excepcionalmente se puede desalojar a un poseedor sin título.

### **Asuntos que se tramitan.**

Los asuntos que se deben tramitar a través del proceso sumarísimo son los siguientes:

1. Alimentos.
2. Separación convencional.
3. Interdicción.
4. Desalojo.
5. Interdictos.
6. Los que no tienen una vía procedural propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el juez considere atendible su empleo.
7. Aquella cuya estimación patrimonial no sea mayor de veinte URP.
8. Los demás que señale la ley.

### **Primer problema que se detecta.**

Por lo señalado, existe un primer problema que emerge cuando de proceso sumarísimo se trata, pues, que dicho proceso sirve para tramitar y resolver conflictos de naturaleza muy disímil entre los que se encuentra el de desalojo. No es lo mismo el asunto de los alimentos, de la separación convencional y divorcio ulterior, interdicción y los interdictos, que el desalojo.

Por ejemplo los alimentos, que se tramitan ante el Juez de Paz letrado deben ser aparejados con la partida de nacimiento que acredite la relación de

parentesco, debe plantear la pretensión económica en porcentajes, enumerar los hechos que justifican la acción, sustentar el estado de necesidad, la capacidad económica del emplazado, acompañando los medios probatorios que la sustentan etc.

Corrido traslado a la parte emplazada, esta presenta contradicción, negando o contradiciendo - en el peor de los casos - cada uno de los hechos y, presentando sus medios probatorios. Como los alimentos se regulan atendiendo a la necesidad del alimentista y las posibilidades del alimentante u obligado, hay la necesidad de averiguar el derecho, si existe relación procesal válida, etc. Para luego, recién determinar el mismo, lo que amerita una tramitación por la vía del proceso de conocimiento.

En el caso de la separación convencional y divorcio ulterior, es un caso muy especial que, a mi modo de ver, debería ser un trámite solamente de homologación por el juez, de la voluntad de las partes expresadas o manifestadas en la solicitud y por mérito del acuerdo convencional que presentan. Por lo que, no debería ameritar una vía como la del sumarísimo, exigiéndose que se garanticen los alimentos y la seguridad de la prole. Pero, este es un caso que merece otro trabajo para sustentarlo.

En el caso de la interdicción, si es necesario que quien solicita, exponga las razones de hecho por las cuales solicita que una persona sea declarada interdicto, lo que amerita una investigación, recurriendo a medios probatorios típicos, especialmente las pericias, por lo que, igualmente es necesario hacer una investigación por parte del juez, teniendo en cuenta los hechos sostenidos

por el solicitante y los sostenidos por el que contradiga tal pretensión. Amerita un proceso de conocimiento.

En el caso de los interdictos, igualmente es necesario que el accionante acredite que su pretensión corresponde al derecho de posesión y se hace necesario escuchar al emplazado, quien debe presentar la contradicción.

Para resolver todos los asuntos enumerados, dispone la norma procesal, que es necesario tramitarlos ajustándose a lo dispuesto en el Título III de la Sección Quinta, y los artículos 546 hasta 559.

### **Segundo problema, en lo tocante al desalojo.**

Dentro del rubro de desalojo, que se debe tramitar recurriendo al proceso sumarísimo, existen varias causales entre las se encuentran las siguientes:

1. Por la falta de pago de los arriendos, si vence dos meses más quince días.  
Si se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un sólo período más quince días. . Si se pacta períodos menores a un mes, basta que se venza n tres períodos.
2. Cuando se da destino distinto o diferente de aquel para el que se le concedió expresa o tácitamente; o permite un acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.
3. Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.
4. Por ocupación precaria.
5. Por vencimiento del contrato.
6. Para poner fin a un contrato de duración indeterminada.
7. Por vencimiento de contrato por sentencia con condena de futuro.

**8. Para reparar el bien para su mejor conservación.**

El desalojo en general regulado en el Código Procesal Civil. Impone un procedimiento sumarísimo que, conforme se ha señalado, es semejante al incidental regulado en el Código de Procedimientos Civiles.

El Código vigente, impone tramitar el desalojo para todas las causales antes enumeradas, subordinándose de manera particular a lo que está regulado en el Sub capítulo 4, en los Arts. 585 hasta 596, concordado con los Arts. 376 hasta 376.

Si bien el desalojar significa sacar o hacer salir de un lugar a alguien o algo, según el diccionario de la real academia de la lengua, y, es expulsar a una persona o hacer que salga de un lugar, según Cabanellas. Esta es la pretensión común de todas las causales del desalojo, sin embargo, es necesario hacer algunas precisiones.

En las cinco causales enumeradas en el Art. 546, efectivamente se requiere que el juez, que es el tercero componedor de la litis, tiene que tomar conocimiento de la pretensión y de la contradicción de la parte emplazada, analizar los hechos y los medios probatorios ofrecidos y, al final, llegar a la convicción de declarar la relación jurídica que considera existe. Es decir, debe declarar el derecho. Por lo que, el proceso sumarísimo de desalojo regulado en el Código Procesal Civil, es válido para resolver dichos conflictos. Excluimos al de separación convencional, por las razones esbozadas.

Sin embargo, el conflicto que nace por el incumplimiento del arrendador de devolver el bien arrendado al arrendador al vencerse el plazo pactado en el contrato -siempre que se trate de un contrato escrito, no requiere tomar

conocimiento, ni analizar y llegar a la declaración de la relación jurídica, pues, dicha declaración ya está hecha en forma de obligación pactada en el contrato de arriendos y por escrito, en el que se ha convenido expresamente las obligaciones de las partes y, especialmente, se ha fijado una fecha de vencimiento y, a su vencimiento, el arrendatario debe devolver el bien al arrendador.

Este conflicto, por consistir en una inejecución de obligación, que no necesita determinarse porque está determinada, no debe tramitarse por la vía del proceso sumarísimo de desalojo. No es necesario que el juez tenga que declarar la relación jurídica entre las partes, ni declare el derecho, pues esto ya está pactado expresamente en el contrato de arriendos.

Por lo que, resulta absolutamente innecesario buscar una declaración judicial, toda vez que, en el contrato de arriendos suscrito por el arrendador y el arrendatario, está debidamente declarado de manera expresa y precisa la relación entre las partes, los derechos y obligaciones de ambas partes, por lo que, la obligación del arrendatario de devolver el bien está debidamente señalada y no necesita que el juez la declare. No es necesario declarar lo que expresamente está declarado.

Como sabemos, el contrato es el acuerdo entre dos personas. En el contrato de arriendos se señala el objeto del contrato que es el bien que cede el arrendador al arrendatario para que este haga uso del mismo, está pactado el plazo de vigencia de tal autorización, mientras que la obligación del arrendatario es la de pagar los arriendos según lo pactado, y la de devolver el bien al arrendador al vencimiento del contrato.

Como vemos, La causal de vencimiento de contrato, desde mi punto de vista, no requiere que el juez tenga que tomar conocimiento en el proceso de la pretensión y de la contradicción para ver, en que consiste el derecho, a quien le corresponde este y, a quien el deber, toda vez que, existe documento (contrato de arriendos) en el cual las partes han establecido de manera expresa y por escrito, cual es el derecho y el deber de las partes y, se señala, que al vencimiento el arrendatario debe devolver el bien al arrendador, por lo que, deviene inútil que se tenga que hacer un proceso para determinar la causa del litigio, y a quien corresponde el derecho afectado por lo que, lo establecido en el proceso sumarísimo de desalojo no es idóneo para resolver el litigio por vencimiento de contrato de arriendos. Sin embargo, se obliga al arrendador tramitar, respetando las formas y los plazos en él señalados.

El proceso sumarísimo regulado, lo único que hace es obligar que se trámite en sede judicial la solución de un litigio que no requiere dicho proceso de conocimiento. Producido una demora obligatoria e innecesaria para resolverlo, por más que los plazos previstos en la norma procesal para un proceso sumarísimo, son relativamente cortos. Esta es pues, una razón que hace moroso resolver un proceso de desalojo por vencimiento de contrato.

### **La obligatoriedad de la audiencia.**

El Código Procesal Civil ha consagrado la Audiencia como un requisito *sine qua nom*, para resolver todo conflicto planteado al órgano jurisdiccional, obligando a que el Juez de la causa tenga que programar la misma, señalando fecha y hora para su realización, la que amerita una resolución expresa. Un proceso sumarísimo de desalojo en general, entre los que se encuentra la invocada por

la causal de vencimiento de contrato, debe resolverse pasando necesariamente por dicha audiencia, que es la llamada única. Porque en ella se deben cumplir con los siguientes actos solemnes: declaración de saneamiento del proceso, previa revisión de que se han cumplido los requisitos para generar una relación procesal válida entre las partes; propuesta de conciliación, pretendiendo que se logre una solución consensuada ante el Juez; la admisión y actuación de los medios probatorios ofrecidos por las partes; y finalmente se dicte sentencia, poniendo fin al proceso, declarando el derecho.

Probablemente, las demás causales de desalojo requieran de la audiencia, como una garantía de la seguridad jurídica, pero, en la de vencimiento de contrato resulta absolutamente innecesaria pues, se trata de una demanda que esta aparejada de un contrato donde el demandado y el demandante han convenido la forma de cumplimiento de las prestaciones que les corresponde. La seguridad jurídica de las partes queda garantizado, desde el punto de vista del demandante, permitiendo que presente su pretensión debidamente sustentada, aparejando copia del contrato de arriendos, y, la del demandado, al notificarlo con la demanda y los anexos, permitiéndole que presente su contradicción, para el cual se le otorga un plazo prudente, de manera que, teniendo un contrato en cuya base se está solicitando pronunciamiento al Juez, y este ha escuchado a las partes y ha tenido a la vista sus puntos de vista sustentados con medios documentados, resulta inútil obligar al Juez, convocar a una audiencia como requisito obligatorio, para resolver la causa, por la causal de vencimiento de contrato.

Lo único que se logra con dicho requisito es dilatar la culminación del proceso de desalojo por vencimiento de contrato. Demora que, tiene su fuente en lo

dispuesto por el Código Procesal Civil. El señalamiento de la fecha de la audiencia Única, está condicionada a la disponibilidad de espacio en la agenda del juez, la que regularmente está cubierta hasta cuando menos dos meses por delante. Por lo que, la audiencia en la que debería declarar saneado el proceso, proponer la conciliación, actuar las pruebas y dictar sentencia se debe programar para dos o más meses posteriores a la fecha en que se dicta la resolución pertinente.

Siendo esta, otra de las causas de orden normativo que produce la demora en la culminación de un proceso de desalojo por vencimiento de contrato.

Al respecto el maestro Carrión Lugo, señala la audiencia es la oportunidad procesal en que normalmente se deben actuar los medios probatorios, y precisa que, requiere las siguientes condiciones:

- a)** Dirección de la audiencia.- la audiencia será dirigida personalmente por el juez, bajo sanción de nulidad.
- b)** Concurrencia de los convocados y actuación en el local del juzgado. La fecha fijada para la audiencia es inaplazable y se realizará en el local del juzgado. A ella deberán concurrir personalmente las partes, los terceros legitimados etc. Entre otros requisitos concurrentes.

### **Vía procesal adecuada entre los procesos existentes.**

Teniendo en cuenta que la vía del proceso Sumarísimo no es el más apropiado para resolver pronto el conflicto que genera el vencimiento del contrato de arriendos, atendiendo a las razones que se han señalado, debemos buscar una vía más idónea, para ello tenemos que tomar en cuenta lo siguiente:

"Todo juicio consta de dos etapas bien definidas:

- a)** Etapa de conocimiento; y
- b)** Etapa de ejecución.

En la primera se discute, se prueba y se declara o establece el derecho; y en la segunda, se realiza o ejecuta el derecho declarado.

El proceso de conocimiento Sumarísimo se inscribe dentro de esa necesaria etapa de conocimiento, que la hace morosa.

En la segunda, se parte de la existencia del derecho y está diseñada para su exigencia o cumplimiento.

Dentro de los procesos normados en el Código Procesal Civil, encontramos el Proceso Ejecutivo.

El proceso ejecutivo prescinde de la etapa de conocimiento sustituyéndola por un recaudo que apareja ejecución, por esa razón, pasa directamente a la segunda etapa, de allí su nombre. Entonces para este tipo de procesos la ley exige la presentación de un título con fuerza ejecutiva, en donde aparece reconocido el derecho del actor.

Por lo antes señalado, lo que más conviene para solucionar, en menor plazo, el conflicto que nace por el incumplimiento del arrendatario de devolver el bien arrendado al vencimiento del plazo pactado, es el Proceso que prescindiendo de la etapa del conocimiento, asume la forma ejecutiva.

Jorge D. Donato dice: *"El Proceso ejecutivo, a diferencia de los de conocimiento, no tiene por objeto la declaración de derechos dudosos y controvertidos, sino simplemente la realización de los que están establecidos por resoluciones judiciales o por títulos que el legislador prevé, concluye diciendo que, Es, por lo tanto, un procedimiento Para hacer efectivo un crédito que viene ya establecido o*

*determinado en el documento, con el que se procede ejecutivamente, es decir, a ejecutar, no a discutir ni declarar”.*

Por su parte Carlos Hernández Lozano dice: Así ciertos documentos que por su representatividad y confianza no necesitan de la declaración de certeza que les viene del proceso de conocimiento, gozan de ejecución inmediata (títulos ejecutivos), en tanto que otros necesitan del análisis sobre la validez material y formal del título para continuar la ejecución, obtenida sobre ellos la sentencia (declaración de certeza).

### **2.2.2 Legislación comparada.**

En la presente investigación se tomará como base teórica en la legislación comparada la de Colombia, en la que podemos que en un contrato entre dos personas pueda haber una disputa, que puede ocasionar muchos dolores de cabeza y más en un proceso de restitución de inmueble arrendado. Este tipo de acciones puede generar estrés para ambas partes. En situaciones como estas, casi siempre es mejor conciliar. Sin embargo, cuando una de las partes no acepta su responsabilidad debe iniciarse un proceso como este. Es así que queremos explicar hoy en qué consiste.

El Proceso de restitución de inmueble arrendado está regular por el Código de Procedimiento Civil, en el cual se acude a una jurisdicción ordinaria para que un Juez determine la devolución del inmueble y el pago de prejuicios. Aunque esto pareciera ser algo favorable, no lo es del todo, puesto que en la Ley 820 de 2003 hay unas cláusulas de terminación de contrato para arrendadores como para arrendatarios. Es así que si una de las partes incumple el otro puede solicitar una reparación.

Sin embargo, en el caso en que un arrendador haya cumplido con todo lo expuesto en el Código Civil y en la Ley 820 de 2003, puede empezar con el proceso de restitución de inmueble arrendado. Es así que para ello es posible hacerlo mediante un Juez de procedimiento civil, mediante la justicia ordinaria o un proceso ejecutivo para solicitar medidas cautelares. En este último, el perdedor de este proceso deberá pagar los cánones adeudados, los perjuicios ocasionados y una multa por incumplimiento.

La persona que inicia con este tipo de procedimientos debe tener claro que puede durar bastante tiempo y generar costos adicionales. Por esta razón es indispensable acudir a un abogado experto en derecho civil para una asesoría y de esta manera agilizar el proceso. Dentro de las obligaciones del arrendatario está el de pagar a tiempo y de Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. Por su parte, una de las obligaciones del arrendador es mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

### **2.3 Definiciones conceptuales**

En el presente trabajo desarrollo los siguientes conceptos:

**- Desalojo.-** El desalojo, también considerado como desalojamiento o lanzamiento es el acto mediante el cual se despoja al arrendatario de la posesión material de un inmueble por orden del Órgano Jurisdiccional, en ejecución de una resolución contenida en la sentencia que declare el lanzamiento del arrendatario o del poseedor precario.

**- Allanamiento.-** El allanamiento viene a constituir una de las formas denominadas especiales de conclusión del proceso o de terminación anómala del proceso, con

declaración sobre el fondo por cuanto no recae una sentencia sobre el fondo del asunto, al haber el arrendatario al contestar la demanda aceptado la pretensión dirija en su contra.

El allanamiento básicamente constituye un reconocimiento por la parte demandada de las pretensiones del demandante contenidas en su escrito de demanda.

**- Contrato.-** El contrato según nuestra legislación viene a constituir un acuerdo legal de manifestación de la voluntad en común entre dos o más personas con capacidad para ello, que se obligan en virtud del contrato, regulando sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa, y cuyo cumplimiento del mismo pueden compelirse de manera recíproca.

**- Arrendamiento.-** El contrato de arrendamiento viene a ser aquel contrato a través del cual una de las partes, denominada arrendador, se obliga a transferir por un tiempo el uso y disfrute de una cosa, ya sea mueble o inmueble, a otra parte que se conoce como arrendatario, quien se encuentra obligado a través del citado contrato a pagar la renta en la forma y plazo convenido.

## **2.4 Hipótesis.**

### **Hipótesis general.**

Ley N° 30201 no tiene incidencia en los procesos sobre Desalojo por Vencimiento del Plazo, para la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, periodo enero - diciembre 2016.

## **Hipótesis específico.**

**SH1.-** El nivel de eficacia de la Ley N°. 30201 es relativamente bajo en los procesos de desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero - diciembre 2016.

**SH1.-** En el 2016 no han sido muy frecuentes los procesos de desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – diciembre 2016.

## **2.5 Variables**

### **2.5.1 Variable Independiente**

Incidencia de la Ley N° 30201.

### **2.5.2 Variable Dependiente**

Restitución del bien.

## 2.6 Cuadro de Operacionalización de variables

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES
<b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>  <b>INCIDENCIA DE LA LEY No. 30201.</b>	- INAPLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL.	- INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS LEGALES.
	- APPLICACIÓN DE NORMAS DEL PROCESO SUMARÍSIMO EN EL DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL PLAZO A TIEMPO DETERMINADO.	- PROGRAMACIÓN DE AUDIENCIA ÚNICA.  - MEDIOS IMPUGNATORIOS
<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>  <b>RESTITUCIÓN DEL BIEN</b>	- CARGA PROCESAL EN PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL PLAZO A TIEMPO DETERMINADO.	- PROPUESTA DE CUESTIONES PROBATORIAS.  - OFRECIMIENTO DE MEDIOS PROBATORIOS.
	- REPROGRAMACIÓN DE AUDIENCIA ÚNICA POR PARTE DEL DEMANDADO	- SENALAMIENTO DE AUDIENCIA ÚNICA.  - PLANTEAMIENTO DE NULIDADES POR PARTE DEL DEMANDADO.

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1 Tipo de investigación**

La presente investigación es de tipo aplicada, ya que tiene como base la descripción en el tiempo sobre los expedientes que se tramitaron en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2016, como consecuencia de los contratos de arrendamiento con vencimiento del plazo, para la restitución del bien en los procesos sobre desalojo en el plazo legal.

##### **3.1.1 Enfoque**

El trabajo de investigación es cuantitativo toda vez que está enfocado en el ámbito jurídico social, ya que aborda una problemática social, si la Ley N° 30201, que modifica el artículo 594 del Código procesal Civil, cumple con su objetivo que es lograr la restitución del bien dentro del plazo legal, a los titulares del derecho, ya sea propietarios copropietarios o arrendatarios, etc., a la cual pretendo otorgarle una solución desde la perspectiva jurídica, mediante la modificatoria del artículo 591 e inaplicación del 554 del Código Procesal Civil, es decir que solo se ofrecería medios probatorios consistente en documentos, y desaparecería la etapa de la audiencia única en estos procesos, para lograr una pronta solución a este problema.

##### **3.1.2 Alcance o nivel**

La investigación tiene el alcance o nivel de descriptiva – explicativa.

### 3.1.3 Diseño

M ←————— O

Dónde: M = Es la muestra

O = Es la Observación

### 3.2 Población y Muestra

- **Población.** La población que se utilizó en la investigación ha sido los expedientes de procesos sobre Desalojo por Vencimiento del Plazo, tramitados en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2016.
- **Muestra.** Se determinó de manera aleatoria 06 expedientes del Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2016.

### 3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Técnicas	Instrumentos	Utilidad
Análisis documental	Matriz de análisis	Recolección de datos
Fichaje	Fichas Bibliográficas de resumen	Marco teórico y bibliografía

### 3.4 Técnicas para el procesamiento y análisis de información

- Se analizó críticamente los contenidos de los expedientes seleccionados sobre Desalojo Por Vencimiento del Plazo, así como de los libros, revistas y páginas web vinculadas al tema.
- Ficha de análisis de los documentos estudiados y analizados a lo largo de todo el proceso de investigación.

## **CAPÍTULO IV**

### **RESULTADOS**

Analizando los instrumentos de recolección de datos, descritos en el proyecto de investigación, se llevó a adelante la realización de la aplicación correspondiente para su análisis, ya que el resultado informativo que se obtuvo, es el indicante de las conclusiones a las que se llegó en la investigación.

La finalidad de la presente investigación científica contenida en el informe de tesis es dar solución a un problema no solo en el marco teórico, sino de manera práctica teniendo en cuenta que en el tema jurídico relacionado a la incidencia de la Ley N° 30201 en los procesos sobre desalojo por vencimiento del plazo, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2016, a fin de obtener tutela jurisdiccional efectiva, es decir lograr la restitución del bien el en plazo de quince días que prevé el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, constituyen pretensiones con excesiva carga procesal, y la solución del conflicto de intereses se muestra morosa, por falta de celeridad procesal, no obstante el proceso de desalojo se tramita en la vía del proceso sumarísimo, es por esa razón que se realizó un estudio para encontrar una solución a esta problemática jurídico – social. Para ello, se aplicó una ficha de observación como instrumento de medición sobre una muestra que consta de seis expedientes sobre la materia, para determinar el fundamento por el cual el Juez del Segundo Juzgado de Paz Letrado, no impulsa el proceso eficazmente pese a la Ley N° 30201, y como consecuencia de ello el proceso tornarse morosa; así mismo explorar y brindar alternativas de solución que hagan posible su atención.

#### **4.1. Procesamiento de datos.**

Los resultados obtenidos del análisis realizado a seis expedientes sobre desalojo por vencimiento del plazo, tramitados por ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2016, determinó en dichos procesos, la falta de incidencia de la ley N° 30201, ya que al establecer que los procesos sobre desalojo por vencimiento del plazo se traman entre dos a tres años, pese a la modificatoria del artículo 594 del Código Procesal Civil, siendo así mediante valoración realizada de conformidad con el instrumento técnico oficial especializado, se determinó que la ley antes citada, no incide en la pronta solución del conflicto de intereses con relevancia jurídica, tornándose ineficaz, el mismo que vulnera el derecho a la propiedad, por su propia inoperancia.

**CUADRO No. 01**

<b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>			
<b>EXPEDIENTE</b>	<b>INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS LEGALES</b>	<b>PROGRAMACIÓN DE AUDIENCIA ÚNICA</b>	<b>MEDIOS IMPUGNATORIOS</b>
No. 00050-2016-0-1201-JP-CI-02	SI	SI	Recurso de apelación
No. 00030-2016-0-1201-JP-CI-02	SI	SI	Recurso de apelación
No. 00035-2016-0-1201-JP-CI-02	SI	SI	Recurso de apelación
No. 00082-2016-0-1201-JP-CI-02	SI	SI	Recurso de apelación
No. 00144-2016-0-1201-JP-CI-02	SI	SI	Recurso de apelación
No. 00207-2016-0-1201-JP-CI-02	SI	SI	Recurso de apelación

En el primer cuadro se advierte expedientes tramitados en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2016, en las que se advierte que no se cumplen los plazos procesales que prevé la Ley No. 30201, que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, es decir en el plazo de quince días, asimismo que han programado en todos los expedientes la diligencia de audiencia única, es más se interpuso recurso de apelación en todos los procesos, de lo que se infiere que la Ley antes citada no tiene incidencia en los procesos de desalojo por vencimiento del plazo en el Segundo Juzgado de Paz Letrado, 2017.

**CUADRO No. 02**

<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>				
<b>EXPEDIENTE</b>	Propuesta de cuestiones probatorias	Oferimiento de medios probatorios	Señalamiento de audiencia única	Planteamiento de nulidades por parte del demandado
No. 00050-2016-0-1201-JP-CI-02	No	SI	21 de junio de 2016	No
No. 00030-2016-0-1201-JP-CI-02	No	SI	02 de agosto de 2016	No
No. 00035-2016-0-1201-JP-CI-02	No	SI	01 de julio de 2016	No
No. 00082-2016-0-1201-JP-CI-02	No	SI	Pendiente de programarse	Nulidad de actos procesales
No. 00144-2016-0-1201-JP-CI-02	No	SI	16 de enero de 2017	No
No. 00207-2016-0-1201-JP-CI-02	No	SI	28 de setiembre de 2016	No

En el segundo cuadro se advierte expedientes tramitados en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2016, en las que se advierte que en ninguno de los procesos sobre desalojo se propuso cuestiones probatorios de tacha y oposición, asimismo las partes ofrecieron medios probatorios con la demanda y contestación a la demanda, se señaló fecha de audiencia única, y solo en uno de ellos se encuentra pendiente de programarse, se dedujeron nulidad de actos procesales solo en un expediente, y no obstante a ello, no se cumplen los plazos procesales que establece la Ley No. 30201, que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, es decir en el plazo de quince días, asimismo que han programado en todos los expedientes la diligencia de audiencia única, es más se interpuso recurso de apelación en todos los procesos, de lo que se concluye que la Ley antes citada no tiene incidencia en los procesos de desalojo por vencimiento del plazo en el Segundo Juzgado de Paz Letrado, 2017.

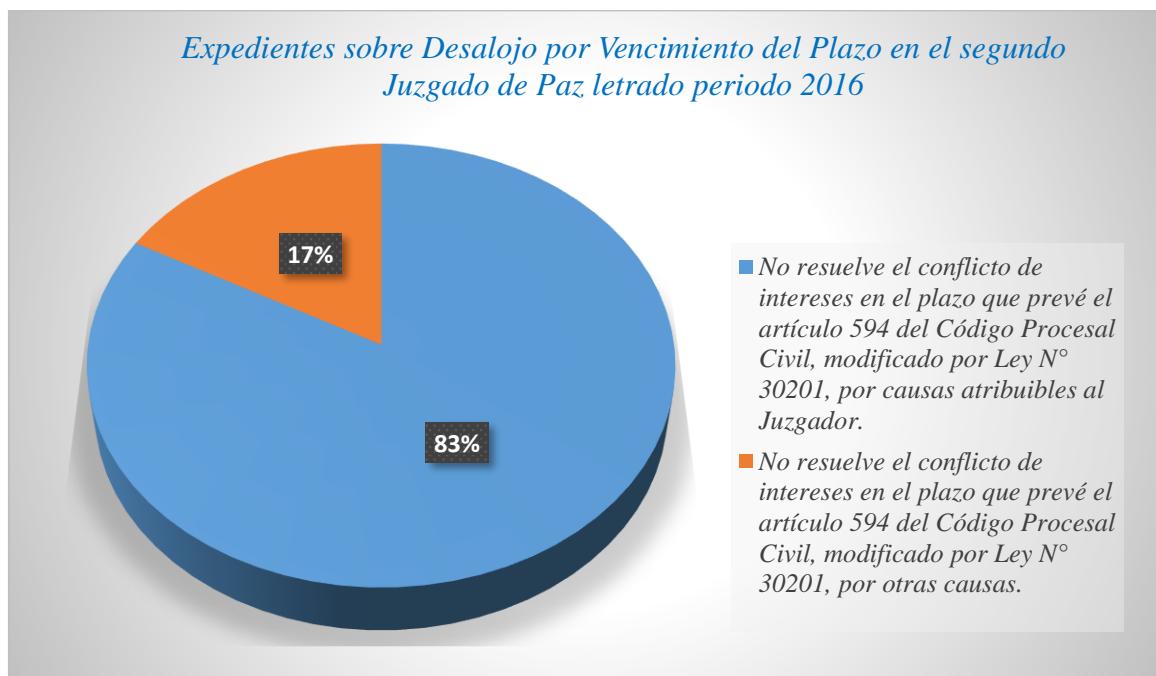
#### **CUADRO No. 03**

En el cuadro a continuación se determina el total de expedientes sobre desalojo por vencimiento del plazo analizados, del Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2016, así también el número de ellas cuyo argumento para resolver el conflicto de intereses en el plazo que prevé el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 30201 no se cumplen, así como los factores que contribuyen a que el proceso no se resuelva en el plazo establecido por la ley.

<i>Expedientes sobre Desalojo por Vencimiento del Plazo del Segundo Juzgado de Paz letrado periodo 2016</i>	<i>Fi</i>	<i>%</i>
<i>No resuelve el conflicto de intereses en el plazo que prevé el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 30201, por causas atribuibles al Juzgador.</i>	05	83 %
<i>No resuelve el conflicto de intereses en el plazo que prevé el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 30201, por otras causas.</i>	01	17 %
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>100 %</b>

Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre desalojo por vencimiento del plazo.

Elaborado: Tesista



Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre desalojo por vencimiento del plazo.

Elaborado: Tesista

### Análisis e interpretación

Habiendo hecho un análisis a la muestra de la investigación, que consta de 06 expedientes en materia civil sobre desalojo por vencimiento del plazo, en la cual la decisión del Órgano Jurisdiccional se ejecuta después de transcurrido más de dos años, se advierte de lo aplicado que el 83 % de los expedientes sobre desalojo por vencimiento del plazo, se han ejecutado después de dos años mediante lanzamiento, es decir fuera del plazo que prevé el artículo 594 del Código Procesal

Civil modificado por Ley No. 30201, no obstante por su naturaleza tramitarse en la vía del proceso sumarísimo, por causas atribuibles al Juzgador, quien no expidió las resoluciones en plazo de ley.

Ahora bien, el 17% de expedientes en materia civil, sobre Desalojo por Vencimiento del Plazo, el Órgano Jurisdiccional no se resolvió en el plazo legal que establece la norma contenida en el artículo 594 de la norma adjetiva civil, modificada por Ley N° 30201, por otras causas, como la huelga de los trabajadores del Poder Judicial.

### **Conclusión.**

Como resultado podemos afirmar que en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, se evidencia un mayor volumen de casos en las que el Juez de Paz Letrado, resolvió el conflicto de intereses ejecutándola a través de lanzamiento después de transcurrido más de dos años de interpuesta la demanda, contraviniendo el artículo 594 del Código Procesal Civil, por los siguientes fundamentos que desglosaremos a continuación:

- Por declarar procedente las solicitudes de reprogramación de la audiencia única por parte del demandado hasta en tres oportunidades.
- Por declarar procedente el trámite de las nulidades de actos procesales deducidas por parte del demandado.
- Por la emisión de resoluciones judiciales fuera de los plazos que prevé la ley, so pretexto de la excesiva carga procesal.

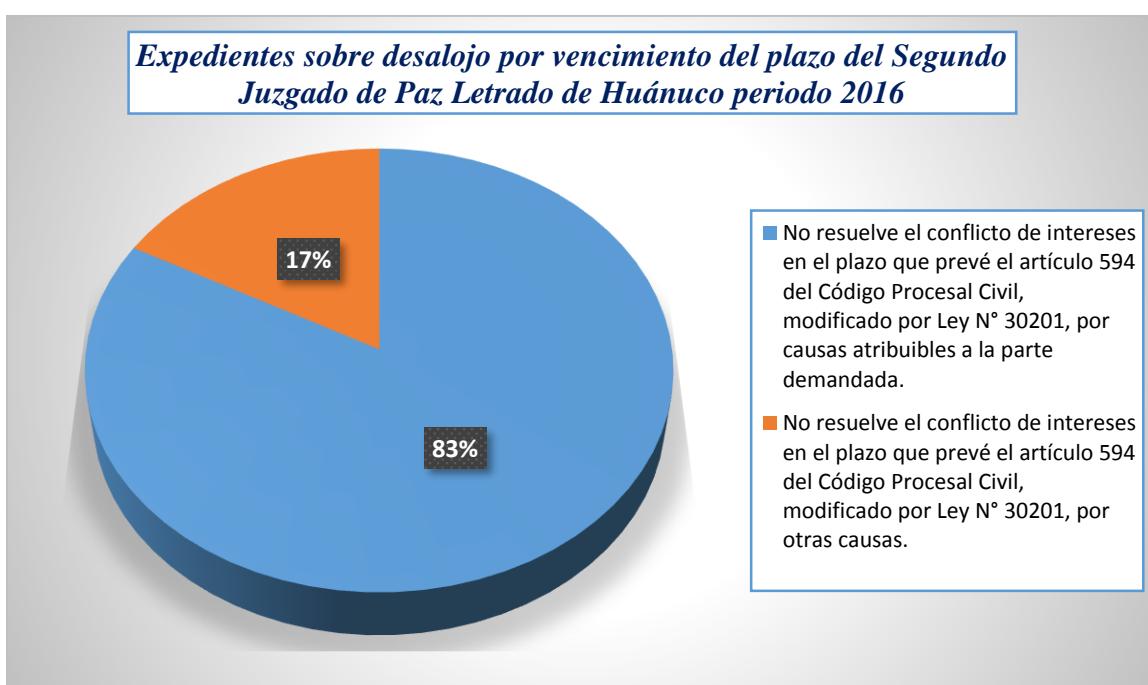
Es claro que en nuestro ordenamiento jurídico en caso de los procesos contenciosos que se tramitan en la vía del proceso sumarísimo, los actos procesales son de duración corta, sin dilaciones concentrándose los actos

procesales de saneamiento procesal, fijación de puntos controvertidos, saneamiento probatorio, actuación de pruebas y sentencia en la diligencia de audiencia única.

#### **CUADRO N° 03**

<i>Expedientes sobre Desalojo por Vencimiento del Plazo del Segundo Juzgado de Paz letrado periodo 2016</i>	<i>Fi</i>	<i>%</i>
<i>No resuelve el conflicto de intereses en el plazo que prevé el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 30201, por causas atribuibles a la parte demandada.</i>	05	83 %
<i>No resuelve el conflicto de intereses en el plazo que prevé el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por Ley N° 30201, por otras causas.</i>	01	17 %
<b>TOTAL</b>	<b>06</b>	<b>100%</b>

Fuente: Matriz de Análisis de expediente civiles sobre desalojo por vencimiento del plazo.  
Elaborado: Tesista



Fuente: Matriz de Análisis de expedientes civiles sobre desalojo por vencimiento del plazo.  
Elaborado: Tesista

## **Análisis e interpretación**

Habiendo analizado la muestra de la presente investigación, referente a 06 expedientes en materia civil sobre Desalojo por Vencimiento del Plazo, en la cual la decisión del Órgano Jurisdiccional se emite fuera del plazo que prevé el artículo 594 del Código Procesal Civil, se advierte de lo aplicado que el 83 % de los expedientes sobre desalojo por vencimiento del plazo, han sido resueltos y ejecutados fuera del plazo de ley por causas atribuibles a la parte demandada, y el 17% atribuibles a otras causas.

### **Conclusión.**

De la obtención de todos estos resultados, es posible llegar a una conclusión la cual está dada que el mayor porcentaje de los procesos sobre desalojo por vencimiento del plazo, es también atribuible a la parte demandada, al dilatar el proceso al presentar sus escritos sin los aranceles judiciales, presenta escritos solicitando se reprograme nueva fecha de audiencia única por enfermedad, nulidades de actos procesales inexistentes, emplea medios impugnatorios en forma deliberada, es decir pese a no tener razón de hecho y derecho, y que un menor porcentaje se tiene por otras causas, atribuibles a la parte demandante, por no impulsar el proceso en cuanto sea posible.

Por lo tanto podemos afirmar que el Órgano Jurisdiccional, no resuelve el conflicto de intereses en el proceso de Desalojo por Vencimiento del Plazo, por causas también atribuibles a la parte demandada, lo cual perjudica económicaamente al demandante, al no obtener una restitución oportuna de su bien inmueble.

#### **4.2. Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis**

Con la información recopilada, analizada e interpretada mediante técnicas de análisis, se evidencia que en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, la Ley No. 30201 que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, no tiene incidencia en la restitución del bien inmueble en el plazo de prevé la norma antes citada, toda vez que el Órgano Jurisdiccional, no resuelve el conflicto de intereses en el plazo de ley, por no expedir las resoluciones judiciales en el plazo de ley, y por causas atribuibles a la parte demandada, quien presenta sus escritos con el único fin de dilatar el proceso, siendo así, es necesario que bajo los fundamentos del derecho a la propiedad, y al principio de celeridad procesal debe resolverse esta controversia en el plazo que prevé la norma contenida en el artículo 594 del código procesal Civil, modificado por Ley No. 30201, para lograr una pronta restitución del bien.

## **CAPITULO V**

### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

#### **5.1 Contrastación de los resultados del trabajo de investigación.**

De acuerdo a los resultados obtenidos después de analizadas los expedientes civiles sobre Desalojo por Vencimiento del Plazo, queda demostrado que en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, no resuelve el conflicto de intereses en el plazo de regula el artículo 594 del Código Procesal Civil, ello por causas atribuibles al propio Juzgado, quien expide sus resoluciones judiciales fuera del plazo de ley, es decir señala fecha de audiencia única a los tres meses de presentado la solicitud para ello, so pretexto de la excesiva carga procesal, entre otros expide sentencia después de cuatro meses de haberse puesto a despacho, cuando debe expedirlo en la audiencia única, aunado a que el demandado presenta sus escritos sin aranceles judiciales, con la única finalidad de dilatar el proceso, toda vez que le concederán un plazo más, para subsanar esas omisiones, y el colmo solicita reprogramación de audiencia única una y otra vez, aduciendo incapacidad por enfermedad, interpone medios impugnatorios contra toda resolución tenga derecho o no, quedando expuesta la vulneración del derecho a la propiedad y a la restitución que tiene un significado jurídico muy preciso, que consiste en la obligación de devolver algo que anteriormente se había recibido. La única categoría posesoria en la cual existe entrega temporal de un bien por medio de un título, y luego derecho de exigir la restitución, es en la posesión mediata (art. 905º C.C), por lo tanto con la presente investigación se hará conocer y verificar que la Ley No. 30201 que modifica el artículo 591 del Código Procesal Civil, no tiene incidencia en la oportuna restitución el bien inmueble, en el procesal sobre Desalojo por Vencimiento del plazo.

## **CONCLUSIONES**

En el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2016, conforme se ha analizado los seis expedientes sobre Desalojo por Vencimiento del plazo, se arribó a las siguientes conclusiones:

- 1.-** La aplicación de la Ley No. 30201 en procesos de desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2016, no tiene mayor incidencia.
- 2.-** El nivel de eficacia de la Ley No. 30201 es relativamente bajo en los procesos de desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco 2016.
- 3.-** En el 2016 no han sido muy frecuentes los procesos de desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo, para la restitución del bien en el plazo legal en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2016.

## RECOMENDACIONES

Al investigar, estudiar la muestra y comprobar nuestra hipótesis se recomienda las siguientes modificaciones a la norma procesal civil, como propuesta legislativa:

- 1.- Para que tenga mayor incidencia la Ley No. 30201, en procesos de desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal, los Jueces de Paz Letrado que conocen los procesos de desalojo por vencimiento del plazo, deben inaplicar lo dispuesto en el artículo 554 del Código Procesal Civil, referido a la audiencia única, siendo así el proceso sobre desalojo debe estar concentrado a los siguientes actos procesales: demanda, contestación a la demanda y sentencia.
- 2.- Para mayor eficacia a la Ley No. 30201, en procesos de desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal, los legisladores deberán proponer la modificación del artículo 591 del Código Procesal Civil, referido al ofrecimiento de medios probatorios de prueba documental, declaración de parte y pericial, que solo se ofrecería como prueba la documental, para evitar más dilaciones al actuarse la declaración de parte y prueba pericial.
- 3.- Para contar con mayor frecuencia los procesos de desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal, debe modificarse el segundo párrafo del artículo 554 del Código procesal Civil que señala: "*Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo el juez fijará fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o de transcurrido el plazo para hacerlo bajo responsabilidad*"., debiendo quedar como sigue: Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo el juez deberá expedir sentencia en el plazo de 72

horas, bajo responsabilidad funciona, a través de una iniciativa legislativa por parte del Ilustre Colegio de Abogados de Huánuco. .

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARIAS SCHREIBER Pezet Max. (1984), “*Código Civil Peruano*”. Exegesis Tomo I. Librería Studium.
- BIGIO CHREM, Jack, (1994). “*El contrato de arrendamiento. Exposición de Motivos Oficial*”, Gaceta Jurídica, Lima.
- CASTILLO FREYRE Mario. (2016) “*Todo sobre el Contrato de Arrendamiento*”. Primera Edición Lima.
- CARRIÓN LUGO Jorge. (2008) “*Procesos de Ejecución*”. Editora Jurídica Grijley E.I.R.L. Primera Edición. Lima.
- CÓDIGO CIVIL (2017) JURISTA EDITORES E.I.R.L. Lima.
- CÓDIGO PROCESAL CIVIL (2017) JURISTA EDITORES E.I.R.L. Lima.
- FERRERO COSTA. Raúl. (1994). “*Curso de Derecho de Obligaciones*”. Tercera Edición. Grijley E.I.R.L. Lima Perú.
- FLORES POLO, Pedro. (1980) “*Diccionario de términos Jurídicos*”, Tomo I A-F Primera Edición. Lima .Cultural Cuzco S.A.
- GACETA JURIDICA (2016) “*Código Procesal Civil Comentado*”. Editorial El Búho E.I.R.L. Lima-Perú.
- GONZALES BARRÓN, Gunther, (2011). “*La posesión precaria*”, Jurista, Lima.
- GUILHERME MARINONI Luis. (2011). “*Estudios Sobre los Medios Impugnatorios en el Proceso Civil*”. Gaceta Jurídica S.A. Primera Edición. Lima.
- HERNANDEZ LOZANO Carlos A. (1997) “*Procesos Sumarísimos*”. Ediciones Jurídicas. Lima Perú.

- HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto. (2011) “*Manual de Consulta Rápida del Proceso Civil*”. Grijley E.I.R.L. Tercera Edición. Lima.
- HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto. (2016) “*Comentarios al Código Procesal Civil*”. Pacífico Editores SAC. Cuarta Edición. Lima.
- JORGE D. Donato. (1997). “*Juicio Ejecutivo*”. Editorial Universidad de Buenos Aires.
- LAMA MORE, Héctor Enrique, (2012) “*La posesión y la posesión precaria. El nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano*”, Motivensa, Lima.
- LEDESMA NARVAEZ, Marianella. (2015). “*Comentarios al Código Procesal Civil*”. Gaceta Jurídica. Quinta Edición. Lima.
- MONROY GALVEZ Juan (2013). “*Diccionario procesal Civil*”. Gaceta Jurídica S.A.
- OSTERLING PARODI Felipe. (2013). “*Los Contratos-Consecuencias Jurídicas de su Incumplimiento*”. Gaceta Civil y Procesal Civil. Primera Edición. Lima.
- SILVA VALLEJO José Antonio. (1996) “*Teoría General del Proceso*”. Chiclayo Perú.
- PALACIO, Lino Enrique. (2010). “*Derecho Procesal Civil*”, T. VIII, Nº 1232. Lima: Ed. Abeledo-Perrot, Bs. As.
- PALACIOS PIMENTEL H. Gustavo. (1984). “*Elementos del Derecho Civil Peruano*”. Tomo I. Tercera Edición. Lima Perú.
- [www.justiciaviva.org.pe/webpanel/doc.../doc24092009-191017.pdf](http://www.justiciaviva.org.pe/webpanel/doc.../doc24092009-191017.pdf).

# **ANEXOS**

**MATRIZ DE CONSISTENCIA**

**"INCIDENCIA DE LA LEY N° 30201 EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL PLAZO EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE HUÁNUCO PERIODO, ENERO – DICIEMBRE 2016"**

PROBLEMAS	OBJETIVO	HIPOTESIS	OPERACIÓN DE VARIABLES			
			VARIABLES	DIMENSION	INDICADORES	INSTRUMENTO
<b>PROBLEMA GENERAL</b> ¿Cómo incidirá la Ley 30201, en procesos sobre desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – diciembre 2016?	<b>OBJETIVO GENERAL</b> Demostrar el grado de incidencia de la Ley N° 30201 en los procesos sobre Desalojo por Vencimiento del Plazo, para la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – diciembre 2016.	<b>HIPOTESIS GENERAL</b> La Ley N° 30201 incidirá significativamente en la restitución del bien en los procesos de Desalojo por Vencimiento del Plazo, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – diciembre 2016.	<b>INDEPENDIENTE</b> Incidencia de la Ley N° 30201.	<input checked="" type="checkbox"/> Inaplicación del Principio Celeridad Procesal. <input checked="" type="checkbox"/> Aplicación de normas sumarísimo en el desalojo por vencimiento del plazo a tiempo determinado.	<input checked="" type="checkbox"/> Incumplimiento de los plazos legales. <input checked="" type="checkbox"/> Reprogramación de Audiencia Única <input checked="" type="checkbox"/> Medios Impugnatorios	1. Análisis Documental  2. Jurisprudencia
	<b>OBJETIVO ESPECIFICO</b> <b>OE1</b> Determinar el nivel de eficacia logrado en los procesos de desalojo por vencimiento del plazo para la restitución del bien en el plazo legal en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – diciembre 2016.  <b>OE2</b> Identificar el nivel de frecuencia con el que se presentaron procesos de desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero – diciembre 2016.	<b>HIPÓTESIS ESPECIFICO</b> <b>SH1.-</b> El nivel de eficacia de la Ley No. 30201 es relativamente bajo en los procesos de desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo legal en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero - diciembre 2016.  <b>SH2.-</b> En el 2016 no han sido muy frecuentes los procesos de desalojo por vencimiento del plazo, para la restitución del bien en el plazo, para la restitución del bien en el plazo legal en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, periodo enero - diciembre 2016	<b>DEPENDIENTE</b> Restitución del bien	<input checked="" type="checkbox"/> Carga procesal en Procesos de Desalojo por vencimiento del plazo a tiempo determinado. <input checked="" type="checkbox"/> Reprogramación de audiencia única por parte del demandado.	<input checked="" type="checkbox"/> Propuesta de cuestiones probatorias <input checked="" type="checkbox"/> Ofrecimiento de medios probatorios <input checked="" type="checkbox"/> Señalamiento de Audiencia Única <input checked="" type="checkbox"/> Señalamiento de Audiencia Única planteamiento de nulidades por parte del demandado.	

**CUADRO No. 01**

<b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>			
<b>EXPEDIENTE</b>	<b>INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS LEGALES</b>	<b>PROGRAMACIÓN DE AUDIENCIA ÚNICA</b>	<b>MEDIOS IMPUGNATORIOS</b>
No. 00050-2016-0- 1201-JP-CI-02			
No. 00030-2016-0- 1201-JP-CI-02			
No. 00035-2016-0- 1201-JP-CI-02			
No. 00082-2016-0- 1201-JP-CI-02			
No. 00144-2016-0- 1201-JP-CI-02			
No. 00207-2016-0- 1201-JP-CI-02			

ELABORADO: TESISTA

**CUADRO No. 02**

<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>				
<b>EXPEDIENTE</b>	Propuesta de cuestiones probatorias	Ofrecimiento de medios probatorios	Señalamiento de audiencia única	Planteamiento de nulidades por parte del demandado
No. 00050-2016-0-1201-JP-CI-02				
No. 00030-2016-0-1201-JP-CI-02				
No. 00035-2016-0-1201-JP-CI-02				
No. 00082-2016-0-1201-JP-CI-02				
No. 00144-2016-0-1201-JP-CI-02				
No. 00207-2016-0-1201-JP-CI-02				

ELABORADO: TESISTA

2º JUZGADO DE PAZ LETRADO - Sede Anexo  
EXPEDIENTE : 00035-2016-0-1201-JP-CI-02  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : TORRES BOZA MIRIAM LILI  
ESPECIALISTA : PASCUAL R. GUERRA CESPEDES  
DEMANDADO : ORIZANO FALCON, SARA  
DEMANDANTE : SANCHEZ RAMIREZ, TEODOMIRO  
DEMANDANTE : FRETEL RAMIREZ, ENEDINA

**Resolución Nro. 01**

Huánuco, veinticinco de enero

Del dos mil dieciséis.-

**AUTOS Y VISTOS:** La demanda de Desalojo por falta de pago de arrendamientos postulado por Enedina Fretel Ramírez; puesto a despacho para su calificación; **Y CONSIDERANDO: PRIMERO.**- Que, toda persona tiene el derecho de recurrir al órgano Jurisdiccional del Estado con la finalidad de solicitar se resuelva un conflicto de intereses o una incertidumbre jurídica; **SEGUNDO.**- Que, la demanda que antecede, materia de calificación, reúne los requisitos exigidos por los artículos 130°, 424 y 425 del Código Procesal Civil la que permite calificarla de positiva; **TERCERO.**-El artículo 547° del Código Procesal Civil establece que los Juzgados de Paz Letrados son competentes para conocer los procesos de desalojo cuando la merced conductiva sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, siendo que en el presente caso de la verificación de los actuados se advierte que no supera dicho monto. Por las consideraciones expuestas y estando a los dispositivos legales acotados **SE RESUELVE: ADMITIR** A trámite en vía del Proceso **SUMARISIMO** la demanda postulada por **ENEDINA FRETEL RAMIREZ** sobre **DESLAJO POR FALTA DE PAGO ACUMULATIVAMENTE en forma accesoria PAGO DE ARRIENDOS; DÁNDOSE:** Por ofrecidos los medios probatorios que a ésta parte corresponde y **AGRÉGUESE** a los autos los anexos que se adjuntan; en consecuencia **TRASLADO** a los demandados por el plazo de **CINCO DIAS** a fin de que comparezcan al proceso y contesten a demanda, bajo apercibimiento de ser declarado

rebelde. **Al primer otrosí, TENGASE** por otorgado las facultades generales de representación a favor del letrado que suscribe el escrito, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y 80 del Código Procesal Civil y artículo 290 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, **al segundo otrosí, por señalado su domicilio procesal sito en el Pasaje Perricholi número 185, Primer Piso (frente al RENIEC) de ésta ciudad,** lugar donde se le harán llegar las notificaciones que emanen del presente proceso. **NOTIFÍQUESE** con las formalidades de ley.-

2º JUZGADO DE PAZ LETRADO - Sede Anexo  
EXPEDIENTE : 00035-2016-0-1201-JP-CL-02  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : TORRES BOZA MIRIAM LILI  
ESPECIALISTA : PASCUAL R. GUERRA CESPEDES  
DEMANDADO : ORIZANO FALCON, SARA  
SANCHEZ RAMIREZ, TEODOMIRO  
DEMANDANTE : FRETEL RAMIREZ, ENEDINA

**Resolución Nro. 02**

Huánuco, veintitrés de marzo

Del año dos mil dieciséis.-

**AUTOS Y VISTOS:** Estando a la contestación de la demanda, mediante escrito con registro número **678-2016** presentado por los demandados Sara Orizano Falcón y Teodomiro Sánchez Ramírez, puestos a despacho para su calificación, y; **CONSIDERANDO:** **Primero:** Que, de acuerdo a lo establecido por el artículo 430 del Código Procesal Civil, “Si el Juez califica la demanda positivamente, da por ofrecidos los medios probatorios, confiriendo traslado al demandado para que comparezca al proceso. **Segundo:** Que, así de acuerdo al artículo 442º del Código Procesal Civil la contestación de demanda deberá reunir los requisitos exigidos para la demanda, así como el pronunciamiento respecto de cada uno de los hechos expuestos en la demanda, el reconocimiento o la negación de la autenticidad de los documentos que se le atribuyen, exponer los hechos en que funda su defensa, ofrecer sus medios probatorios, debiendo contar la firma o la de su representante o apoderado. **Tercero:** Que, mediante escrito que antecede y en tiempo oportuno, los referidos demandados cumplen con absolver la demanda en los términos expuestos, del que se advierte que éste reúne los requisitos contemplados en el artículo 442 del CPC, además ha cumplido con los requisitos de forma, pues ha sido presentada dentro del plazo de ley, adjuntando las respectivas tasas judiciales por ofrecimiento de pruebas y cédulas de notificación. En consecuencia: por lo expuesto, **SE RESUELVE: TENER por ABSUELTO** el traslado de la demanda por los demandados **SARA ORIZANO FALCON**

y **TEODOMIRO SANCHEZ RAMIREZ** en los términos que expresa, **AGRÉGUESE** a los autos los medios probatorios que ofrece, los mismos que serán admitidos o rechazados en la etapa procesal correspondiente; y por ser el estado del proceso y de conformidad a lo establecido por el artículo 554 del CPC, **SEÑÁLESE** fecha para la diligencia de **AUDIENCIA UNICA** de acuerdo a la agenda judicial, para el día **DIECINUEVE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS** a las **DIEZ DE LA MAÑANA**, (hora exacta y sin tolerancia), **bajo apercibimiento de llevarse a cabo con la parte que concurra y de darse por CONCLUIDO el proceso en caso de inasistencia de ambas partes**, de conformidad con lo establecido por el artículo 203 del Código Procesal Civil; al otrosí, por delegado las facultades generales de representación a favor del letrado que suscribe el escrito de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y 80 del Código Procesal Civil. Al escrito con registro número **804-2016** presentado por el letrado Emanuel Montes Rojas, abogado de Enedina Fretel Ramirez, a lo solicitado, **ESTESE** a lo dispuesto en la presente resolución. **NOTIFICÁNDOSE** con las formalidades de ley.-

2° JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO  
EXPEDIENTE : 00035-2016-0-1201-JP-CI-02  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : TORRES BOZA MIRIAM LILI  
ESPECIALISTA : PASCUAL R. GUERRA CESPEDES  
DEMANDADO : ORIZANO FALCON, SARA  
SANCHEZ RAMIREZ, TEODOMIRO  
DEMANDANTE : FRETEL RAMIREZ, ENEDINA

**Resolución Nro. 03**

Huánuco, veinte de mayo

Del dos mil dieciséis.-

**DADO CUENTA:** Estando a la constancia del secretario cursor que antecede, **SEÑÁLESE** nueva fecha para la diligencia de **AUDIENCIA UNICA** de acuerdo a la agenda judicial, para el día **UNO DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS** a las **DIEZ DE LA MAÑANA**, (hora exacta y sin tolerancia), **bajo apercibimiento de llevarse a cabo con la parte que concurra y de darse por CONCLUIDO el proceso en caso de inasistencia de ambas partes**, de conformidad con lo establecido por el artículo 203 del Código Procesal Civil: **AVOCANDOSE** al proceso la Juez que suscribe por mandato superior por encontrarse con licencia la Juez de éste Juzgado. **NOTIFIQUESE** con arreglo a ley.

2º JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO  
EXPEDIENTE : 00035-2016-0-1201-JP-CI-02  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : TORRES BOZA MIRIAM LILI  
ESPECIALISTA : PASCUAL R. GUERRA CESPEDES  
DEMANDADO : ORIZANO FALCON, SARA  
                  SANCHEZ RAMIREZ, TEODOMIRO  
DEMANDANTE : FRETEL RAMIREZ, ENEDINA

AUDIENCIA UNICA

En Huánuco a uno de julio del año dos mil dieciséis, siendo las diez de la mañana, fueron presentes ante el local del **SEGUNDO JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO DE HUÁNUCO**, que despacha la señora Juez **MIRIAM LILI TORRES BOZA** quien **REASUME** en sus funciones luego de haber concluido su licencia por motivos de salud, la misma que se encuentra asistida por el Secretario que da cuenta; la demandante **ENEDINA FRETEL RAMIREZ**, identificada con su Documento Nacional de Identidad número: **22410599**, quien dijo ser natural de la ciudad de Huánuco, domiciliada en el Jirón Dos de Mayo número 745 en la ciudad de Huánuco, de ocupación docente activo, con grado de instrucción superior, quien se encuentra asistida por su abogado el letrado Emanuel Montes Rojas, con Registro del Colegio de Abogados de Huánuco número 1865, asimismo se encuentra presente los demandados **SARA ORIZANO FALCON**, con documento Nacional de Identidad número **10581708**, natural de la ciudad de Huánuco, domiciliada en el jirón Dos de Mayo número 751, Huánuco, de ocupación docente, con Superior; y **TEODOMIRO SANCHEZ RAMIREZ** con documento Nacional de Identidad número **22409203**, natural de la ciudad de Huánuco, domiciliado en el jirón Huallayco número 1762 – Huánuco, de ocupación comerciante, con instrucción Superior; los mismos que se encuentran asistidos por su abogado el letrado Kevin Mario Piñan Soria, con Registro del Colegio de Abogados de Huánuco número 2575; presentes las partes, a fin de llevarse a cabo la audiencia única programada en el presente proceso; la que se desarrolla de la siguiente forma:

**JURAMENTO DE LEY.**- En este acto la señora Juez procede a tomar el juramento de ley a las partes comparecientes, quienes refirieron que

responderán en honor a la verdad decir a todo cuanto se le pregunte; continuándose con la diligencia de audiencia de la siguiente manera: -----

**SANEAMIENTO PROCESAL.**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 04:**

**AUTOS, VISTOS Y CONSIDERANDO:** Primero.- Que, todo justiciable puede recurrir al Órgano Jurisdiccional solicitando Tutela Jurídica efectiva para la solución de un conflicto de intereses o de una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, siendo su finalidad abstracta buscar la paz social en justicia; Segundo.- Que, con la demanda interpuesta y con los documentos que se adjuntan, se acredita la existencia de una relación jurídica y material existente entre los sujetos procesales con la pretensión demandada, teniendo legitimidad activa la demandante y legitimidad pasiva el demandado; Tercero.- Que, así también se advierte que ninguna de las partes han deducido excepciones ni defensas previas; así tampoco se advierten vicios procesales que invalidan el proceso; Por estos fundamentos, **SE RESUELVE**: Declarar la existencia de una relación Jurídica procesal válida entre las partes, y por consiguiente **SANEADO el proceso**; notificándose a las partes concurrentes.-----

**FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

**1).**- Establecer si entre la demandante Enedina Fretel Ramírez y los demandados Sara Orizano Falcón y Teodomiro Sánchez Ramírez, con fecha diciembre del dos mil diez, celebraron un contrato verbal de arriendo del inmueble ubicado en el jirón dos de Mayo número 751 de la ciudad de Huánuco.

**2).**- Determinar si los demandados Sara Orizano Falcón y Teodomiro Sánchez Ramírez, adeudan a la demandante Enedina Fretel Ramírez el monto de veintiún mil Soles (\$21,000.00) por la merced conductiva sobre el arriendo del inmueble antes descrito.

**3).**- Determinar si entre la demandante Enedina Fretel Ramírez y los demandados Sara Orizano Falcón y Teodomiro Sánchez Ramírez, celebraron un contrato de compra venta de derechos y acciones (5.933%) del bien inmueble ubicado en el jirón dos de Mayo número 751 – materia de Litis, así como la fecha del mismo.

4).- Determinar si procede amparar la presente demanda de desalojo por falta de pago, acumulativamente pago de arriendos, más costas y costos del proceso.

**SANEAMIENTO PROBATORIO**

ADMISSION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS

**DE LA PARTE DEMANDANTE: INSTRUMENTALES, ADMITASE** los medios probatorios indicados en los puntos: **1)** El mérito del expediente penal número 1162-2013, tramitado por ante el Tercer Juzgado Penal Unipersonal de Huánuco; **2)** El mérito del Acta de Conciliación número 240-2015 de fojas veinticuatro; **3)** El mérito de la Partida Electrónica número 02020726 de la Oficina Registral de Huánuco de fojas veinticinco a cincuenta y cinco; **4)** El mérito de la copia legalizada del Testimonio de compra venta de fojas cincuenta y seis y cincuenta y siete

**DE LA PARTE DEMANDADA: INSTRUMENTALES, ADMITASE** el medio probatorio ofrecido en el punto **1)** El mérito de la copia legalizada del Contrato de Compra Venta de derechos y acciones de fojas setenta y siete a ochenta y tres.

**ACTUACION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS:**

**DE LA PARTE DEMANDANTE: TENGASE** presente el mérito de los medios probatorios admitidos en los puntos 1, 2, 3 y 4.

Habiéndose admitido el medio probatorio ofrecido en el punto uno, **OFICIESE** al Tercer Juzgado Penal Unipersonal de Huánuco, a fin de que **REMITA** en calidad de préstamo y por breve término el expediente número **1162-2013**, o en su defecto remita copias certificadas del mismo.

**DE LA PARTE DEMANDADA: TENGASE** presente el mérito del medio probatorio admitido en el punto 1.

**ALEGATOS**

Se comunica a las partes presentes que pueden hacer uso del informe oral; **en este acto se cede el uso de la palabra a la abogada de la parte demandante**, quien refiere que lo hará llegar por escrito en el plazo de ley.

**Seguidamente se invita al abogado de la parte demandada a que haga uso de la palabra**, y dijo: que los hará llegar en forma oportuna por escrito.

**DECLARACION JUDICIAL**

El Juzgado comunica a las partes comparecientes que los autos se encuentran expeditos para emitirse la sentencia; la misma que se realizará una vez recabado que sea el expediente solicitado.-



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Huánuco

Segundo Juzgado de Paz Letrado  
"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

---

Huánuco, 01 de julio del 2016

**OFICIO Nro. – 2016-2do.JPL-CSJHN/PJ.**

**SEÑOR:**

**JUEZ DEL TERCER JUZGADO PENAL UNIPERSONAL DE HUANUCO.-**

**PRESENTE.**

Tengo a bien dirigirme a Ud. a fin de solicitarle se sirva disponer por quien corresponde, se **REMITA** a mi despacho en calidad de préstamo y por breve término el Exp. Nro. 1162-2013 sobre USURPACION AGRAVADA, o en su defecto copias certificadas del mismo, lo que se requiere por haber sido ofrecido como medio probatorio en el proceso Nro. 035-2016, seguido por **ENEDINA FRETEL RAMIREZ** sobre **DESOLOJO POR FALTA DE PAGO** contra **SARA ORIZANO FALCON** y **TEODOMIRO SANCHEZ RAMIREZ**.

Es propicia la oportunidad para expresarle las muestras de mi mayor consideración, y estima personal.

Atentamente.

Q

2º JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO  
EXPEDIENTE : 00035-2016-0-1201-JP-CI-02  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : TORRES BOZA MIRIAM LILI  
ESPECIALISTA : PASCUAL R. GUERRA CESPEDES  
DEMANDADO : ORIZANO FALCON, SARA  
SANCHEZ RAMIREZ, TEODOMIRO  
DEMANDANTE : FRETEL RAMIREZ, ENEDINA

**Resolución Nro. 05**

Huánuco, ocho de julio

Del dos mil dieciséis.-

**DADO CUENTA:** El escrito con registro número **949-2016**

presentado por el letrado Emanuel Montes Rojas, abogado de Enedina Fretel Ramírez; y al escrito con registro número **979-2016** presentado por el letrado Kevin Mario Piñan Soria, abogado de Sara Orizano Falcón y otro, y estando a los alegatos en los términos expuestos, **TENGASE** presente para ser merituados en su oportunidad en cuanto fuere de ley, y **RECABADO** que sea el expediente solicitado mediante oficio de fojas ciento once, PONGASE los autos a despacho para emitirse la resolución correspondiente. **NOTIFIQUESE** con arreglo a ley.

PODER JUDICIAL DEL PERU  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
HUANUCO  
Sede Anexo - Jr. Hemilio Valdizán 130

19/09/2016 09:36:02  
Pag 1 de 1



420160052382016000351201252000702

NOTIFICACION N° 5238-2016-JP-CI

EXPEDIENTE 00035-2016-0-1201-JP-CI-02

JUZGADO 2º JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO  
ESPECIALISTA PASCUAL R. GUERRA CESPEDES

JUEZ TORRES BOZA MIRIAM LILI

MATERIA DESALOJO

DEMANDANTE : FRETEL RAMIREZ, ENEDINA

DEMANDADO : ORIZANO FALCON, SARA

DESTINATARIO FRETEL RAMIREZ ENEDINA

DIRECCION LEGAL : PASAJE PERRICHOLI N° 185, 1ER PISO- FRENTE A LA RENIEC - HUANUCO / HUANUCO /  
HUANUCO

Se adjunta Resolucion SEIS de fecha 16/09/2016 a Fjs : 1  
ANEXANDO LO SIGUIENTE:  
SIN ANEXOS

*Variación*

9 DE SETIEMBRE DE 2016

2º JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO  
EXPEDIENTE : 00035-2016-0-1201-JP-CI-02  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : TORRES BOZA MIRIAM LILI  
ESPECIALISTA : PASCUAL R. GUERRA CESPEDES  
DEMANDADO : ORIZANO FALCON, SARA  
SANCHEZ RAMIREZ, TEODOMIRO  
DEMANDANTE : FRETEL RAMIREZ, ENEDINA

Resolución Nro. 06

Huánuco, dieciséis de setiembre

Del dos mil dieciséis.-

**DADO CUENTA:** Por revisado los autos, conforme a su estado, **REITERESE** oficio al Tercer Juzgado Penal Unipersonal de Huánuco a fin de que remita en calidad de préstamo y por breve término o en su defecto copias certificadas del expediente número 1162-2013 sobre Usurpación Agravada por haberse ofrecido como medio probatorio en el presente proceso. **NOTIFIQUESE** con arreglo a ley.



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Huánuco  
Segundo Juzgado de Paz Letrado  
"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

Huánuco, 16 de setiembre del 2016

OFICIO Nro. – 2016-2do.JPL-CSJHN/PJ.

SEÑOR:

**JUEZ DEL TERCER JUZGADO PENAL UNIPERSONAL DE HUANUCO.-  
PRESENTE.**

Tengo a bien dirigirme a Ud. a fin de REITERARLE el presente y solicitarle se sirva disponer por quien corresponde, se REMITA a mi despacho en calidad de préstamo y por breve término el Exp. Nro. 1162-2013 sobre USURPACION AGRAVADA, o en su defecto copias certificadas del mismo, lo que se requiere por haber sido ofrecido como medio probatorio en el proceso Nro. 035-2016, seguido por ENEDINA FRETEL RAMIREZ sobre DESOLOJO POR FALTA DE PAGO contra SARA ORIZANO FALCON y TEODOMIRO SANCHEZ RAMIREZ.

Es propicia la oportunidad para expresarle las muestras de mi mayor consideración, y estima personal.

Atentamente.

13

2º JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO  
EXPEDIENTE : 00035-2016-0-1201-JP-CI-02  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : TORRES BOZA MIRIAM LILI  
ESPECIALISTA : PASCUAL R. GUERRA CESPEDES  
DEMANDADO : ORIZANO FALCON, SARA  
SANCHEZ RAMIREZ, TEODOMIRO  
DEMANDANTE : FRETEL RAMIREZ, ENEDINA

**Resolución Nro. 05**

Huánuco, ocho de julio

Del dos mil dieciséis.-

**DADO CUENTA:** El escrito con registro número **949-2016** presentado por el letrado Emanuel Montes Rojas, abogado de Enedina Fretel Ramírez; y al escrito con registro número **979-2016** presentado por el letrado Kevin Mario Piñan Soria, abogado de Sara Orizano Falcón y otro, y estando a los alegatos en los términos expuestos, **TENGASE** presente para ser merituados en su oportunidad en cuanto fuere de ley, y **RECABADO** que sea el expediente solicitado mediante oficio de fojas ciento once, PONGASE los autos a despacho para emitirse la resolución correspondiente. **NOTIFIQUESE** con arreglo a ley.

2º JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO  
EXPEDIENTE : 00035-2016-0-1201-JP-CI-02  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : TORRES BOZA MIRIAM LILI  
ESPECIALISTA : PASCUAL R. GUERRA CESPEDES  
DEMANDADO : ORIZANO FALCON, SARA  
SANCHEZ RAMIREZ, TEODOMIRO  
DEMANDANTE : FRETEL RAMIREZ, ENEDINA

AUDIENCIA UNICA

En Huánuco a uno de julio del año dos mil diecisésis, siendo las diez de la mañana, fueron presentes ante el local del **SEGUNDO JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO DE HUÁNUCO**, que despacha la señora Juez **MIRIAM LILI TORRES BOZA** quien **REASUME** en sus funciones luego de haber concluido su licencia por motivos de salud, la misma que se encuentra asistido por el Secretario que da cuenta; la demandante **ENEDINA FRETEL RAMIREZ**, identificada con su Documento Nacional de Identidad número: **22410599**, quien dijo ser natural de la ciudad de Huánuco, domiciliada en el Jirón Dos de Mayo número 745 en la ciudad de Huánuco, de ocupación docente activo, con grado de instrucción superior, quien se encuentra asistida por su abogado el letrado Emanuel Montes Rojas, con Registro del Colegio de Abogados de Huánuco número 1865, asimismo se encuentra presente los demandados **SARA ORIZANO FALCON**, con documento Nacional de Identidad número **10581708**, natural de la ciudad de Huánuco, domiciliada en el jirón Dos de Mayo número 751, Huánuco, de ocupación docente, con Superior; y **TEODOMIRO SANCHEZ RAMIREZ** con documento Nacional de Identidad número **22409203**, natural de la ciudad de Huánuco, domiciliado en el jirón Huallayco número 1762 - Huánuco, de ocupación comerciante, con instrucción Superior; los mismos que se encuentran asistidos por su abogado el letrado Kevin Mario Piñan Soria, con Registro del Colegio de Abogados de Huánuco número 2575; presentes las partes, a fin de llevarse a cabo la audiencia única programada en el presente proceso; la que se desarrolla de la siguiente forma:

**JURAMENTO DE LEY.**- En este acto la señora Juez procede a tomar el juramento de ley a las partes comparecientes, quienes refirieron que

responderán en honor a la verdad decir a todo cuanto se le pregunte; continuándose con la diligencia de audiencia de la siguiente manera: -----

**SANEAMIENTO PROCESAL.**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 04:**

**AUTOS, VISTOS Y CONSIDERANDO:** Primero.- Que, todo justiciable puede recurrir al Órgano Jurisdiccional solicitando Tutela Jurídica efectiva para la solución de un conflicto de intereses o de una incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, siendo su finalidad abstracta buscar la paz social en justicia; Segundo.- Que, con la demanda interpuesta y con los documentos que se adjuntan, se acredita la existencia de una relación jurídica y material existente entre los sujetos procesales con la pretensión demandada, teniendo legitimidad activa la demandante y legitimidad pasiva el demandado; Tercero.- Que, así también se advierte que ninguna de las partes han deducido excepciones ni defensas previas; así tampoco se advierten vicios procesales que invalidan el proceso; Por estos fundamentos, **SE RESUELVE**: Declarar la existencia de una relación Jurídica procesal válida entre las partes, y por consiguiente **SANEADO el proceso**; notificándose a las partes concurrentes.-----

**FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:**

- 1).- Establecer si entre la demandante Enedina Fretel Ramírez y los demandados Sara Orizano Falcón y Teodomiro Sánchez Ramírez, con fecha diciembre del dos mil diez, celebraron un contrato verbal de arriendo del inmueble ubicado en el jirón dos de Mayo número 751 de la ciudad de Huánuco.
- 2).- Determinar si los demandados Sara Orizano Falcón y Teodomiro Sánchez Ramírez, adeudan a la demandante Enedina Fretel Ramírez el monto de veintiún mil Soles (\$21,000.00) por la merced conductiva sobre el arriendo del inmueble antes descrito.
- 3).- Determinar si entre la demandante Enedina Fretel Ramírez y los demandados Sara Orizano Falcón y Teodomiro Sánchez Ramírez, celebraron un contrato de compra venta de derechos y acciones (5.933%) del bien inmueble ubicado en el jirón dos de Mayo número 751 – materia de Litis, así como la fecha del mismo.

**4).- Determinar si procede amparar la presente demanda de desalojo por falta de pago, acumulativamente pago de arriendos, más costas y costos del proceso.**

**SANEAMIENTO PROBATORIO**

**ADMISSION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS**

**DE LA PARTE DEMANDANTE: INSTRUMENTALES, ADMITASE** los medios probatorios indicados en los puntos: **1)** El mérito del expediente penal número 1162-2013, tramitado por ante el Tercer Juzgado Penal Unipersonal de Huánuco; **2)** El mérito del Acta de Conciliación número 240-2015 de fojas veinticuatro; **3)** El mérito de la Partida Electrónica número 02020726 de la Oficina Registral de Huánuco de fojas veinticinco a cincuenta y cinco; **4)** El mérito de la copia legalizada del Testimonio de compra venta de fojas cincuenta y seis y cincuenta y siete

**DE LA PARTE DEMANDADA: INSTRUMENTALES, ADMITASE** el medio probatorio ofrecido en el punto **1)** El mérito de la copia legalizada del Contrato de Compra Venta de derechos y acciones de fojas setenta y siete a ochenta y tres.

**ACTUACION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS:**

**DE LA PARTE DEMANDANTE: TENGASE** presente el mérito de los medios probatorios admitidos en los puntos 1, 2, 3 y 4.-

Habiéndose admitido el medio probatorio ofrecido en el punto uno, **OFICIESE** al Tercer Juzgado Penal Unipersonal de Huánuco, a fin de que **REMITA** en calidad de préstamo y por breve término el expediente número **1162-2013**, o en su defecto remita copias certificadas del mismo.

**DE LA PARTE DEMANDADA: TENGASE** presente el mérito del medio probatorio admitido en el punto 1.

**ALEGATOS**

Se comunica a las partes presentes que pueden hacer uso del informe oral; **en este acto se cede el uso de la palabra a la abogada de la parte demandante**, quien refiere que lo hará llegar por escrito en el plazo de ley.

**Seguidamente se invita al abogado de la parte demandada a que haga uso de la palabra**, y dijo: que los hará llegar en forma oportuna por escrito.

**DECLARACION JUDICIAL**

El Juzgado comunica a las partes comparecientes que los autos se encuentran expeditos para emitirse la sentencia; la misma que se realizará una vez recabado que sea el expediente solicitado.-



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Huánuco  
Segundo Juzgado de Paz Letrado  
"Año de la Consolidación del Mar de Grau"

Huánuco, 01 de julio del 2016

OFICIO Nro. – 2016-2do.JPL-CSJHN/PJ.

SEÑOR:

**JUEZ DEL TERCER JUZGADO PENAL UNIPERSONAL DE HUANUCO.-  
PRESENTE.**

Tengo a bien dirigirme a Ud. a fin de solicitarle se sirva disponer por quien corresponde, se **REMITA** a mi despacho en calidad de préstamo y por breve término el Exp. Nro. 1162-2013 sobre USURPACION AGRAVADA, o en su defecto copias certificadas del mismo, lo que se requiere por haber sido ofrecido como medio probatorio en el proceso Nro. 035-2016, seguido por **ENEDINA FRETEL RAMIREZ** sobre **DESOLOJO POR FALTA DE PAGO** contra **SARA ORIZANO FALCON** y **TEODOMIRO SANCHEZ RAMIREZ**.

Es propicia la oportunidad para expresarle las muestras de mi mayor consideración, y estima personal.

Atentamente.

18



CON CEDULAS

SECRETARIO: Pascual Guerra Céspedes.  
EXPEDIENTE: 0035-2016-1201-JP-CI-02  
CUADERNO PRINCIPAL  
ESCRITO: 01.  
SUMILLA: VARIO DOMICILIO PROCESAL.

SEÑORA JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO DE  
LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUANUCO.



ENEDINA FRETEL RAMIREZ, en los  
seguidos contra Sara Orízano Falcon, sobre  
**DESALOJO**, a Ud. atentamente digo:  
Que, por convenir a mis derechos, recurro a  
vuestro despacho con la finalidad de **VARIAR DOMICILIO PROCESAL**,  
señalando en el jirón Hermilio Valdizán N° 061-A de esta ciudad y con domicilio  
Electrónico N° 20357 de la Central de Notificaciones del Poder Judicial y con  
Casilla Judicial N° 245 de la Central de Notificación al Distrito Judicial de  
Huánuco, lugar donde se me deberá notificar con las futuras resoluciones  
conforme a Ley, nombrando como Abogado Defensor al Letrado que autoriza el  
presente,

**POR LO EXPUESTO:**

A Ud. Señora Juez, pido proveer conforme a  
Ley.

**OTROSI DIGO:** Que, de conformidad con lo prescrito en los artículos 79 y 80  
del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 290 de la Ley  
Orgánica del Poder Judicial, modificado por Ley N° 26624, mediante la  
presente confiero facultades al Letrado que suscribe el presente, para que en  
mi nombre y representación presente toda clase de escritos que favorezca al

recurrente, declarando estar instruido del contenido de dicha representación y  
de los demás alcances.

Huánuco, 05 de diciembre de 2016

  
Hugo O. Vidal  
ABOGADO  
C.A. Hgo. - P. Reg. N° 202



20



ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE HUÁNUCO



**BOLETA DE HABILITACIÓN DEL ABOGADO**

Nº 152788

**CERTIFICA:**

Que el Señor Abogado: ..... VIDAL ROMERO, HUGO OVIDIO .....

Con el Registro N° ..... 883 ..... que patrocina la defensa de:.....

..... en los seguidos con:.....

en el proceso de: ..... se encuentra hábil

para el ejercicio de la abogacía conforme a Ley y al Estatuto del Colegio.

Huánuco, ..... 06 ..... de ..... ENERO ..... del 2017.....

VENCIMIENTO: 06 02 17

*[Signature]*  
Dra. ROCÍO VERA FERNANDEZ  
DIRECTORA DE FORMACION

20



PODER JUDICIAL DEL PERU  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA CEDULA ELECTRONICA  
HUANUCO  
Sede Anexo - Jr. Hemilio Valdizán 13

31/01/2017 18:13:15

Pag 1 de 1

Número de Digitalización

0000016891-2017-ANX-JP-CI



420170010092016000351201252000702

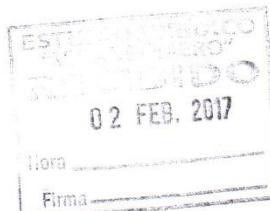
NOTIFICACION N°1009-2017-JP-CI

EXPEDIENTE	00035-2016-0-1201-JP-CI-02	JUZGADO	2ºJUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANE
JUEZ	TORRES BOZA MIRIAM LILI	ESPECIALISTA LEGAL	SUSANA ROJAS SILVA
MATERIA	DE SALOJO		
DEMANDANTE	: FRETEL RAMIREZ, ENEDINA		
DEMANDADO	: ORIZANO FALCON, SARA		
DESTINATARIO	FRETEL RAMIREZ ENEDINA		

DIRECCION : Dirección Electrónica - N°20357

Se adjunta Resolucion SIETE de fecha 27/01/2017 a Fjs : 1  
ANEXANDO LO SIGUIENTE:  
SIN ANEXOS

31 DE ENERO DE 2017



2



2° JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO

EXPEDIENTE : 00035-2016-0-1201-JP-CL-02  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : TORRES BOZA MIRIAM LILI  
ESPECIALISTA : SUSANA ROJAS SILVA  
DEMANDADO : ORIZANO FALCON, SARA  
SANCHEZ RAMIREZ, TEODOMIRO  
DEMANDANTE : FRETEL RAMIREZ, ENEDINA

Resolución Nro.07  
Huánuco, veinte de Enero  
del dos mil diecisiete.-----)

**DADO CUENTA:** Con el escrito que antecede **SEGÚN REGISTRO NÚMERO 108-2017; TENGASE** por señalado su **CASILLA ELECTRONICA NUMERO 20357** de la central de Notificaciones del Poder Judicial lugar donde se le harán llegar las notificaciones de ley; **AL OTROS: TENGASE** por delegado las facultades generales de representación a que se contrae el artículo 74 y 80 del Código Procesal Civil, a favor del Abogado que autoriza el presente escrito, concordante con el Artículo 290 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y por revisado los autos, conforme a su estado, **REITERESE** oficio al Tercer Juzgado Penal Unipersonal de Huánuco a fin de que remita en calidad de préstamo y por breve término o en su defecto copias certificadas del expediente número **1162-2013** sobre Usurpación Agravada por haberse ofrecido como medio probatorio en el presente proceso; **INTERVINIENDO** la Secretaría que da cuenta por mandato superior; **NOTIFIQUESE** con arreglo a ley.

27



PODER JUDICIAL  
DEL PERÚ

Corte Superior de Justicia de Huánuco  
Segundo Juzgado de Paz Letrado

Huánuco, 20 de Enero del 2017

OFICIO Nro. - 2017-2do.JPL-CSJHN/PJ.

SEÑOR:  
JUEZ DEL TERCER JUZGADO PENAL UNIPERSONAL DE HUANUCO.-  
PRESENTE.

REF: Of No 2201-2016-2DOJPL-CSJH/PJ(01-07-16)  
Of No 2722-2016-2DOJPL-CSJH/PJ(16-09-16)

Tengo a bien dirigirme a Ud. por fin de REITERARLE POR TERCERA VEZ se sirva disponer a quien corresponde, REMITA a mi despacho en CALIDAD DE PRÉSTAMO y por BREVE TÉRMINO el Exp. Nro. 1162-2013 sobre USURPACION AGRAVADA, o en su defecto copias certificadas del mismo, que se requiere por haber sido ofrecido como medio probatorio en el proceso Nro. 035-2016, seguido por ENEDINA FRETEL RAMIREZ sobre DESOLOJO POR FALTA DE PAGO contra SARA ORIZANO FALCON y TEODOMIRO SANCHEZ RAMIREZ.

Es propicia la oportunidad para expresarle las muestras de mi mayor consideración, y estima personal.

Atentamente.

✓

**CON CEDULAS (2)**

**CARGO**

SECRETARIO: Susana Rojas Silva.  
EXPEDIENTE: 00035-2016-0-1201-JP-CI-02.  
CUADERNO PRINCIPAL.  
ESCRITO : 02.  
**SUMILLA: SE REITERE OFICIO POR CUARTA VEZ.**

SEÑORA JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO DE PAZ LETRADO DE LA CORTE  
SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUÁNUCO.



HUGO OVIDIO VIDAL ROMERO ABOGADO DE  
ENEDINA FRETEL RAMIREZ, en los seguidos  
contra Sara Orizano Falcón y Otro, sobre  
**DESALO POR FALTA DE PAGO**, al amparo del  
artículo 290 de la L.O.P.J. y su modificatoria, a Ud.  
atentamente digo:

Que, mediante resolución No. 07, su fecha  
Huánuco, veinte de enero de dos mil diecisiete se reiteró oficio “....al Tercer Juzgado  
Penal Unipersonal de Huánuco, a fin de que remita en calidad de préstamo y por breve  
término o en su defecto copias certificadas del expediente 1162-2013 sobre Usurpación  
Agravada por haberse ofrecido como medio probatorio en el presente proceso”; y pese al  
tiempo transcurrido, y reiterado oficio por tercera vez, el juzgado ante citado no  
ha cumplido, por lo que siendo así, recurro a vuestro despacho con la finalidad de  
**SOLICITAR SE REITERE OFICIO POR CUARTA VEZ AL TERCER JUZGADO  
PENAL UNIPERSONAL DE HUÁNUCO**, a fin de que remita en calidad de préstamo  
o en su defecto copias certificadas del expediente No. 1162-2013 sobre Usurpación  
Agravada, bajo apercibimiento de ser denunciado a quien corresponda por el delito  
de Resistencia a la Autoridad.

25

**POR LO EXPUESTO:**

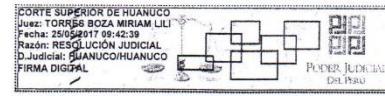
A Ud. Señora Juez pido, se sirva proveer  
conforme a ley.

Huánuco, 09 de mayo de 2017.



*Hugo O. Vidal Romero*  
ABOGADO  
REG. I.C.A.H.883

26



2º JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO  
EXPEDIENTE : 00035-2016-0-1201-JP-CI-02  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : TORRES BOZA MIRIAM LILI  
ESPECIALISTA : URETA CHAVEZ IINDIRA YESENIA  
DEMANDADO : ORIZANO FALCON, SARA  
SANCHEZ RAMIREZ, TEODOMIRO  
DEMANDANTE : FRETEL RAMIREZ, ENEDINA



**Resolución Nro.08.**

Huánuco, veintidós de Mayo  
del dos mil diecisiete.../-

**DADO CUENTA:** En la fecha con el ingreso N° 1985-2017 ,  
escrito presentado por el abogado defensor de la demandante Enedina Fretel  
Ramírez, estando a lo solicitado, **REITÉRESE** POR CUARTA VEZ OFICIO al  
Tercer Juzgado Penal Unipersonal de Huánuco a fin de que **REMITA** en  
calidad de préstamo y/o remita copias certificadas del **EXP. N° 1162-2013 -PE**,  
sobre Usurpación Agravada, lo que se requiere con el **carácter de urgente**  
dado a que la parte procesal está solicitando se haga efectivo apercibimientos  
de ley, para lo cual también se le adjunta copia del escrito respectivo.-  
INTERVIENE la secretaría por mandato Superior.- **NOTIFÍQUESE** con arreglo  
a ley.-



## CON CEDULAS (2)

ESPECIALISTA: Indira Yesenia Ureta Chavez.

EXPEDIENTE: 00035-2016-0-1201-JP-CI-02.

CUADERNO PRINCIPAL.

ESCRITO : 02.

**SUMILLA: SE EMITA RESOLUCIÓN QUE CONTIENE LA SENTENCIA.**

SEÑORA JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO DE PAZ LETRADO DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUÁNUCO.

ENEDINA FRETEL RAMIREZ, en los seguidos contra Sara Orizano Falcón y Otro, sobre **DESLABOJO POR FALTA DE PAGO**, a Ud. atentamente digo:

Que, por resolución No. 09 su fecha Huánuco, tres de julio de dos mil diecisiete se dispuso: "En la fecha el ingreso N° 2874- 2017, oficio remitido por el Juez del Primer Juzgado Penal Unipersonal, quien remite el EXP. N° 1162-2013-PE y el INC N° 1162-2013-23 en calidad de préstamo, en consecuencia: TÉNGASE como acompañado de la presente causa, conforme al estado del proceso, PÓNGASE los autos a Despacho a fin de emitir la resolución que corresponde"; y pese haber transcurrido el tiempo en exceso no se expide resolución que corresponde, por lo que siendo así, recurro a vuestro despacho con la finalidad de **SOLICITAR SE EMITA RESOLUCIÓN QUE CONTIENE LA SENTENCIA.**

### POR LO EXPUESTO:

A Ud. Señora Juez pido, se sirva proveer conforme a ley.

Huánuco, 19 de setiembre de 2017.

Hugo O. Vidal Román  
ABOGADO  
REG. I.C.A.H.

✓

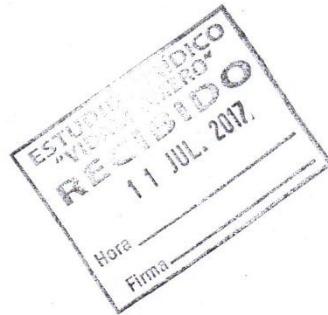
2° JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO  
EXPEDIENTE : 00035-2016-0-1201-JP-CI-02  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : TORRES BOZA MIRIAM LILI  
ESPECIALISTA : URETA CHAVEZ IINDIRA YESENIA  
DEMANDADO : ORIZANO FALCON, SARA  
SANCHEZ RAMIREZ, TEODOMIRO  
DEMANDANTE : FRETEL RAMIREZ, ENEDINA

**Resolución Nro.09.**

Huánuco, tres de Julio  
del dos mil diecisiete.-/

**DADO CUENTA:** En la fecha el ingreso N° 2874-

2017, oficio remitido por el Juez del Primer Juzgado Penal Unipersonal, quien remite el **EXP. N° 1162-2013-PE** y el **INC N° 1162-2013-23** en calidad de préstamo, en consecuencia: **TÉNGASE** como acompañado de la presente causa, conforme al estado del proceso, **PÓNGASE** los autos a Despacho a fin de emitir la resolución que corresponde, una vez resuelto la causa **DEVUELVASE** a su Juzgado de origen con la debida nota de atención.- **NOTIFÍQUESE** con arreglo a ley.-



29

PODER JUDICIAL DEL PERU  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
HUANUCO  
Sede Anexo - Jr. Hemilio Valdizán 130

03/05/2018 16:13:31  
Pag 1 de 1



420180037592017008221201252000702

**NOTIFICACION N° 3759-2018-JP-CI**

EXPEDIENTE	00822-2017-0-1201-JP-CI-02	JUZGADO 2º JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO
JUEZ	TORRES BOZA MIRIAM LILI	ESPECIALISTA EDGAR ESPINOZA AMBROSIO
MATERIA	OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO	
DEMANDANTE	: CMAC PIURA SAC ,	
DEMANDADO	: CHAVEZ MALPARTIDA, TOMAS	
DESTINATARIO	SANTOS ROSALES YUNER	

DIRECCION REAL : JR. HUAMALIES N° 110 CPM. SINGA- VILLA SINGA - HUANUCO / HUAMALIES / SINGA

Se adjunta Resolucion UNO de fecha 03/05/2018 a Fjs : 16  
ANEXANDO LO SIGUIENTE:  
COPIA DE LA DEMANDA Y ANEXOS

3 DE MAYO DE 2018

PODER JUDICIAL DEL PERU  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
HUANUCO  
Sede Anexo - Jr. Hemilio Valdizán 130

03/05/2018 16:13:32  
Pag 1 de 1



420180037592017008221201252000702

**NOTIFICACION N° 3759-2018-JP-CI**

EXPEDIENTE	00822-2017-0-1201-JP-CI-02	JUZGADO 2º JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO
JUEZ	TORRES BOZA MIRIAM LILI	ESPECIALISTA EDGAR ESPINOZA AMBROSIO
MATERIA	OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO	
DEMANDANTE	: CMAC PIURA SAC ,	
DEMANDADO	: CHAVEZ MALPARTIDA, TOMAS	
DESTINATARIO	SANTOS ROSALES YUNER	

DIRECCION REAL : JR. HUAMALIES N° 110 CPM. SINGA- VILLA SINGA - HUANUCO / HUAMALIES / SINGA

Se adjunta Resolucion UNO de fecha 03/05/2018 a Fjs : 16  
ANEXANDO LO SIGUIENTE:  
COPIA DE LA DEMANDA Y ANEXOS

3 DE MAYO DE 2018

30

PODER JUDICIAL DEL PERU  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
HUANUCO  
Sede Anexo - Jr. Hemilio Valdizán 130

03/05/2018 16:13:32  
Pag 1 de 1



420180037602017008221201252000702

**NOTIFICACION N° 3760-2018-JP-CI**

EXPEDIENTE	00822-2017-0-1201-JP-CI-02	JUZGADO 2º JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO
JUEZ	TORRES BOZA MIRIAM LILI	ESPECIALISTA EDGAR ESPINOZA AMBROSIO
MATERIA	OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO	
DEMANDANTE	: CMAC PIURA SAC.	
DEMANDADO	: CHAVEZ MALPARTIDA, TOMAS	
DESTINATARIO	ORTEGA BARTOLO ODAYDA	

DIRECCION REAL : **CALLE 30 DE AGOSTO MZ. C1, LOTE 07- APARICIO POMARES - HUANUCO / HUANUCO / HUANUCO**

Se adjunta Resolucion UNO de fecha 03/05/2018 a Fjs : 16  
ANEXANDO LO SIGUIENTE:  
COPIA DE LA DEMANDA Y ANEXOS

3 DE MAYO DE 2018

PODER JUDICIAL DEL PERU  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
HUANUCO  
Sede Anexo - Jr. Hemilio Valdizán 130

03/05/2018 16:13:32  
Pag 1 de 1



420180037602017008221201252000702

**NOTIFICACION N° 3760-2018-JP-CI**

EXPEDIENTE	00822-2017-0-1201-JP-CI-02	JUZGADO 2º JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO
JUEZ	TORRES BOZA MIRIAM LILI	ESPECIALISTA EDGAR ESPINOZA AMBROSIO
MATERIA	OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO	
DEMANDANTE	: CMAC PIURA SAC.	
DEMANDADO	: CHAVEZ MALPARTIDA, TOMAS	
DESTINATARIO	ORTEGA BARTOLO ODAYDA	

DIRECCION REAL : **CALLE 30 DE AGOSTO MZ. C1, LOTE 07- APARICIO POMARES - HUANUCO / HUANUCO / HUANUCO**

Se adjunta Resolucion UNO de fecha 03/05/2018 a Fjs : 16  
ANEXANDO LO SIGUIENTE:  
COPIA DE LA DEMANDA Y ANEXOS

3 DE MAYO DE 2018

PODER JUDICIAL DEL PERU  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
HUANUCO  
Sede Anexo - Jr. Hemilio Valdizán 130

03/05/2018 16:13:32  
Pag 1 de 1



420180037612017008221201252000702

**NOTIFICACION N° 3761-2018-JP-CI**

EXPEDIENTE	00822-2017-0-1201-JP-CI-02	JUZGADO 2º JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO
JUEZ	TORRES BOZA MIRIAM LILI	ESPECIALISTA EDGAR ESPINOZA AMBROSIO
MATERIA	OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO	
DEMANDANTE	: CMAC PIURA SAC ,	
DEMANDADO	: CHAVEZ MALPARTIDA, TOMAS	
DESTINATARIO	CHAVEZ MALPARTIDA TOMAS	

DIRECCION REAL : CALLE 30 DE AGOSTO MZ. C1, LOTE 07- APARICIO POMARES - HUANUCO / HUANUCO /  
HUANUCO

Se adjunta Resolucion UNO de fecha 03/05/2018 a Fjs : 16  
ANEXANDO LO SIGUIENTE:  
COPIA DE LA DEMANDA Y ANEXOS

3 DE MAYO DE 2018

PODER JUDICIAL DEL PERU  
CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
HUANUCO  
Sede Anexo - Jr. Hemilio Valdizán 130

03/05/2018 16:13:32  
Pag 1 de 1



420180037612017008221201252000702

**NOTIFICACION N° 3761-2018-JP-CI**

EXPEDIENTE	00822-2017-0-1201-JP-CI-02	JUZGADO 2º JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO
JUEZ	TORRES BOZA MIRIAM L.I.I	ESPECIALISTA EDGAR ESPINOZA AMBROSIO
MATERIA	OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO	
DEMANDANTE	: CMAC PIURA SAC ,	
DEMANDADO	: CHAVEZ MALPARTIDA, TOMAS	
DESTINATARIO	CHAVEZ MALPARTIDA TOMAS	

DIRECCION REAL : CALLE 30 DE AGOSTO MZ. C1, LOTE 07- APARICIO POMARES - HUANUCO / HUANUCO /  
HUANUCO

Se adjunta Resolucion UNO de fecha 03/05/2018 a Fjs : 16  
ANEXANDO LO SIGUIENTE:  
COPIA DE LA DEMANDA Y ANEXOS

3 DE MAYO DE 2018

38

**CARGO**

ESPECISLISTA: Edgar Espinoza Ambrosio.

EXPEDIENTE: 00035-2016-0-1201-JP-CI-02.

CUADERNO PRINCIPAL.

ESCRITO : 05.

**SUMILLA: SE PROVEA ESCRITO DE FECHA 19  
DE SETIEMBRE DE 2017.**

SEÑORA JUEZ DEL SEGUNDO JUZGADO DE PAZ LETRADO DE LA CORTE  
SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUÁNUCO.

HUGO OVIDIO VIDAL ROMERO ABOGADO DE  
ENEDINA FRETEL RAMIREZ, en los seguidos  
contra Sara Orizano Falcón y Otro, sobre  
**DESALOJO POR FALTA DE PAGO**, al amparo  
del artículo 290 de la L.O.P.J. y su modificatoria, a  
Ud. atentamente digo:

Que, conforme es de verse del Sistema Integrado  
de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, esta parte presentó escrito solicitando  
se emita resolución que contiene la sentencia, con fecha 19 de septiembre de 2017;  
y pese haber transcurrido el tiempo en exceso, es decir más seis (06) meses, no se  
proveyó, en una clara y evidente contravención al principio de celeridad procesal,  
por lo que siendo así, recurro a vuestro despacho con la finalidad de **SOLICITAR**  
**SE PROVEA ESCRITO DE FECHA 19 DE SETIEMBRE DE 2017, con la que se**  
**solicita se emita resolución que contiene la sentencia**, tanto más, si la presente  
causa se encuentra tramitándose dentro de los alcances del proceso sumarísimo,  
en la que la sentencia se debe expedir dentro del plazo de quince días contados  
desde la última actuación procesal.

33

**POR LO EXPUESTO:**

A Ud. Señora Juez pido, se sirva proveer  
conforme a ley.

Huánuco, 06 de abril de 2018.

  
Hugo O. Vidal Romero  
ABOGADO  
REG. I.C.A.H. 383

34

**DE PAZ LETRADO DE HUANUCO**

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA  
HUANUCO - Sistema de  
Notificaciones Electrónicas SINDE  
SEDE ANEXO - JR. HEMILIO  
VALDIZAN 130  
Secretario: ESPINOZA AMBROSIO  
CJAR GUADALAJARA (Servicio  
Digital - Poder Judicial del Perú  
Fecha: 30/04/2018 14:34:59:17, Razón:  
RESOLUCIÓN JUDICIAL D. Judicial:  
HUANUCO/HUANUCO/FIRMA DIGITAL

**2º JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO**  
**EXPEDIENTE : 00035-2016-0-1201-JP-CI-02**  
**MATERIA : DESALOJO**  
**JUEZ : TORRES BOZA MIRIAM LILI**  
**ESPECIALISTA : EDGAR ESPINOZA AMBROSIO**  
**DEMANDADO : ORIZANO FALCON, SARA**  
**DEMANDANTE : FRETEL RAMIREZ, ENEDINA**  
**SANCHEZ RAMIREZ, TEODOMIRO**

**Resolución N°10**

Huánuco, veinte de abril  
Del año dos mil dieciocho.

**VISTOS:**

Lo actuado en el proceso y puestos los autos a Despacho, la Señora Juez del Segundo Juzgado de Paz Letrado -Mixto- de Huánuco, pronuncia la siguiente,

**SENTENCIA N° 28 - 2018**

**I. ASUNTO**

Es materia de pronunciamiento, la demanda de **Desalojo por Falta de Pago acumulativamente en forma accesoria Pago de Arriendos**, postulada por **ENEDINA FRETEL RAMIREZ** que obra de páginas 60 al 64 del presente expediente, contra **SARA ORIZANO FALCON y TEODOMIRO SANCHEZ RAMIREZ**.

**II. ANTECEDENTES**

2.1. Pretensión demandada

Del petitorio de la demanda se advierte que la parte accionante solicita se ordene que el emplazado cumpla con desocupar y entregar el inmueble que viene ocupando ubicado en el Jirón Dos de Mayo N° 751 de la misma ciudad, y a modo de acumulación objetiva originaria accesoria se ordene el pago de arriendos por la suma de S/ 21,000.00 (Veintiún mil con 00/100 Soles), desde el mes de diciembre del 2010 hasta el mes de setiembre de 2015, con expresa condena de costas y costos.

2.2. Argumentos del demandante

En el sentido que el demandado viene utilizando el inmueble reclamado desde el mes de diciembre de 2010 como arrendatario, el cual se realizó mediante contrato verbal tal como lo reconocieron los demandados en el proceso penal que se llevó por ante el Tercer Juzgado Penal Unipersonal de Huánuco, dicho contrato se realizó para que los demandados puedan vender sus panetones por época navideña, una vez que los demandados tomaron posesión del bien en alquiler desconocieron el pago de arriendos

33



por la suma de S/.300.00 (Trescientos con 00/100 Soles), bajo el pretexto de realizar mejoras en la misma y estando pendiente el pago de la suma de S/.21,000.00 (Veintiún mil con 00/100 Soles) por concepto de merced conductiva, por lo que se ve en la necesidad de interponer la presente acción en resguardo de sus derechos; agregando que el demandante llamó al demandado a una conciliación a la cual no asistió.

2.3. Argumentos de la parte demandada

Los emplazados SARA ORIZANO FALCON y TEODOMIRO SANCHEZ RAMIREZ, absuelven la demanda conforme a su escrito de páginas 84 y siguientes, pidiendo sea declarada improcedente y/o Infundada, indicando que con fecha 22 de diciembre del año 2010 solicito a la accionante que le alquile su local comercial ubicado en el jirón Dos de Mayo N° 751 y así poder vender sus panetones por la campaña navideña que se avecinaba por lo que llegaron a un acuerdo verbal con la demandante, posteriormente a esto se llegó a celebrar un contrato de Compra y Venta de Derechos y Acciones con la accionante, haciendo mención que el lote que fue vendido a los demandados fue el mismo que en un inicio fue materia de contrato de alquiler (ubicado en el Jirón Dos de Mayo N°751-Huánuco), la venta se realizó el 14 de abril del 2011 en la cual se me cedió en calidad de venta el 5.933% del total de derechos y acciones que la demandante posee sobre el bien materia de Litis, si bien es cierto en el contrato de Compra y Venta se hace mención que la vendedora posee sobre el bien ubicado en el Jr. Dos de Mayo con numeraciones 755, 761,769 y 771, ello se debe a un error material en el momento de redactar el documento en el cual se olvidó consignar la numeración 751 del inmueble, error que nos viene perjudicando ya que en un primer momento la accionante nos denunció por el delito de usurpación en el cual quedamos absueltos y ahora nuevamente la accionante me ha demandado por Desalojo por Falta de Pago aludiendo los mismos argumentos que hizo en su denuncia penal, también se debe de poner en conocimiento que se dejó de pagar la merced conductiva por el contrato de alquiler a causa de la compra del bien inmueble materia de Litis, por lo que de manera arbitraria la accionante trata de despojarnos de nuestro bien a pesar de que se nos vendió el bien inmueble, también tenemos que negar lo mencionado en el tercer fundamento de la demanda, ya que no asistimos a la Conciliación Extrajudicial debido a que consideramos que no existe conflicto alguno para arreglar con la demandante, ya que a la fecha ya no somos arrendatarios sino dueños del bien inmueble, debiéndose declarar in límite improcedente la demanda.

La demanda se admitió mediante resolución N° 01 de fecha 25 de enero del 2016 como es de verse en la página 65 y 66.

Los emplazados absuelven la demanda mediante su escrito de las páginas 84 a 88, pidiendo sea declarada improcedente y/o infundada.

La Audiencia Única se llevó a cabo conforme al Acta de fecha 01 de julio del 2016 conforme es de verse de las páginas 108 y siguientes de autos.

36



**RAZONAMIENTO:**

1. El principio de la administración de justicia, brinda tutela jurisdiccional efectiva a toda persona para ejercitar la acción o defender el conflicto de intereses, pero debidamente sustentado con medios probatorios esenciales y determinantes, de conformidad con lo dispuesto por el artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil; al respecto, el máximo intérprete de la Constitución ha sostenido que: *"La tutela judicial efectiva es un derecho constitucional de naturaleza procesal en virtud del cual toda persona o sujeto justiciable puede acceder a los órganos jurisdiccionales independientemente del tipo de pretensión formulada y de la eventual legitimidad que pueda o no, acompañarle a su petitorio. En un sentido extenso la tutela judicial efectiva permite también que lo que se ha decidido judicialmente mediante una sentencia, resulte eficazmente cumplido. En otras palabras, con la tutela judicial efectiva no sólo se persigue asegurar la participación o acceso del justiciable a los diversos mecanismos (procesos) que habilita el ordenamiento dentro de los supuestos establecidos para cada tipo de pretensión, sino que se busca garantizar que, tras el resultado obtenido, pueda verse evitado último materializado con una mínima y sensata dosis de eficacia."*
2. La garantía a un debido proceso está compuesto por una serie de derechos y principios que aseguran que el proceso se siga por su cauce regular hasta la obtención de un pronunciamiento que ponga fin al conflicto de intereses o a la incertidumbre jurídica, para lo cual se exige que también se observe el principio de congruencia que puede ser definido como la identidad jurídica que debe existir entre lo resuelto por el Juez en la sentencia y las pretensiones planteadas por las partes en su escrito de demanda o en su absolución. Carrión Lugo, citado por Hinostroza Minguez, señala que el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva es inherente a toda persona por el solo hecho de serlo. Constituye la manifestación concreta de por qué la función jurisdiccional es, además de un poder, un deber del Estado, en tanto no puede excusarse de conceder tutela jurídica a todo el que se lo solicite.<sup>2</sup>
3. La sentencia es el acto en cuya virtud el Juez, en un proceso de cognición, declara la conformidad o disconformidad de una pretensión con el derecho objetivo, para proceder en su caso a su actuación. La Sentencia no contiene otra voluntad que la de la ley, traducida en forma concreta por obra del Juez. Esto requiere la definición en forma previa del juicio de hecho, y luego la determinación del Derecho aplicable, lo que debe ser expresado en forma clara. Por tanto el juicio lógico es elemento esencial y característico de la sentencia.

**El Proceso de Desalojo por Falta de Pago.-**

4. Jurídicamente el contrato es un acuerdo de dos o más partes sobre una declaración de voluntad común, en primer término destinada a normar derechos y eminentemente es fuente de obligaciones y cuyo primordial propósito es crear, regular, modificar o extinguir obligaciones y se puede llevar en diversas formas que va desde el lenguaje mímico hasta la forma hablada y la escrita, y por la naturaleza del contrato de arrendamiento no requiere una forma solemne, el que se perfecciona con el simple consentimiento.

<sup>1</sup> Fundamento 6. Sentencia del Tribunal Constitucional. 13 de abril del 2005. Exp.763-2005-PA/TC. Caso Inversiones La Carreta S.A.

<sup>2</sup> HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. Comentarios al Código Procesal Civil Tomo I. Gaceta Jurídica. Pág. 25.

34



5. El proceso de desalojo tiene por objeto asegurar la libre disposición de ciertos bienes, cuando son detentados sin título alguno o permanecen en ellos en contra de la voluntad de quienes tiene derecho a ella, es decir que se persigue dejar libre el uso de bienes materia del litigio, substrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores; su objeto se circunscribe a la desocupación de un bien inmueble, a favor de quien alegue un derecho sobre él o contra quien lo retenga; asimismo, conforme lo precisa el artículo 586º del Código Procesal Civil, los sujetos activos en el proceso de Desalojo son el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel salvo lo dispuesto en el artículo 598º, considera tener derecho a la restitución de un predio, asimismo señala que en este tipo de procesos los sujetos pasivos pueden ser el arrendatario, el sub arrendatario, el precario o cualquier persona a quién le es exigible la restitución.
6. Conforme a ley, el Juzgado de Paz Letrado sólo está facultado para el trámite y conocimiento del proceso de desalojo por Falta de Pago, cuando el pago de la renta mensual es hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, pues la competencia para los otros procesos por desalojo incluido el por vencimiento del plazo superior a 50 URP, los que no tienen vía procedimental propia, no son apreciables en dinero, hay duda sobre su monto, o debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el Juez competente es el Civil.
7. De otro lado, en lo que se refiere a la parte sustantiva, conforme lo preceptúa el numeral 1666º del Código Civil, el arrendamiento está constituido por una prestación consistente en la cesión de uso de un bien y la contraprestación consistente en el pago de cierta renta convenida.
8. En el artículo 1676º del Código Civil, señala que *"En el contrato de arrendamiento constituye obligación fundamental del arrendatario el pago de la renta, que constituye -sin lugar a dudas- una obligación de carácter conjuntivo, ya que implica la existencia de varias prestaciones, todas las cuales deberán ser ejecutadas para que se considere efectuado el pago íntegro. Esto significa que, en el supuesto de que la renta se haya pactado para ser pagada mensualmente, cada mensualidad representará la ejecución de una prestación por parte del arrendatario, prestación que será diferente a la renta anterior o rentas anteriores, y a la renta futura o rentas futuras. Decimos que cada mensualidad o renta es diferente de las anteriores y futuras, en la medida en que tienen autonomía e independencia, en el sentido de que corresponde al pago no de una parte de una prestación, sino al pago íntegro de una prestación independiente, que constituye contraprestación del mes transcurrido."*<sup>3</sup>
9. Asimismo se tiene que el artículo 1697º del Código Civil referido a las Causales de Resolución del Arrendamiento, "...tiene como fuente lo dispuesto en el ARTÍCULO 1529 del Código Civil anterior. En primer término, cabe indicar que el exordio de este numeral hace referencia a que el contrato puede resolverse a fin de guardar coherencia con la definición de resolución del contrato a qua se alude en el ARTÍCULO 1371 del Código Civil, por cuanto regula un supuesto de incumplimiento voluntario posterior a la celebración del contrato. En segundo lugar, se trata de una resolución que tiene que ser ejercitada por el arrendador. En consecuencia, no opera de pleno derecho, ya que el arrendador puede tolerar el incumplimiento. Cabe indicar que el mismo razonamiento se aplica respecto del arrendatario en el caso del inciso 5 de este numeral. Se examinan a continuación los motivos de cada uno de sus incisos. 1. Por falta de pago de la renta. Siendo la obligación de pagar la renta la principal que asume el arrendatario, el legislador ha considerado necesario establecer que el incumplimiento de tal obligación faculta al arrendador a solicitar la resolución del arrendamiento. Sin embargo, es preciso indicar que este inciso constituye una regla a favor del arrendatario, por cuanto le confiere un régimen especial distinto del que el Código Civil dispensa a todo deudor que incumple la prestación que le corresponde ejecutar. En efecto, con arreglo

<sup>3</sup> "Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas". Tomo VII. Contratos Nominados (primera parte). Gaceta Jurídica.



a lo dispuesto en el ARTÍCULO 1428 del Código Civil el perjudicado puede solicitar la resolución del contrato ante el incumplimiento de cualquier prestación. Tal situación no ocurre en el caso del arrendador quien no puede salvo pacto distinto demandar la resolución del contrato ante la falta de pago de un solo período de renta. El precepto, que contiene una fórmula similar a la del inciso 5 del ARTÍCULO 1529 del Código Civil de 1936, establece también a favor del arrendatario, la restricción al derecho del arrendador para resolver el contrato cuando se trata de períodos distintos al arrendamiento por meses. En efecto, el numeral señala que si se trata de períodos mayores a un mes, basta el incumplimiento de un solo período y además quince días.<sup>4</sup>

10. Conforme al artículo 1698 de nuestra normatividad civil sustantiva vigente, "... las partes son soberanas para establecer las causas de resolución del arrendamiento, cuando ésta se deriva de la falta de pago de la renta. Si las partes nada establecen, rige la regla general contenida en el inciso 1 del ARTÍCULO 1597 del Código Civil, según la cual el arrendador puede solicitar la resolución del contrato cuando el arrendatario deja de pagar dos meses y medio de alquileres, si el arrendamiento se ha pactado por períodos mensuales. Puede apreciarse, por lo tanto, que este precepto establece una limitación al derecho del arrendatario de solicitar la resolución. En efecto, de no haberse considerado el ARTÍCULO 1598 del Código Civil, el arrendador podría demandar la resolución ante la falta de pago de un período de renta mensual, con arreglo a lo dispuesto en el ARTÍCULO 1428 del Código Civil. Según este numeral, el contratante que ha sido perjudicado por el incumplimiento de la prestación de su contraparte puede solicitar su cumplimiento o demandar la resolución del contrato. El legislador, si bien no ha establecido una protección de carácter general al deudor, confiere un tratamiento de excepción al arrendatario por cuanto no puede ser objeto de resolución si no media un incumplimiento de, por lo menos, dos meses y quince días en el pago de la renta."<sup>5</sup>
11. Así en ese tipo de proceso de desalojo por falta de pago, lo único que se procede a verificar es si el obligado –arrendatario- ha incumplido con el pago de merced conductiva por espacio de 02 meses y quince días.

#### *Normatividad aplicable*

#### **12. Constitución Política del Estado**

"Artículo 139.- Principios de la administración de justicia  
(...)  
3. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional.

#### **13. Código Civil**

"Artículo VII del Título Preliminar.- Aplicación de la norma jurídica pertinente  
Los jueces tienen la obligación de aplicar la norma jurídica pertinente, aunque no haya sido invocada en la demanda.

"Artículo 923.- Definición de Propiedad  
La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

"Artículo 1666.- Definición de Arrendamiento  
Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.

<sup>4</sup> "Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas". Tomo VII. Contratos Nominados (primera parte). Gaceta Jurídica.

<sup>5</sup> "Código Civil Comentado por los 100 Mejores Especialistas". Tomo VII. Contratos Nominados (primera parte). Gaceta Jurídica.



**"Artículo 1681.- Obligaciones Principales del arrendatario**

El arrendador está obligado:

(...)

2. A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio.

(...)

**"Artículo 1698.- Resolución por Falta de Pago de Renta**

La resolución por falta de pago de renta se sujet a lo pactado, pero, en ningún caso procede, tratándose de casas-habitación comprendidas en leyes especiales, si no se ha cumplido por lo menos dos mensualidades y quince días.

***El Proceso Sumarísimo de Desalojo***

**14. El trámite de este tipo de procesos, se encuentra regulado por el Título III, Capítulos I, II y Subtítulo 4 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley 29057,**

**15. De este modo, entre otras disposiciones que establece se ha prescrito que:**

**"Artículo 545.- Procedencia**

Se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos:

(...)

4. Desalojo;

(...)"

**"Artículo 547.- Competencia**

Son competentes para conocer los procesos sumarísimos (...)

En el caso del inciso 4) del artículo 546 cuando la renta mensual es mayor a cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados.

(...)

**"Artículo 548.- Normalidad Supletoria**

Es aplicable a este proceso lo dispuesto en el artículo 476, con las modificaciones previstas en este capítulo.

**"Artículo 552.- Excepciones y defensas previas**

Las excepciones y defensas previas se interponen al contestarse la demanda. Sólo se permiten los medios probatorios de actuación inmediata.

**"Artículo 554.- Audiencia Única**

Al admitir la demanda, el Juez concederá al demandado cinco días para que la conteste. Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el Juez fijará fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o de transcurrido el plazo para hacerlo, bajo responsabilidad.

En esta audiencia las partes pueden hacerse representar por epoderado, sin restricción alguna.

**"Artículo 555.- Actuación**

Al iniciar la audiencia, y de haberse deducido excepciones o defensas previas, el Juez ordenará al demandante que las ausuelva, luego de lo cual se actuarán los medios probatorios pertinentes a ellas. Concluida su actuación, si se encuentran infundadas las excepciones o defensas previas propuestas, declarará saneado el proceso. El Juez, con la intervención de las partes, fijará los puntos controvertidos y determinará los que van a ser materia de prueba.

A continuación rechazará los medios probatorios que considere inadmisibles o improcedentes y dispondrá la actuación de los referidos a las cuestiones probatorias que se susciten, resolviéndolas de inmediato.



Actuados los medios probatorios referentes a la cuestión de fondo, el Juez concederá la palabra a los Abogados que así lo soliciten. Luego, expedirá sentencia. Excepcionalmente, puede reservar su decisión por un plazo que no excederá de diez días contados desde la conclusión de la audiencia.

**"Artículo 556.- Apelación"**

La resolución citada en el último párrafo del artículo 551º, la que declara fundada una excepción o defensa previa y la sentencia, son apelables con efecto suspensivo, dentro del tercer día de notificadas. Las demás son sólo apelables durante la audiencia, sin efecto suspensivo y con la calidad ceferidas, siendo de aplicación el artículo 369º en lo que respecta a su trámite.

**"Artículo 585- Procedimiento"**

La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.  
Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. (...).

**"Artículo 586.- Sujeto activo y pasivo en el desalojo"**

Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquél que, salvo lo dispuesto en el artículo 598º, considere tiene derecho a la restitución de un predio.  
Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

16. Dentro de la Actividad Procesal el Código señala actos procesales del juez, entre los que se encuentra:

**"Artículo 121.- Decretos, Autos y Sentencias"**

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

**Jurisprudencia**

• **Proceso de Desalojo**

"...El desalojo es el instrumento procesal de tutela del derecho del propietario para que recupere su inmueble a través de una vía sumarísma"<sup>6</sup>

"...El desalojo (...) es aquél que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, ya sea por tener una obligación exigible de restituir o por revestir el carácter de simple intruso; sólo implica la invocación por parte del acto, de un derecho personal o exigir la restitución del bien, de manera que no puede discutirse controversia o decisión respecto al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes..."<sup>7</sup>

**Análisis del caso planteado**

17. La presente resolución sobre fondo de Primer Grado trata sobre hechos que tienen que ser probados por las partes, conforme al artículo 196º del Código Procesal Civil; siendo que la actora pretende el Desalojo del bien inmueble ubicado en el Jirón 2 de mayo N° 751-Huánuco debido a que los demandados no han cumplido con pagar la merced conductiva desde la fecha de celebración del contrato hasta el mes de setiembre del año 2015, habiéndose tratado de un contrato verbal

<sup>6</sup> Casación N°978-2007/Lima, Diario Oficial "El Peruano" 02.12.2008, págs.23510-23511.

<sup>7</sup> Casación N° 2160-2004/Arequipa, Diario Oficial "El Peruano" 31.01.2007, págs.18648-18649.



aceptado por ambas partes; y, la parte emplazada debe probar que nunca existió dicho retraso en el pago de arriendos y/o que es el dueño del predio que ocupa.

**18.** En el presente caso las partes se encuentran en posiciones totalmente contrapuestas ya que entre las mismas existió otro proceso aparte del sub materia, consistente en el proceso penal de Usurpación Agravada, Expediente N° 1162-2013-23-1201-JR-PE-02 que obra como acompañado y en el cual mediante sentencia N° 240-2015 de fecha 09 de noviembre del 2015, Falló Absolviendo de la acusación fiscal a Teodomiro Sánchez Ramírez y Sara Crizano Falcón y se dispuso el archivamiento del proceso penal; así también entre las partes celebraron un Contrato de Compra Venta a Plazos de derechos y acciones que habría otorgado Enedina Fretel Ramírez, consignado con la numeración 447 así como la Escritura Pública de Aclaración y Rectificación de Compra y Venta celebrada ante el Notario Público Luis Jiménez Gómez, de fecha 04 de julio del 2011.

**19.** Del estudio de la demanda se tiene que la pretensión principal de la actora es *Desalojo por Falta de Pago*, con expresa condena de costas y costos; sustentándola en el sentido que el demandado no ha cumplido con pagar la Merced conductiva de S/.300.00 Soles por el bien en alquiler, desde la fecha de celebración del contrato hasta el mes de setiembre del 2015, bajo el pretexto de realizar mejoras en la misma estando pendiente de pago la suma de S/. 21,000.00 Soles (Veintiún mil con 00/100 Soles), motivo por el cual la demandante solicita el pago de los arriendos y la devolución del bien inmueble.

**20.** La relación contractual entre las partes se encuentra acreditada en autos, ya que ambas partes han aceptado la existencia de un Contrato de Alquiler verbal que tuvo su inicio el **22 de diciembre del 2010**, según escrito de contestación de los emplazados que corre a páginas 84 y siguientes, mediante el cual **reconocen que en un inicio alquilaron el local ubicado en el Jr. Dos de mayo N° 751**, para la venta de panetones por la campaña navideña.

**21.** Al presente caso es de aplicación el artículo 1696º del Código Civil, que trata sobre la resolución por falta de pago de la renta, el cual nos dice que la resolución por falta de pago de la renta se sujet a lo pactado, pero en ningún caso procede, tratándose de casas-habitación comprendidas en leyes especiales, si no se han cumplido por lo menos dos mensualidades y quince días, de lo que se tiene que si el contrato de arrendamiento se inicia el **22 de diciembre del 2010, hasta setiembre del 2015** los emplazados no habrían cumplido con pagar la merced conductiva de cincuenta y siete (57) meses (cuatro años y nueve meses), siendo la obligación del arrendador devolver el bien cuando hay incumplimiento en el pago de los arriendos, sin más deterioro que su uso ordinario según el Inciso 10 del Artículo 1681º del Código Civil.

#### **Respecto a la Pretensión Principal Desalojo por Falta de Pago**

**22.** En ese orden de ideas, se tiene que el Desalojo por la causal de Falta de Pago tiene las condiciones siguientes:

- a. Con respecto a la demandante, se requiere la existencia de un contrato de arriendos, lo que se acredita acompañando el contrato, sirviendo también la declaración de parte para que reconozca que existe una relación

42



contractual o la pericia que igualmente acredite su existencia; en el caso de autos la parte demandante ha adjuntado como medio probatorio el Expediente N° 1162-2013-23-1201-JR-PE-02 del Proceso Penal de Usurpación Agravada que obra como acompañado y se tiene a la vista, en el cual los **emplazados aceptan la existencia de un contrato de alquiler** celebrado de manera verbal, así como también mediante el escrito de contestación de fecha 14 de marzo del 2016 **reconocen la existencia de un contrato de alquiler que fue celebrado de forma verbal**, el cual de inició el 22 de diciembre del 2010; con lo que se da por cumplida esta condición.

- b. Con respecto a los demandados, si pretenden contradecir la acción deben probar el pago de los arriendos, o en su contrario deberán de probar la existencia de un Contrato de Compra Venta que demuestre la propiedad sobre dicho predio, para cuyo efecto deben acompañar el documento que lo acredite, igualmente pueden ofrecer la declaración del demandante; al respecto del estudio de autos fluye que los demandados han adjuntado copias legalizadas de dos Escrituras Públicas: 1) Instrumento Público N° 447-ver páginas 79 y siguientes- Contrato de Compra Venta otorgada por Enedina Fretel Ramírez a favor de Sara Orizano Falcon, de fecha 14 de abril del 2011, celebrada ante Notario Público Luis Jiménez Gómez, documental de lo que se tiene que la Enedina Fretel Ramírez es propietaria del 100% de las acciones y derechos que le corresponde sobre un inmueble situado en el Jr. 755, 761, 769 y 771 hacia el Jirón dos de Mayo, que cuenta con una extensión total de 1,686.00 M<sup>2</sup> cuyo derecho de dominio se encuentra inscrito en el asiento C-21 de la ficha número 15618, y la partida electrónica N°02020726 del Registro de la Propiedad Inmueble de Huánuco -ver punto PRIMERO-, siendo que a través de este contrato la vendedora cede en venta real y enajenación perpetua el 5.93% de las acciones y derechos descrito en la cláusula primera cuyo porcentaje equivale a 100 M<sup>2</sup>, por el precio de US\$ 40,000.00; 2) Escritura corresponde al instrumento público N°761, de Aclaración y Rectificación de Compra y Venta de terreno-ver páginas 77 y siguientes-, mediante el cual se aclara y rectifica la escritura de Compra y Venta N°447 la cual se señala que Enedina Fretel Ramírez es propietaria del 100%, siendo lo correcto que es copropietaria del 53.84% de las acciones y derechos que tiene sobre el inmueble situado en el Jirón dos de Mayo N° 755, 761, 769 y 771. Sin embargo en dichos documentales de compra y venta no se encuentra consignada la numeración 751 correspondiente al bien materia de litigio; por lo que la parte accionada al contestar su demanda, manifiesta que *al momento de celebrar el contrato de compra y venta de derechos y acciones el notario público se olvidó de consignar en dicho contrato la numeración 751 del Jirón Dos de Mayo cuadra siete, por lo que posteriormente solicitaron su aclaración, no llegando a prosperar toda vez que la accionante por motivos ajenos y de mala fe no concordó a efectuar dicha aclaración;* dichos que no fueron acreditados con pruebas idóneas, tanto más que de autos a folios 56 y siguientes fluye la escritura pública N°944 de fecha 20 de marzo 1998, documental de compra y venta de lo que se tiene que Juana Ramírez Garay viuda de Fretel propietaria de dos inmuebles ubicados en el Jirón Dos de Mayo cuadra siete, asignados con los números 745 y 751, inscrito en el asiento C-11 de la ficha N° 15618, con un área total de 784.00 M<sup>2</sup>, cede en venta real y enajenación perpetua a favor de la ahora demandante Enedina Fretel Ramírez la totalidad o 100% de sus acciones y derechos

139



que le corresponden sobre los inmuebles referidos anteriormente; si bien es cierto que las dos propiedades tienen el mismo número de ficha N° 15618, estas resultan ser bienes totalmente diferentes, por cuanto el inmueble que fue objeto de compra y venta del 5.93% de las acciones y derechos realizada entre la demandante y la demandada corresponden netamente a los inmuebles con numeración N° 755, 761, 769 y 771 contando con una extensión de terreno de 1,686.00 M2, tal como lo estipulan en su clausula primera de la escritura pública N°761, propiedad en la que la ahora demandante era copropietaria del 53.84% de las acciones y derechos sobre dicho inmueble; en cambio el bien materia de litigio con numeración 751 cuenta con un área total de 784.00M2, bien perteneciente a la accionante en su 100% de sus acciones y derechos; por lo que queda acreditado que el bien materia de litigio en ningún momento fue objeto de compra y venta entre las partes.

23. Por lo que analizando si la parte demandada está obligado a desocupar el predio alquilado y entregarlo a la actora; se tiene que se encuentra acreditado en autos la relación contractual entre las partes, ya que han aceptado la existencia de un Contrato de Alquiler verbal que tuvo su inicio el 22 de diciembre del 2010, según escrito de contestación de los emplazados que corre a páginas 84 y siguientes, mediante el cual reconocen que en un inicio alquilaron el local ubicado en el Jr. Dos de mayo N° 751, para la venta de panetones por la campaña navideña, además señalan que oportunamente cumplieron con pagar la merced conductiva pactada y que hasta la fecha ya dejaron de efectuar dichos pagos al supuestamente haber realizado el contrato de compra y venta de dicho bien; dichos que ya fueron dilucidados en líneas precedentes; por lo que de conformidad a lo establecido en el artículo 169º inciso 1º del Código Civil la parte emplazada no ha cumplido con el pago de la renta pactada en el Contrato de Arrendamiento por más de cuatro años, es decir en exceso el lapso de más de dos meses y quince días que exige la norma, y por ende resulta procedente amparar la presente demanda en lo que a este extremo se refiere.

#### Respecto a la pretensión accesoria de Pago de Arriendos

24. La demandada solicita como pretensión accesoria el pago de arriendos por la suma de S/21,000.00, que equivale desde el mes de diciembre del 2010, hasta setiembre del 2015; no habiendo logrado la demandante probar con documentos que los demandados no hayan cumplido con el pago de los arriendos del local ubicado en el Jrón Dos de mayo N° 751-Huánuco, desde el mes de diciembre del 2010; sin embargo mediante su escrito de contestación de demanda que corre a página 84 y siguientes, como se deriva de su punto Tercero la accionada reconoce haber dejado de pagar la merced conductiva por el periodo de cinco años; en ese sentido se tiene que la demandante solicita el pago de arriendos desde el 22 de diciembre del 2010 hasta el mes de setiembre del 2015 – se entiende 22 de setiembre del 2015- es decir cuatro años y nueve meses -57 meses- por lo que haciendo una operación matemática si el monto de la merced conductiva pactada por las partes fue de S/.300.00 mensuales por 57 meses, la parte accionada adeuda la suma de S/17,100.00 (Diecisiete Mil Cien y 00/100) que debe cumplir con cancelar a la actora; siendo por lo tanto amparable en parte en cuanto a este extremo.

25. Los medios probatorios no glasados en el presente en nada enervan lo que se tiene considerando; correspondiendo asimismo el pago por costas y costos del

proceso, los que se liquidaran en ejecución de Sentencia, por haber tenido la parte demandante razones fundadas para que interponer la presente demanda en Sede Judicial.

- 26.** De otro lado, **ADVERTIÉNDOSE** del estudio de autos que el presente proceso se encuentra pendiente de resolver mediados del mes de julio del 2017, retraso que es imputable a la Cursora de ese entonces; sin embargo, estando a la ingente carga procesal que tiene que soportar así como la constante rotación de personal que ha sido posible este Juzgado, se procederá al respecto con criterio de razonabilidad.

**DECISIÓN:**

Por las consideraciones expuestas, y Administrando Justicia a Nombre de la Nación;

**FALLO:**

- 1.** DECLARANDO **FUNDADA** la demanda de **DESLAZOJO** por **FALTA DE PAGO**, postulada por **ENEDINA FRETEL RAMIREZ**, que obra de páginas 60 al 64 del presente expediente, contra **TEODOMIRO SANCHEZ RAMIREZ** y **SARA ORIZANO FALCON**; en consecuencia,
- 2.** **ORDENO**: que los demandados **CUMPLAN** con entregar a la demandante el bien inmueble ubicado en el **Jirón Dos de Mayo N° 751 de esta ciudad de Huánuco**, debidamente desocupado y dentro del plazo de ley, una vez consentida y/o ejecutoriada la presente resolución;
- 3.** **FUNDADA en parte** en el extremo del monto de la Pretensión Accesoria de **PAGO DE ARRIENDOS**; por lo que, **ORDENO** que los demandados **TEODOMIRO SANCHEZ RAMIREZ** y **SARA ORIZANO FALCON** cumplan con pagar la suma de **DIECISIETE MIL CIEN Y 00/100 (\$17,100.00)**, por concepto de Pago de Arriendos; e **INFUNDADA** respecto al monto en exceso demandado en lo que a este extremo se refiere. Con costas y Costos;
- 4.** ESTANDO al punto 27 de la presente resolución, por esta única vez, **SE RECOMIENDA** a la Servidora Judicial **INDIRA VESEÑIA URETA CHÁVEZ** mayor celo en el desempeño de sus funciones, bajo apercibimiento de remitirse copias a la ODEOMA Huánuco a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.
- 5.** DADO CUENTA los escritos con **Ingreso N° 3998-2017 y 1533-2018**, **ESTESE** a la presente resolución; **NOTIFIQUESE** a las partes con las formalidades de Ley.-

45

Sistema de Notificaciones Electrónicas SINODE  
 SEDE ANEXO - JR. HEMILIO VALDÉZ N°130  
 Juez: TORRES BOZA MIRIAM LILI / Servicio Digital - Poder Judicial  
 Fecha: 25/05/2018 18:35:12 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL D.JU  
 HUANUCO / HUANUCO/FIRMADigital  
 Poder Judicial del Perú

2º JUZGADO DE PAZ LETRADO MIXTO - SEDE ANEXO

EXPEDIENTE : 00035-2016-0-1201-JP-CI-02  
 MATERIA : DESALOJO  
 JUEZ : TORRES BOZA MIRIAM LILI  
 ESPECIALISTA : EDGAR ESPINOZA AMBROSIO  
 DEMANDADO : ORIZANO FALCON, SARA  
 SANCHEZ RAMIREZ, TEODOMIRO  
 DEMANDANTE : FRETEL RAMIREZ, ENEDINA

**Resolución N°.11**

Huánuco, veinticuatro de mayo)  
 Del año dos mil dieciocho.-----)



AUTOS Y VISTOS; El escrito de apelación presentado por los demandados ingresado con el N°. 2088-2018; y, CONSIDERANDO.

**Primero.-** Constituye uno de los principios constitucionales, la doble instancia, la misma que se materializa a través de los medios impugnatorios que tienen una expresión del sistema de instancia plural cuya finalidad es el control general de la regularidad de los actos procesales y, por ende el control de la actividad de los Jueces, fundamentalmente de las resoluciones, conforme lo establece el artículo X del Título Preliminar del Código Procesal Civil; **Segundo.-** Que, de conformidad con el artículo 364º del Código Procesal Civil, el recurso de apelación tiene por objeto que el órgano Jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de Tercero legitimado, la resolución que le produzca agravio, con el propósito sea anulada o revocada, total o parcialmente; **Tercero.-** De conformidad con el artículo 364º y 367º del Código Procesal Civil, las apelaciones se interponen dentro del plazo legal ante el Juez que expidió la resolución impugnada, así como fundamentar los errores de hecho y derecho en que sustenta su impugnación de conformidad con el artículo 366º del acotado; **Cuarto.-** De la revisión del recurso de apelación interpuesto se advierte en principio que ha sido presentado dentro del plazo establecido por nuestro ordenamiento adjetivo, aunado a ello, que ha cumplido con los requisitos de admisibilidad y procedencia, debiendo de emitirse la resolución correspondiente; **Quinto.-** El recurso de apelación debe de concederse con efecto suspensivo, toda vez que la resolución impugnada pone fin al proceso e impide su continuación de conformidad con el artículo 371º del Código Procesal Civil;

**SE RESUELVE:**

1. CONCEDER LA APELACION CON EFECTO SUSPENSIVO interpuesto por **SARA ORIZANO FALCON Y TEODOMIRO SANCHEZ RAMIREZ**; contra la **sentencia N° 28-2018**, de fecha veinte de Abril del año dos mil dieciocho, de fojas ciento cincuenta y tres y siguientes En consecuencia;

2. ELÉVESE AL SUPERIOR con la debida nota de atención. AL PRIMER OTROSI: TENGASE por otorgado las facultades generales de representación favor del letrado que suscribe el escrito de conformidad a lo dispuesto en los artículos 74º y 80º de la norma adjetiva; AL SEGUNDO OTROSI: TÉNGASE por variado su domicilio procesal en esta instancia señalado su CASILLA ELECTRONICA N° 72938, email abog1961@hotmail.com precisando que a partir de la fecha se le harán llegar las notificaciones por dicho medio electrónico. NOTIFÍQUESE.-con las formalidades de ley.

V&C Abogados  
ESTUDIO JURÍDICO  
VÁSQUEZ & CALIXTO  
HUÁNUCO

-EX- -



Expediente : 35-2016-0-1201-JP-CI-02  
Especialista : Espinoza Ambrosio, E.  
Cuaderno : Principal  
Escrito : Correlativo  
Sumilla : **RECURSO DE APELACIÓN :**  
CONTRA LA RESOLUCIÓN No.10, QUE CONTIENE LA SENTENCIA No. 28-2018, QUE FALLA:  
1. DECLARANDO FUNDADA la demanda de DESALOJO por FALTA DE PAGO, postulada por ENEDINA FRETEL RAMIREZ, contra TEODOMIRO SANCHEZ RAMÍREZ y SARA ORIZANO FALCON; en consecuencia,  
2. ORDENO: que los demandados CUMPLAN con entregar a la demandante el bien inmueble ubicado en el Jirón Dos de Mayo N° 751 de esta ciudad de Huánuco, debidamente desocupado y dentro del plazo de ley, una vez consentida y/o ejecutoriada la presente resolución.  
3. FUNDADA en parte en el extremo del monto de la Pretensión Accesoria de PAGO DE ARRIENDOS; por lo que, ORDENO que los demandados TEODOMIRO SANCHEZ RAMIREZ y SARA ORIZANO FALCON cumplan con pagar la suma de **DIECISIETE MIL CIEN y 00/100 (S/.17,100.00)**, por concepto de Pago de Arriendos; e INFUNDADA respecto al monto en exceso demandado en lo que a este extremo se refiere. Con costas y Costos;  
4. ESTANDO al punto 27 de la presente resolución, por esta única vez, SE RECOMIENDA a la Servidora Judicial INDIRA YESENIA URETÁ CHÁVEZ mayor celo en el desempeño de sus funciones, bajo apercibimiento de remitirse copias a la ODECMA Huánuco a fin de que proceda conforme a sus atribuciones.  
5. DADO CUENTA los escritos con ingreso N° 3998-2017 y 1533-2018, ESTESE a la presente resolución; NOTIFIQUESE a las partes con las formalidades de Ley.

**SEGUNDO JUZGADO DE PAZ MIXTO – SEDE ANEXO DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUÁNUCO.-**

SARA ORIZANO FALCON y TEODOMIRO SÁNCHEZ RAMÍREZ, en los seguidos sobre DESALOJO, incoada por Enedina Fretel Ramírez, a Usted, con el debido respeto me presento y digo:

Que, habiendo sido notificada con fecha 17/05/2018 con la Resolución No.10 que contiene la Sentencia No. 28-2018; y, no estando conforme con el contenido de lo sentenciado; vengo a interponer Recurso de Apelación contra la citada resolución; a fin que con mejor estudio, conocimiento y aplicación correcta del ordenamiento

V+C Abogados  
ESTUDIO JURÍDICO  
VÁSQUEZ & CALIXTO  
HUÁNUCO

legal y jurisprudencial, la autoridad superior resuelva, declarando FUNDADO el Recurso de Apelación, REVOCANDO la misma o DECLARANDO LA NULIDAD de la apelada y disponiendo como corresponda; por las siguientes consideraciones:

I. ADECUACIÓN DEL RECURSO :

Que tratándose de una sentencia emitida en primera instancia, es procedente interponer el Recurso de Apelación, a fin de que el órgano jurisdiccional superior examine la resolución que nos causa agravio, a fin de que con mejor estudio la revoque o anule; en aplicación de lo dispuesto en el artículo 364º del Código Procesal Civil.

II. LEGITIMACIÓN PROCESAL :

Que, siendo la parte demandada en el presente proceso y teniendo legitimidad para obrar vengo a impugnar lo sentenciado, debido a que me causa grave agravio; que en consecuencia encontrándome legitimada para actuar interpongo el presente Recurso de Apelación, a fin de que se subsanen los vicios de su contenido.

III. PRETENSIÓN IMPUGNATORIA :

Que interpongo el Recurso de Apelación dirigido contra la Resolución No.10, que contiene la Sentencia No. 28-2018 de fecha 20/04/2018 y notificada a mi persona el día 17/05/2018 conforme consta de autos; pretendiendo:

Como PRETENSIÓN PRINCIPAL : Declarando FUNDADA la Apelación, se declare la NULIDAD de la apelada, por contravenir la Constitución Política del Estado, el ordenamiento legal aplicable y el Debido Proceso.

Como PRETENSIÓN ACCESORIA : Que, en consecuencia, se DEJE SIN EFECTO la apelada, disponiéndose conforme corresponda.

V & C Abogados  
ESTUDIO JURÍDICO  
VÁSQUEZ & CALIXTO  
HUÁNUCO

IV. FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y LEGALES QUE SUSTENTAN LA PRETENSIÓN : ERRORES CONTENIDOS EN LA APELADA :

- i) **AFFECTACIÓN DEL DEBIDO PROCESO** : La Apelada ha infringido el PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL, llevado a cabo en Chiclayo, el 3 y 4 de noviembre de 2017, señalando entre sus CONCLUSIONES PLENARIAS : El Pleno acordó por MAYORÍA que "Luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 104 CC); toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria"; de este modo, se tiene en autos la accionante mediante escrito de demanda peticiona que los demandados DESOCUPEN Y LE ENTREGUEN la posesión del bien inmueble de su propiedad, y a modo de acumulación objetiva originaria accesoria el pago de arriendos por la suma de S/21.000.00 desde el mes de diciembre 2010 hasta el mes de setiembre 2015. En ese orden de ideas se tiene conforme lo señalado líneas arriba podemos decir que un poseedor puede ser precario por dos razones: (i) porque nunca tuvo título (invadido); o (ii) porque habiéndolo tenido en algún momento, el mismo feneció (arrendamiento cuyo contrato fue resuelto por ejemplo por incumplimiento en el pago de la renta). Es imposible que alguien sea a la vez poseedor precario y arrendatario. Solo cabe hablar de arrendamiento cuando el contrato de arrendamiento aún está vigente. Si el contrato queda sin efecto, dejamos de estar ante un arrendatario y nos encontramos ante un precario. En autos se tiene que los demandados a la fecha de la interposición de la demanda tenían la condición de precarios, más no de arrendatario conforme lo establecido en el punto 5 y 5.1 del IV Pleno Casatorio Civil, la misma que se detalló en el punto 5.2 del presente recurso. En efecto, no debe olvidarse que, según nuestra normativa, el hecho de que venza el plazo del contrato no convierte al arrendatario en precario: debe haber un requerimiento de devolución para que recién el contrato se entienda extinguido y por

V & C Abogados  
ESTUDIO JURÍDICO  
VÁSQUEZ & CALIXTO  
HUÁNUCO

Gabriel Esteban Vásquez Ruiz  
A.C. 1.D.O.  
Reg. C. 115.5073

ende el arrendatario pase a tener la condición de precario. - En ese sentido, podemos advertir que los demandados adquirieron la calidad de ocupantes precarios desde el momento en que la recurrente les invito a conciliar ante un centro de conciliación extrajudicial, por consiguiente, la precitada demanda sería por demanda de desalojo por ocupante precario y no por falta de pago, a ello podemos decir que estamos ante un exarrendatarios, a quienes ya se le requirió la devolución del bien (Véase el acta de conciliación extrajudicial adjuntado por la recurrente como medio de prueba) y con ello se le convirtió a los demandados en precarios, por tanto la citada demanda devendría en IMPROCEDENTE. Asimismo, cabe advertir que la Corte Suprema ha dicho que "constituyendo la conciliación un acto de requerimiento de devolución del inmueble arrendado, desde la referida fecha de contrato de arrendamiento se constituye en un título fenecido y por tanto deviene en precario el poseedor". Igualmente, desde la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, el arrendador ha quedado impedido de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato o falta de pago, cuando ya se realizó el requerimiento del bien arrendado ya sea a través de una carta notarial o invitación a conciliar. Consideramos, Señor Juez que si ya se requirió la devolución del bien el contrato ya feneció y por tanto estamos ante un precario, y no ante un arrendatario (Sucesos que no fueron explicados y/o razonados por la Aquo al momento de resolver). Así concluimos que luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los Jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución de bien (carta notarial o invitación a conciliar) de parte del arrendador hacia el arrendatario, toda vez que en todos estos casos este último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocer estos procesos es el Especializado.

#### ii) VULNERACIÓN DEL PRINCIPIO DE IGUALDAD ENTRE LAS PARTES

**Y PRINCIPIO DE CONGRUENCIA :** Observamos que la apelada no guarda en su contenido respeto por el Principio de igualdad entre las partes; atendiendo a que; únicamente valora lo dicho por la demandante; valorando los medios probatorios únicamente a favor de esta; sin valorar los fundamentos de nuestra Contestación de Demanda, los medios probatorios aportados y la situación factual; así, la impugnada valora el Expediente judicial N° 1162-2013-23-1201-JR-PE-02, sobre Proceso Penal de Usurpación Agravada, la misma que concluyó con la

*V+C Abogados*  
ESTUDIO JURÍDICO  
VÁSQUEZ & CALIXTO  
HUÁNUCO

absolución de los demandados, en donde dicha magistrada hace referencia que los emplazados aceptan la exigencia de un contrato de alquiler celebrado de manera verbal, el cual se inició el 22 de diciembre del 2010 (Véase el *item 22.a de dicha sentencia*), sin embargo, el juez de la causa al valorar dicho medio probatorio (Exp. Penal N° 1162-2013-23-1201-JR-PE-02), solamente tomó en consideración la declaración testimonial de los demandados (*de como los demandados entraron en posesión del referido bien inmueble*), a ello se advierte que se ofreció como medio probatorio un expediente judicial en la que concluyó con una sentencia absolutoria para los demandados, la misma que a la fecha se encuentra en la calidad de cosa juzgada, el juez debió valorar de manera conjunta y uniforme todo el expediente judicial la misma que consta con mas de 300 folios y no de manera parcializada; *máxime* que en dicho procesal penal se actuaron varios medios de pruebas entre ellos tenemos: La declaración testimonial de la demandante, la misma que viene a ser inverosímil, testigos, documentales, inspecciones judiciales, etc.) la misma que falla absolviendo a los hoy demandantes. Así, en dicha sentencia también se hace referencia que los demandados entran en posesión del bien materia de litis el 22 de diciembre del 2010, la misma que lo aceptamos al momento de contestar la demanda de desalojo, pero también es cierto que dicho alquiler fue hasta el 13 de abril de 2011, posteriormente a ello y con fecha 14 de abril del 2011 y después de casi cuatro meses de alquiler con la demandante, la demandada SARA ORIZANO FALCÓN, celebra Contrato de compra y venta de derechos y acciones del bien que fuera alquilado en un primer momento al codemandado TEODOMIRO, SÁNCHEZ RAMÍREZ, es por ello que desde la fecha en que se celebró dicho contrato de compra y venta, la Demandada Sara Orizano Falcon pasó a poseer la propiedad que hoy se pretende su desalojo (Jirón Dos de Mayo N°. 751). es por ello que desde la celebración de dicho contrato hasta la interposición de dicha demanda de desalojo no existe ninguna carta notarial de requerimiento de pago por arrendamiento, toda vez que la demandante tenía pleno conocimiento que el bien que se dio en su primer momento como alquiler al demandado TEODOMIRO SÁNCHEZ RAMÍREZ, paso a ser de mi propiedad, y a consecuencia de ello la recurrente durante estos años ya no me cobro la merced conductiva, *máxime* que si una persona no paga dos meses de arriendos el arrendatario puede pedir la devolución del bien como lo estipula el artículo 1697 del Código Civil, lo que no se dio en el presente caso, sucesos que la magistrada no tuvo en cuenta al momento de Sentenciar, como no valoró la situación factual que la demandada SARA ORIZANO FALCÓN, se

*Alvaro  
Presto  
Elvira*

*V & C Abogados*  
ESTUDIO JURÍDICO  
VÁSQUEZ & CALIXTO  
HUÁNUCO

encuentra en posesión del inmueble signado con dirección Dos de Mayo No. 751; bien inmueble cedido a mi persona en virtud al Contrato de compra venta de derechos y acciones. Cabe señalar en este punto que si bien es cierto la Aquen llega a la conclusión que la propiedad cedida por la demandante a la demandada SARA ORIZANO FALCÓN, se trata de distinta propiedad; sin embargo el inmueble ofrecido en venta y el cedido físicamente fue el ubicado en la dirección signada como Jr. Dos de Mayo No.751, bien inmueble que a la fecha vengo ocupando y que ante esta demostración de mala fe de la demandante en el presente proceso tendré que accionar ante las instancias correspondiente, a fin de hacer valer mis derechos.

**V. FUNDAMENTOS DEL AGRAVIO:**

Los agravios que me causa la apelada son de naturaleza moral y económico como también un grave perjuicio al derecho a la propiedad; ya que de prosperar la pretensión de la demandante se estaría amparando una conducta deshonesta y desleal, que se equipara incluso con una conducta delictiva.

Así mismo, la apelada vulnera los principios rectores del Proceso judicial, el debido proceso, la igualdad entre las partes, el ordenamiento legal y jurisprudencial imperante y de obligatoria aplicación.

**VI. SUSTENTO LÉGAL DE LA PRETENSIÓN IMPUGNATORIA:**

Mi pretensión impugnatoria se sustenta principalmente en las siguientes normas legales.

- Art. 139 Inc. 5º de la Constitución Política del Estado
- Art. I y VI del Título Preliminar del Código procesal Civil
- Art. 122, 400, 364 y 365 del Código Procesal Civil.
- IV PLENO CASATORIO CIVIL.

**VII. MEDIOS PROBATORIOS:**

Tratándose la presente impugnación de pleno derecho solicito al superior tenga presente para resolver la alzada todos los medios probatorios obrantes en autos, aportados tanto en la contestación de la demanda.

V & C Abogados  
ESTUDIO JURÍDICO  
VÁSQUEZ & CALIXTO  
HUÁNUCO

**PRIMER OTROSI DIGO :** Que otorgo las facultades de abogado defensor al letrado que autoriza el presente Recurso, señalando que a partir de la fecha se hace cargo de mi defensa en la presente causa, a quien otorgo las facultades generales de representación.

**SEGUNDO OTROSI DIGO :** Que vario mi domicilio procesal electrónico a la CASILLA ELECTRÓNICO No. 72938, email [aboga1961@hotmail.com](mailto:aboga1961@hotmail.com) donde se me notificaran todas las resoluciones que se generen en el presente proceso, salvo las estrictamente personales

**POR TANTO:**

A su Judicatura solicito admitir la presente y elevarlo al superior donde espero sea revocada en todo su contenido.

Huánuco, 21 de Mayo de 2018.

  
DNI: 22409203

  
DNI: 10581708

  
Gabriel Enrique Vásquez Ruiz  
ABOGADO  
Reg. C.A.H. 2073

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA HUANUCO  
Sistema de Notificaciones Electrónicas SINDE  
SEDE ANEXO - JR. HEMILIO VALDÉZ 130, P  
Juez: CERCEDO FALCON JUANA SILVIA Servicio Digital Poder  
Judicial del Perú  
Fecha: 19/07/2018 11:26:33 Razón: RESOLUCION JUDICIAL D  
HUANUCO / HUANUCO, FIRMA DIGITAL  
PODER JUDICIAL  
DE PAGO



2º JUZGADO CIVIL - SEDE ANEXO  
EXPEDIENTE : 00035-2016-0-1201-JP-CI-02  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : CERCEDO FALCON, JUANA SILVIA  
ESPECIALISTA : SOTO ORBEZO, INES MERY  
DEMANDADO : ORIZANO FALCON, SARA  
DEMANDANTE : SANCHEZ RAMIREZ, TEODOMIRO  
FRETEL RAMIREZ, ENEDINA

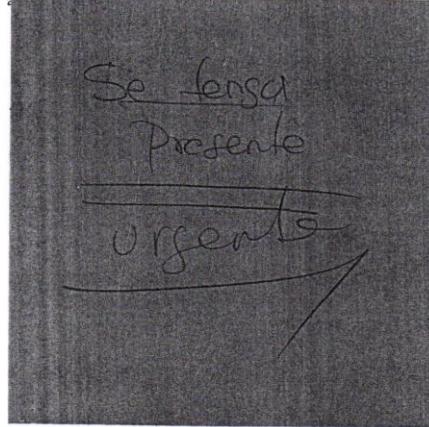
Resolución Nro.12

Huánuco, dieciocho de Julio

Del dos mil dieciocho.-----



**DADO CUENTA:** Con el Oficio remitido por la Juez del Segundo Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco, por medio del cual se eleva en apelación de la Sentencia expedida por dicho Juzgado, y conforme a su estado y naturaleza, y de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 376º del Código Procesal Civil, **COMUNÍQUESE** a los sujetos procesales que los autos se encuentran expeditos para ser resueltos, en consecuencia, **SEÑÁLESE** fecha para la diligencia de **VISTA DE LA CAUSA**, para el día **TREINTA Y UNO DE JULIO DEL DOS MIL DIECIOCHO**, a **HORAS OCHO Y TREINTA DE LA MAÑANA** fecha que se señala de acuerdo a la agenda judicial de esta Secretaría. **AVOCANDOSE** al conocimiento del presente proceso la señora Juez que al final suscribe, e **Interviene** la Secretaría Judicial que da cuenta, ambas por mandato Superior. **NOTIFÍQUESE** con aviso de lectura.



57

SISTEMA DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS SINOE  
SEDE ANEXO - JR. HEMILIO VALDERRAMA 130  
Juez: CERCEDO FALCON JUANA SILVIA Servicio Digital Poder Judicial del Perú  
Fecha: 02/08/2018 12:27:41 Razón: RESOLUCIÓN JUDICIAL D JUD  
HUANUCO / HUANUCO.EIRMA.DIGITAL  
Del Perú



2º JUZGADO CIVIL - SEDE ANEXO  
EXPEDIENTE : 00035-2016-0-1201-JP-CI-02  
MATERIA : DESALOJO  
JUEZ : CERCEDO FALCON, JUANA SILVIA  
ESPECIALISTA : SOTO ORBEZO, INES MERY  
DEMANDADO : ORIZANO FALCON, SARA  
DEMANDANTE : SANCHEZ RAMIREZ, TEODOMIRO  
DEMANDANTE : FRETEL RAMIREZ, ENEDINA

Resolución Nro.13

Huánuco, treinta y uno de julio

Del dos mil dieciocho.-----



**DADO CUENTA:** Con el escrito con registro de ingreso N° 9768-2018 presentado por la demandada Sara Orizano Falcón; **TENGASE** por subrogado a su anterior abogado, y por nombrado como su abogado defensor al letrado que suscribe su escrito y por otorgadas las facultades generales de representación para los fines que indica, y por señalado su domicilio procesal y su casilla electrónica a donde se le harán llegar las notificaciones de ley. **NOTIFIQUESE** conforme a ley.-

56