

UNIVERSIDAD DE HUANUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIAS
POLITICAS



UDH
UNIVERSIDAD DE HUANUCO
<http://www.udh.edu.pe>

TESIS

**“EFICACIA DEL ACTA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL
CON ACUERDO TOTAL EN EL PROCESO SUMARÍSIMO DE
DESALOJO EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DEL
DISTRITO JUDICIAL DE HUÁNUCO, 2017”**

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR: Villavicencio Venturo, Jhon Deiwis

ASESOR: Meza Blacido, Jhon Fernando

HUÁNUCO – PERÚ

2020

U

D

H



TIPO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:

- Tesis (X)
- Trabajo de Suficiencia Profesional ()
- Trabajo de Investigación ()
- Trabajo Académico ()

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN: Desarrollo de estudios en derechos sustantivos y procesales en constitucional, civil, penal, laboral, tributario, administrativo y empresarial.

AÑO DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN (2018-2019)

CAMPO DE CONOCIMIENTO OCDE:

Área: Ciencias sociales

Sub área: Derecho

Disciplina: Derecho

DATOS DEL PROGRAMA:

Nombre del Grado/Título a recibir: Título Profesional de Abogado

Código del Programa: P01

Tipo de Financiamiento:

- Propio (X)
- UDH ()
- Fondos Concursables ()

DATOS DEL AUTOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 48962715

DATOS DEL ASESOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 22461858

Grado/Título: Maestro en derecho y ciencias políticas, con mención en: derecho del trabajo y seguridad social

Código ORCID: 0000-0002-0121-1171

DATOS DE LOS JURADOS:

N°	APELLIDOS Y NOMBRES	GRADO	DNI	Código ORCID
1	Carbajal Alvarado, Elí	Magister en derecho y ciencias políticas	22405621	0000-0001-9901-1225
2	Vidal Romero, Hugo Ovidio	Abogado	22474986	0000-0001-6103-6777
3	Peralta Baca, Hugo Baldomero	Abogado	22461001	0000-0001-5570-7124



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
Ciclo de Asesoramiento para la Tesis Profesional



RESOLUCIÓN N° 102-2020-DFD-UDH
Huánuco, 02 de marzo de 2020.

Visto la Resolución N° 096-2018-DCATP-UDH de fecha 13 de julio de 2018 que declara **APROBAR** el Proyecto de Investigación intitulado **“EFICACIA DEL ACTA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL CON ACUERDO TOTAL EN EL PROCESO SUMARÍSIMO DE DESALOJO EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DEL DISTRITO JUDICIAL DE HUÁNUCO, 2017”**, presentado por el Bachiller **“Jhon Deiwis VILLAVICENCIO VENTURO”**;

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 14° numeral 1 del Reglamento de Grados y Títulos del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas vigente para el caso determina las diversas modalidades al cual el Graduando puede acogerse para obtener el Título Profesional de Abogada.

Que, mediante Resolución N° 292-2015-R-CU-UDH de fecha 16 de marzo de año 2015 se crea el ciclo de Asesoramiento para la tesis profesional- CATP/DERECHO del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas, en atención al Art. 36 del Reglamento General de Grados y Títulos de la UDH;

Que, mediante Oficio N° 036-2019-UDH/FDCP/JFMB de fecha 19 de febrero de 2019, el Mg. Jhon Fernando Meza Blacido Asesor del Proyecto de Investigación **“EFICACIA DEL ACTA DE CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL CON ACUERDO TOTAL EN EL PROCESO SUMARÍSIMO DE DESALOJO EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DEL DISTRITO JUDICIAL DE HUÁNUCO, 2017”**, aprueba el informe final de la *Investigación;*

Que, en cumplimiento al Art. 29 del Reglamento de Ciclo de Asesoramiento para la Tesis Profesional del Programa Académico de Derecho y CC.PP vigente para el caso y a mérito del documento de visto y habiendo el Bachiller previamente presentado los tres ejemplares de la referida Tesis debidamente espiralados, es pertinente emitir la Resolución de Jurado y señalar fecha y hora para su Sustentación;

Estando a lo dispuesto en el Art. 44° de la Nueva Ley Universitaria N° 30220; Inc. n) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; Reglamento de Grados y Títulos aprobado con Resolución N° 466-2016-R-CU-UDH del 23 de mayo de 2016 y la facultad que indique;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- *DESIGNAR al Jurado Calificador para examinar al Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, don Jhon Deiwis VILLAVICENCIO VENTURO, para optar el Título Profesional de ABOGADO por la modalidad de Trabajo de Investigación Científica (Tesis), llevado a cabo en el Ciclo de Asesoramiento para la Tesis profesional; a los siguientes docentes:*

Mg. Eli Carbajal Alvarado	: Presidente
Abg. Hugo Ovidio Vidal Romero	: Secretario
Abg. Hugo Baldomero Peralta Baca	: Vocal



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
Ciclo de Asesoramiento para la Tesis Profesional



RESOLUCIÓN N° 102-2020-DFD-UDH
Huánuco, 02 de marzo de 2020.

Artículo Segundo.- Señalar el día viernes 06 de marzo de 2020 a horas 10:00 a.m. dicha Sustentación, 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.

Artículo Tercero.- Difúndase publicando e invitando a la comunidad académica para que presencian dicha sustentación.

Regístrese, comuníquese y archívese.


UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Dr. FERNANDO CORCINO BARRUETA
DECANO

DEDICATORIA

A mis queridos padres Ciro Abel y Jaqueline por comprenderme y mostrarme el camino de la superación, que a pesar de todo siempre ha creído en mí.

AGRADECIMIENTO

A mi alma mater Universidad de Huánuco, a mis docentes por sus conocimientos jurídicos en mi formación profesional.

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	II
AGRADECIMIENTO.....	III
ÍNDICE	IV
ÍNDICE DE CUADROS	VI
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	VII
RESUMEN	VIII
SUMMARY	IX
INTRODUCCIÓN	X
CAPÍTULO I	11
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	11
1.1 Descripción del Problema	11
1.2 Formulación del problema general.....	12
1.3. Formulación de problemas específicos.....	12
1.4. Objetivo general.....	13
1.5. Objetivos específicos	13
1.6 Justificación de la investigación	13
1.7 Limitaciones de la investigación.....	14
1.8 Viabilidad de la investigación	15
CAPÍTULO II	16
MARCO TEÓRICO.....	16
2.1 Antecedentes de la investigación.....	16
2.1.1 Antecedentes internacionales.....	16
2.1.2. Antecedentes nacionales.....	17
2.1.3.- Antecedentes locales.....	19
2.2 Bases Teóricas	21

2.2.1. Legislación nacional.....	31
2.2.2 Legislación comparada.....	37
2.3 Definiciones conceptuales.....	38
2.4 Hipótesis	40
2.5 Variables	41
2.5.1 Variable Independiente.....	41
2.5.2 Variable Dependiente	41
2.6 Cuadro de Operacionalización de variables.....	42
CAPÍTULO III	43
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	43
3.1 Tipo de investigación	43
3.1.1 Enfoque	43
3.1.2 Alcance o nivel.....	44
3.1.3 Diseño.....	44
3.2 Población y Muestra.....	44
3.4 Técnicas para el procesamiento y análisis de información	45
CAPÍTULO IV.....	46
RESULTADOS	46
4.1. Procesamiento de datos.....	47
4.2. Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis	55
CAPÍTULO VI.....	56
DISCUSIÓN DE RESULTADOS	56
5.1 Contrastación de los resultados del trabajo de investigación.....	56
CONCLUSIONES.....	57
RECOMENDACIONES	58
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	59
ANEXOS	61

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1.....	48
Cuadro 2.....	49
Cuadro 3.....	51
Cuadro 4.....	54

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.....	51
Gráfico 2.....	54

RESUMEN

El presente informe desarrolla el problema existente de la conciliación extrajudicial que constituyendo un requisito previo a la demanda, las partes no arriban a un acuerdo, más aun invitada la parte obligada a la restitución del bien, no asiste a la audiencia conciliatoria en las dos oportunidades que se programa, con lo que se restringe al ejercicio de la tutela jurisdiccional efectiva, es decir el derecho de toda persona a que se le haga justicia, en plazos razonables, es decir al derecho a que se le restituya el bien lo más antes posible. El informe de tesis está constituida por cinco capítulos: En el primero se ha considerado la descripción del problema si la conciliación extrajudicial con acuerdo total tiene eficacia en el proceso sumarísimo de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017. En la parte segunda se ha descrito los antecedentes de la investigación en su aspecto internacional, nacional y local, en forma directa e indirecta, y sus bases teóricas se desarrolló desde el punto de vista de las variables independiente la conciliación extrajudicial con acuerdo total y dependiente en el proceso sumarísimo de desalojo. En el tercer capítulo se ha descrito la metodología de la investigación para tal efecto se empleó la de tipo aplicada, y como base la descripción en el tiempo sobre los expedientes que se tramitaron en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, la muestra está conformada por seis expedientes judiciales sobre desalojo en el proceso sumarísimo, con las notas características descritas. Es necesario señalar que los resultados de la investigación, así como el procesamiento de datos, contrastación y prueba de hipótesis, se ha desarrollado en el cuarto capítulo, y finalmente la Discusión de Resultados, las Conclusiones y Recomendaciones, en el capítulo cinco.

SUMMARY

This report develops the existing problem of extrajudicial conciliation that constituting a prerequisite to the demand, the parties arrive do not reach an agreement, even more invited the party forced to the restitution of the good, does not attend the conciliatory hearing in both opportunities that are scheduled, which is restricted to the exercise of effective jurisdictional protection, that is to say, the right of every person to justice, within reasonable time limits, that is, the right to have the good restored as soon as possible. possible. The thesis report is made up of five chapters: In the first one, the description of the problem has been considered if the extrajudicial conciliation with full agreement is effective in the summary eviction process in the Justice of the Justice of the Justice of the Judicial District of Huánuco, 2017. In The second part has described the background of the investigation in its international, national and local aspect, directly and indirectly, and its theoretical bases were developed from the point of view of the independent variables extrajudicial conciliation with total and dependent agreement on the summary eviction process. In the third chapter the methodology of the investigation has been described for this purpose, the applied type was used, and as a basis the description in time on the files that were processed in the Magistrate's Courts of the Judicial District of Huánuco, the sample It is made up of six judicial files on eviction in the summary process, with the characteristic notes described. It is necessary to point out that the results of the investigation, as well as the data processing, contrast and hypothesis testing, have been developed in the fourth chapter, and finally the Discussion of Results, the Conclusions and Recommendations, in chapter five.

INTRODUCCIÓN

Presentamos a la comunidad jurídica el presente informe final de investigación titulado Eficacia del Acta de Conciliación Extrajudicial con Acuerdo Total en el Proceso Sumarísimo de Desalojo en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017.

Los temas que se abordan aparecen justificadas en la descripción del problema descrito, consideramos en establecer la formulación de problema siguiente: ¿Cuál es la eficacia de la conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017? Se justifica la investigación porque nos permite explicar el problema que habiendo las partes llegado a un acuerdo total, en un Centro de Conciliación Extrajudicial, sobre la restitución del bien, los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, restringen el derecho a la tutela jurisdiccional, declarando improcedente la demanda, conminando a las partes procesales que hagan valer sus derecho en la vía correspondiente, refiriéndose en el Proceso Único de Ejecución, a través de la demanda de ejecución de Acta de Conciliación. Los objetivos que se han tenido por conveniente establecer es la de demostrar el grado de eficacia del acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017, empleándose la 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, sobre desalojo, así como las fuentes de información se recabó de las bibliotecas de la ciudad con ciertas limitaciones.

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 Descripción del Problema

Cuando tratamos sobre la Conciliación Extrajudicial en materia de Desalojo nos referimos a un mecanismo alternativo de solución de conflictos, por el cual el propietario, el arrendatario, el administrador, el copropietario, y el obligado a restituir el bien, optan por llegar a un acuerdo en cuanto a la entrega del bien con la intervención del conciliador, quien orientará en la audiencia conciliatoria y tratará que el acuerdo adoptado les satisfaga.

La finalidad de la Ley de Conciliación Extrajudicial N° 26872 de 1997, tenía como objetivo crear un medio legal alternativo para solucionar los conflictos de la sociedad de la forma más sencilla, económica y rápida.

Ante la constante ineficacia de resolver el conflicto por el Órgano Jurisdiccional, la conciliación extrajudicial constituye una buena alternativa para resolver los conflictos de la sociedad, teniendo conocimiento que al acudir al Poder Judicial en donde por lo general el proceso se torna morosa desde la admisión de la demanda hasta la sentencia firme, por lo contrario en el caso de la conciliación extrajudicial es más eficaz si las partes tienen la predisposición de conciliar.

La conciliación extrajudicial en materia de desalojo constituye requisito de procedibilidad, previo a la demanda, en razón a que se encuentra comprendida en lo regulado en el artículo 6 de la Ley de Conciliación N° 26872, y dentro de las materias conciliables obligatorias establecidas en el artículo 9° de la misma ley, que refiere: *“son materias de conciliación las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes”*.

El problema radica en que constituyendo un requisito previo a la demanda, la demanda de desalojo se desestima al existir acuerdo conciliatorio entre las partes en materia de desalojo, a la cual pretendo otorgarle una solución desde la perspectiva jurídica, en razón a que el acta de conciliación, si bien es cierto es título ejecutivo de conformidad con el artículo 688 del Código Procesal Civil, y por ende ejecutarse ante su incumplimiento en la vía del proceso único de ejecución, a través de la acción de ejecución de acta de conciliación, ello no constituye un limitante para acudir ante el Órgano Jurisdiccional competente, e interponer el proceso autónomo de desalojo, es decir no debe restringirse en estos casos al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, por cuanto el acuerdo contenido en acta de conciliación extrajudicial, no ha sido materia de pronunciamiento por la administración de justicia.

1.2 Formulación del problema general.

¿Cuál es la eficacia de la conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017?

1.3. Formulación de problemas específicos

PE1 ¿Cuál es el nivel de eficacia logrado, con el acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017?

PE2 ¿Qué tan frecuentes se han ejecutado el acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017?

1.4. Objetivo general

Demostrar el grado de eficacia del acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017.

1.5. Objetivos específicos

OE1 Determinar el nivel de eficacia logrado del acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017.

OE2 Identificar el nivel de frecuencia en que se han ejecutado el acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017.

1.6 Justificación de la investigación

- En lo teórico.- Nos va a permitir describir y explicar el problema que se advierte en los procesos sobre desalojo, en la que habiendo las partes llegado a un acuerdo total, en un Centro de Conciliación Extrajudicial, sobre la restitución del bien, los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, restringen el derecho a la tutela jurisdiccional, declarando improcedente la demanda, conminando a las partes procesales que hagan valer sus derecho en la vía correspondiente, refiriéndose en el Proceso Único de Ejecución, a través de la demanda de ejecución de Acta de Conciliación.

- En lo práctico.- Se justifica la investigación porque será trascendente en el sentido de hacer conocer a los letrados, auxiliares jurisdiccionales y estudiantes de la

facultad de derecho, que en los procesos de desalojo, ante la existencia de un acuerdo contenido en Acta de Conciliación, se declara improcedente la demanda. 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 del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, en el proceso de alimentos.

- En lo metodológico.- Es importante 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 desalojo, en la que se han declarado improcedentes por la existencia de acuerdo conciliatorio, en los Juzgados de Paz Letrados de la Zona Judicial de Huánuco, también se justifica en el sentido de que existen un número considerable de procesos sobre desalojo, siendo así, se tiene que 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:

- Acceso restringido (por el horario principalmente) a las bibliotecas de la Universidad Nacional Hermilio Valdizán y Universidad de Huánuco.
- Se contará con cierta disponibilidad de tiempo de 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 no existe investigaciones desarrolladas en relación directa con el título de nuestra investigación, por lo novedoso que resulta ser el problema investigado, sin embargo existen investigaciones que tratan sobre el particular pero en forma indirecta.

1.8 Viabilidad de la investigación

El presente proyecto de investigación es viable porque tenemos acceso a la información sobre el tema, tanto documentos bibliográficos, hemerográficos, así como a los expedientes sobre desalojo obrantes en los Juzgados de Paz Letrado del distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2017 en la que se ha solicitado tutela jurisdiccional efectiva, no obstante contar con un acuerdo conciliatorio, 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 del acta de conciliación en la tutela jurisdiccional efectiva, en los procesos de pensión alimenticia.

Título: *“LA CONCILIACIÓN COMO ALTERNATIVA DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN FORMA PACÍFICA”*, Autor: Brett Año: 2009. Universidad: UNIVERSIDAD CATÓLICA ANDRÉS DE CARACAS, VENEZUELA, para optar el grado Académico de especialista en Derecho Procesal. , en la Universidad Católica Andrés Bello, Caracas, Venezuela. **(BRETT, 2009)**

Conclusiones:

1.- La importancia de esta investigación radica según el autor en mencionar los diversos componentes que presiden a la conciliación en el ordenamiento jurídico de Venezuela, su eficacia, sus tipos como sus semejanzas y diferencias con otras formas alternas de solucionar problemas a través de procesos de negociación, donde las partes involucradas deben identificar sus intereses comunes y contrapuestos en un proceso de diálogo que genere satisfacciones mutuas.

2.- Se puede reconocer a la conciliación extrajudicial como rango Constitucional, por formar parte del Sistema Nacional de Justicia. La metodología es documental netamente monográfica en un espacio descriptivo. Las soluciones que menciona el autor son las siguientes: La conciliación es la forma de solucionar alternativamente problemas que existen en la nación de Venezuela, la cual tiene rango Constitucional

en donde un tercero denominado intermediario intercede para tomar un acuerdo entre ambas partes en conflicto, donde se logra superar el antagonismo con el dialogo siendo la intención del legislador, utilizarla como medio diferente de la sentencia para lograr el objetivo fundamental del Estado, a mantener la paz social, planteando un nuevo enfoque de la misión del Juzgador de remediar los problemas a través de soluciones alternativas, sin aplicar rigurosamente la ley. Entre las destrezas del juzgador en su rol de conciliador juega un cargo importante la comunicación, donde se desarrollará debidamente, para tener éxito el modo conciliatorio.

Comentario.

Con relación al trabajo de investigación intitulada: *“LA CONCILIACIÓN COMO ALTERNATIVA DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN FORMA PACÍFICA”*, si bien es cierto refiere como un mecanismo alternativo de solución de conflictos pacíficamente, sin embargo no hace mención respecto a las conciliaciones en materia de alimentos, si es eficaz o no, como se ejecuta en dicho país ante el incumplimiento de la obligación alimentaria contenida en un acta de conciliación.

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. Para optar el título profesional de abogado. El autor ha llegado 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 ilegítima 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 ilegítima debido a que ambas son distintas en su conceptualización, además la posesión ilegítima tiende a clasificarse y está sujeta a resarcimiento económico por los daños causados.

Comentario

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.

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.

Para optar el título profesional de Abogado. Llegando a 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. Ver cuadro y gráfico número 06.

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. Ver cuadro y gráfico número 01.

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. Ver cuadro y gráfico número 02. 81.

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. Ver cuadro y gráfico número 04.

Comentario

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.

2.2 Bases Teóricas

A. De la variable independiente. Acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total.

Modificación de la Ley de Conciliación

Recientemente con el D.L. N° 1070 se realizaron varias modificaciones, estableciendo a la conciliación como un presupuesto material de interés para obrar, de modo que la concepción de la conciliación como un presupuesto procesal conforme a la Ley N° 26872, por ser un requisito legal importante para interponer la demanda, fue superada por la calificación expresa en el D.L. N°1070, que modifico la Ley de Conciliación, como una condición de la acción.

Asimismo, debemos señalar que la Ley de Conciliación Extrajudicial, ha pasado por un sin número de problemas por ejemplo el 12 de noviembre de 1997 se promulgo y el 28 de agosto del año 1998 entro en vigencia; empero la obligatoriedad recién regiría a partir del segundo año de su vigencia, o sea en el 2000, no obstante a ello, faltando pocos días para empezar dicho año no estaban dadas las condiciones para implementar la Ley de Conciliación extrajudicial de forma obligatoria, siendo así se dictó la ley N° 27218 publicada el 12 de diciembre de 1999, donde se prorrogaba la obligatoriedad de la conciliación hasta el 14 de enero de 2001. Prorrogándose así por un año más la inaplicación de la Ley de

Conciliación Extrajudicial. Llegada esta última fecha la obligatoriedad tampoco se dio en todo el Perú ya que las condiciones materiales no lo permitían, por ello se promulgó la Ley N° 27398 publicada el 13 de enero de 2001, pero únicamente regiría en los distritos judiciales de Lima y Callao, y sería dispuesta progresivamente por el Ministerio de Justicia. Como se puede apreciar hasta la actualidad la Ley de la Conciliación Extrajudicial ya está en vigencia pero, han pasado varios años, y, no se cumple para todo el territorio. Asimismo, se modificó el artículo 9 de la Ley 26872 que dispone, las materias conciliables referidas a alimentos, régimen de visitas, tenencia, y otros que se deriven de la relación familiar y de que las partes tengan libre disposición, ya no siendo necesario pasar por una conciliación extrajudicial. **(Gaceta Jurídica, Tomo 214)**

Características de la conciliación:

Consensual: La Conciliación es una institución consensual, y los acuerdos que adopten las partes deben obedecer única y exclusivamente a la voluntad de estas.

Voluntario: La Conciliación es voluntario habida cuenta que las partes pueden conciliar libremente o no; asimismo en el Código Civil Peruano existe la etapa de audiencia conciliatoria, ahora bien en el artículo N° 9 de la Ley N° 26872, ha especificado las materias conciliables, agregando la actual ley procesal laboral, que contiene dentro de sus artículos la conciliación, actuación que está inmerso en el proceso ordinario y abreviado.

Idóneo: El conciliador es una persona capacitada para resolver conflictos, asimismo debe estar debidamente acreditado mediante un Centro de Conciliación autorizado por el Ministerio de Justicia, conforme lo prescribe el artículo 20° y 22°

de la Ley N° 26872, concordante con el artículo 30 del reglamento de la Ley de Conciliación.

Privado: El acto es esencialmente privado, porque se da solo entre las partes que participan en el conflicto, la misma que se rige por la confidencialidad, “*el conciliador y las partes intervinientes*”, estando obligados por la confidencialidad a no dar información a terceras personas, de conformidad con el artículo segundo de la ley N° 26872. (YANA, 2017, P.35).

Materias Obligatorias Conciliables

Las materias conciliables son obligatorias por ser exigidos como requisito de procedibilidad al momento de interponer la demanda. Por lo que en ese sentido el artículo 7° de la Ley N° 26872, modificado por el Decreto Legislativo N° 1070, estableció:

Artículo 7° Ley de Conciliación.- Materias Conciliables:

En materia de familia, son conciliables aquellas pretensiones que versen sobre pensión de alimentos, régimen de visitas, tenencia, así como otras que se deriven de la relación familiar y respecto de las cuales las partes tengan libre disposición. El conciliador en su actuación deberá aplicar el Principio del Interés Superior del Niño.

La conciliación en materia laboral se llevará a cabo respetando el carácter irrenunciable de los derechos del trabajador reconocidos por la Constitución Política del Perú y la ley.

La materia laboral será atendida por los Centros de Conciliación Gratuitos del Ministerio de Justicia, Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo y por los

Centros de Conciliación Privados para lo cual deberán contar con conciliadores acreditados en esta materia por el Ministerio de Justicia. En la audiencia de conciliación en materia laboral las partes podrán contar con un abogado de su elección o, en su defecto, deberá de estar presente al inicio de la audiencia el abogado verificador de la legalidad de los acuerdos.

En materia contractual relativa a las contrataciones y adquisiciones del Estado, se llevará a cabo de acuerdo a la ley de la materia.

Los derechos disponibles como materia conciliable obligatoria.

En la práctica, el término derecho disponible abarca distintas posibilidades en materia de derecho civil patrimonial, por cuanto la exigencia de la conciliación resultaría ser obligatoria, ejemplo, en los panfletos informativos de distintos Centros de Conciliación Extrajudicial, precisando las materias conciliables tales como; desalojos, otorgamiento de Escrituras Públicas, pago de deudas, obligación de hacer o no hacer, indemnizaciones, división y partición de bienes, resolución y rescisión de contrato, rectificación de áreas y linderos, y otros sobre derechos disponibles. (PINEDO JUNIO, 2012).

La conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad.

La modificatoria más importante que se ha dado a través del D. L 1070, ha fortalecido la conciliación extrajudicial, es decir se llegó a considerar a la conciliación como un requisito de procedibilidad, asimismo el referido articulado estableció un mandato procesal para los jueces, en la cual, curiosamente no obra en la ley adjetiva. Sin embargo este dispositivo precisa que si la demandante al interponer su demanda judicial, no solicita la Audiencia conciliatoria previamente para resolver su conflicto; el Juzgador al momento de calificar la

demanda lo va declarar improcedente liminarmente por carecer de interés para obrar.

Ahora bien, el requisito de procedibilidad al que hace alusión es el Acta de Conciliación propiamente dicho, acreditándose con ello que una de las partes a solicitado la audiencia conciliatoria sin mostrar el ánimo de concurrir de la parte invitada para resolver su litis, contrario sensu si en la referida audiencia hubieran adoptado un acuerdo, conllevaría a que el Acta tenga un Título Ejecutivo, y en caso de no cumplirse con lo acordado, se procederá a ejecutar el acta de conciliación mediante un proceso de ejecución.

Es más al ser considerado el procedimiento conciliatorio como un elemento de procedibilidad, se contrapone con requisito de forma y fondo que es de aplicación para la distinción de los requisitos de admisibilidad consagrados en el Código Procesal Civil, máxime que estas categorías jurídicas, según la doctrina procesal modernista, ha establecido que en caso de ausencia, la norma procesal faculta la posibilidad de subsanarlas. Es así que el Juzgador al declarar de improcedencia de la demanda por no haber adjuntado en acta de conciliación ya no podrá subsanar dicha omisión, convirtiéndose ello como el elemento indispensable y a la vez excluyendo los requisito de forma y fondo.

Obligaciones para el demandante y el demandado

El artículo 6º y el artículo 15º de la Ley de Conciliación, establecieron que las partes procesales tienen otras formas de poder acreditar el cumplimiento del requisito de procedibilidad; es así que el demandante no solo debe acreditar ante el Juzgador haber solicitado el inicio de un procedimiento conciliatorio sino también haber cumplido con asistir y participar a dicha audiencia, contrario sensu si el

procedimiento concluyo por otras formas distintas como es la falta de acuerdo o inasistencia del invitado a dos sesiones. El juzgador al calificar la demanda y advertir la conducta del demandante que no concurrió a la audiencia programada, o habiendo concurriendo se negó a firmar el acta y/o se retiró antes de su suscripción, procederá a declarar la improcedencia de la acción.

Por otro lado, el demandado tiene la obligación de acreditar su concurrencia a la audiencia de conciliación ante el Juzgador, por cuanto su participación de invitado es elemental, empero si el no concurre en dos cesiones sin justificar su inconcurrencia, o habiendo concurrido no cumplió don refrendar el acta o retirarse intempestamente de la cesión; el Juzgador al calificar demanda y observar la conducta del invitado debe proceder aplicar las siguientes sanciones: prohibir la reconvencción, aunque el demandado haya acreditar no solo la concurrencia a la audiencia sino también el haber motivado en el acta de conciliación las pretensiones de su probable reconvencción; caso contrario el juzgador deberá de imponer la multa de dos a diez Unidades de Referencia Procesal (URP), al demandado en el Auto admisorio que estará en forma proporcional, que formará parte de los recursos propios del Poder Judicial; y se tendrá por valido los argumentos expuestos por el solicitante en la solicitud de conciliación, y que serán establecidos en el acta de conciliación y consecuentemente reproducidos en la demanda, aunque esta presunción sea desvirtuada mediante la actividad probatoria del demandado desplegada en el proceso.

El autor en sus conclusiones.

Expone las principales pautas que debe tener presente todo litigante para considerar que ha cumplido con precisión con el requisito de procedibilidad, de

acreditar ante el juez al momento de interponer su demanda, haber transitado por el procedimiento de conciliación extrajudicial, en la forma, en las materias y también en los lugares exigidos por el marco normativo. Empero, debe considerarse a la conciliación extrajudicial no como un mero requisito de procedibilidad, que debe intentarse obligatoriamente antes de la interposición de una demanda bajo sanción de ser declarada improcedente, sino que debe comenzar a apreciársela en su real dimensión, como la posibilidad de llegar a un acuerdo que nos evita, justamente, el transitar por las penurias que implica la judicialización de una controversia, donde lo único cierto es cuando empezamos con el proceso, pero no existe certeza del tiempo o los recursos que emplearemos para que el juez resuelva la controversia, ni mucho menos quién resultará vencedor o vencido. (M.PINEDO 2012).

La inaplicación de la exigencia de presentar acta de conciliación extrajudicial

En la actualidad, la obligatoriedad del procedimiento de conciliación extrajudicial regulado en la Ley de Conciliación N° 26872, rige en Lima y Callao, Arequipa, Trujillo, Cusco, Huancayo, Cañete y Huaura. Las actas de conciliación tienen el carácter de título de ejecución, equiparándose a un título ejecutivo judicial, a pesar de corresponder a un acto de naturaleza privada. Algunos autores discuten su constitucionalidad por considerarla que restringe el derecho de acceso de la justicia, lo que observa un problema de origen de la ley, publicada en el Diario Oficial ("EL PERUANO" 2000, P. 5346. 160).

Resulta saludable el razonamiento de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República expuesto en la Resolución Casatoria N° 693-2009-Lima de fecha 25 de agosto, al inaplicar el artículo 6° de la Ley N° 26872 (Ley de Conciliación) por vulnerar el derecho de acceso a la justicia, es decir, usó el control difuso, aunque no lo dice expresamente. Se trata de una demanda de pago

de mejoras, en la cual si bien debe acompañarse con un acta de conciliación extrajudicial por ser materia conciliable, esta no puede exigirse en dicho proceso dada la brevedad del plazo para demandar las mejoras cuando el poseedor es demandado, a su vez, por desalojo, teniendo en cuenta que el plazo para la realización de la audiencia de conciliación extrajudicial es de treinta días calendarios contados a partir de la fecha de la primera citación a las partes, de acuerdo a lo establecido por el artículo 11° de la Ley de Conciliación. Por tanto, se agravia el derecho de acceso a la justicia cuando se pretende exigir la presentación del acta de conciliación extrajudicial, al ser casi imposible realizar el procedimiento conciliatorio debido a la premura del plazo para interponer la demanda de mejoras, dado que el artículo 595° del Código Procesal Civil, prescribe que si el poseedor es demandado con desalojo y quiere hacer valer su derecho a las mejoras, el plazo para interponer la demanda es el mismo que para contestar la demanda de desalojo (cinco días hábiles). La Sala Civil de la Corte Suprema señala que por tal razón debe recurrirse al derecho de acceso a la justicia, situación que no ha sido observada por el legislador al expedir la Ley de Conciliación, promoviendo la interpretación en el sentido más favorable para la efectividad del derecho a la tutela jurisdiccional al caso concreto, a través del control difuso. (OBANDO LIMA, 2010, P. 160).

La obligatoriedad de la conciliación retarda el derecho a la justicia.

Debemos aceptar que la conciliación extrajudicial no ha logrado abarcar las expectativas correspondientes ya que las estadísticas muestran que en la gran mayoría de casos no se llega a un acuerdo conciliatorio, "invitar a la otra parte a conciliar" no implica en los hechos ir en busca de la conciliación, sino más bien

implica tan solo acudir a obtener la respectiva acta de conciliación con la cual se podrá ingresar al órgano jurisdiccional.

El procedimiento conciliatorio finaliza con el acta donde se acredita haber o no haber llegado a acuerdo conciliatorio, si la parte invitada no asiste y en la mayoría de los casos esta actitud es habitual, se habría perdido tiempo y el acceso inmediato al Derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva.

B. De la variable dependiente. Proceso sumarísimo de desalojo.

El artículo 1688 del de la norma sustantiva civil, establece que el arrendamiento de duración determinada no puede excederse de diez años y cuando el bien arrendado pertenece a entidades públicas o a incapaces, el plazo no puede ser mayor de seis años, y que todo plazo o prórroga que exceda de los términos señalados se entiende reducido a dichos plazos. Este precepto se justifica por la necesidad de no vincular, por muchos años bienes que sirven para satisfacer intereses colectivos y tratándose de incapaces sujetos a patria potestad, tutela y curatela, por la necesidad de proteger sus bienes de posible arbitrariedades por parte de sus representantes legales. Por otro lado, aquí es pertinente referirse a presunciones iuris tantum, establecida en el artículo 1689 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. Siendo así 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, cuando se trata de lugares de temporada se presume que es hasta que culmine la

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

El proceso sumarísimo, como su denominación lo indica, es aquel proceso contencioso de duración muy corta donde se tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales, lo cual está orientado abreviar los más posible el trámite a fin de lograr un pronta solución al conflicto de intereses de que se trate. El proceso sumarísimo se distingue por la reducción de los plazos procesales y por la concentración de las audiencias en una sola, denominada audiencia única, dentro del cual inclusive se produce la expedición de la sentencia, salvo que el juez reserve se decisión para un momento posterior.

En nuestro ordenamiento jurídico, el proceso de desalojo es uno contencioso que se tramita 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. De ello se infiere que el proceso de desalojo es aquel dirigido a lograr la restitución de un bien al que se tiene derecho, ya sea mueble o inmueble.

Entre las causales más comunes que ameritan el inicio del proceso de desalojo tenemos las siguientes: **A)** La Falta de Pago de la retribución o renta acordada por las partes por el uso, usufructo o la posesión del bien materia de desalojo. **B)** El vencimiento del plazo del contrato respectivo por el que se otorgó el uso, usufructo o la posesión del bien materia de desalojo. **C)** La ocupación precaria del bien que es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido.

La competencia en el proceso de desalojo, de conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo artículo 547 del Código Procesal Civil, que regula la competencia en el proceso sobre desalojo, son competentes los Jueces Civiles,

cuando la renta mensual es mayor a cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, cuando la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados.

La audiencia única, contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el Juez fijará fecha para la audiencia única que está conformada por las siguientes etapas: saneamiento, pruebas y sentencia la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, bajo responsabilidad. Al iniciar la audiencia y de hacerse deducido excepciones o defensas previas, el juez ordenará al demandante que las absuelva, luego de lo cual se actuarán los medios probatorios pertinentes a ella de actuación inmediata, y de haber declarado infundadas las excepciones o defensas previas, el Juez declarará saneado el proceso, seguidamente 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 su actuación de los referidos a las cuestiones probatorias, actuados los medios probatorios referentes a la cuestión de fondo, el Juez concederá el uso de la palabra a los Abogados, que así lo soliciten, luego de ello expedirá sentencia.

2.2.1. Legislación nacional

A nivel nacional existe una necesidad de un mercado de inmuebles en alquiler, razón por la que se recurre a la celebración del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles ya sea para vivienda como para actividades comerciales. Pero hasta ahora el propietario que desea alquilar su inmueble carece de un mecanismo que le permita evaluar los antecedentes y el historial de cumplimiento del posible

inquilino, esta situación genera un alto grado de riesgo a la hora de alquilar, ya que si por mala suerte le toca un inquilino que empieza a incumplir con el pago puntual de sus obligaciones, no tendrá más remedio que recurrir al poder judicial vía demanda de Obligación de Dar Suma de Dinero (pago de los alquileres) o Desalojo por falta de pago, o ambos en forma acumulativa; procesos que estadísticamente demostrado, podrían durar hasta cinco años.

Asimismo es menester indicar respecto la formalidad del contrato de arrendamiento, que estos no están sujetos a formalidad alguna, por lo que la mayoría de los propietarios alquilan con contratos privados sin ninguna asesoría, o hasta de palabra, basados en la buena fe de las partes. Este grado de informalidad constituye una gran debilidad para la protección de los derechos del propietario del inmueble, quien ante el incumplimiento de pago del inquilino, o el vencimiento del plazo y la falta de devolución del bien, se encuentra desprotegido, generando que muchos propietarios tengan recelo a la hora de alquilar sus inmuebles.

En este contexto se publicó la Ley 30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, norma publicada en el diario Oficial el Peruano el miércoles 28 de mayo del presente año, 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 dicha norma se introduce la creación del “*Registro de Deudores Judiciales Morosos*”, así como de la figura del “*allanamiento anticipado*”. Ahora bien, en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, se inscribirán el incumplimiento de las a 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 inquilinos morosos, ya que la deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, de acuerdo al Art. 594 del Código Procesal Civil.

2.- Cuando el demandado no cumple con señalar bien libre de gravamen o bienes parcialmente gravado, en un proceso único de ejecución, a efectos que, con su realización se cumpla el mandato de pago, según el Art. 692-A del Código Procesal Civil.

3.- Cuando el demandado no cumple con señalar bien libre 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 Art. 692-A del Código Procesal Civil.

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

1.- Una vez extinguida la obligación por cualquiera de las modalidades previstas en el Código Civil, el propio Juzgado de origen oficiará al órgano de gobierno del Poder Judicial, solicitando la cancelación de la inscripción en dicho registro, bajo responsabilidad.

2.- Igualmente 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.

Así mismo es menester indicar que el acceso a la información de 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 estaba previsto en el texto anterior del artículo 692-A del Código Procesal Civil. Dicho procedimiento permitía que, ante el incumplimiento del deudor de señalar bien libre 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 eliminado. A partir de la entrada en vigencia de la Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, la falta de señalamiento de bien libre de gravamen por parte del deudor será ahora publicitado a través de dicho registro. No será necesario acudir al Indecopi.

Por tal motivo, 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 mencionada norma.

La finalidad de la creación del Registro de Deudores Judiciales Morosos, es fomentar la cultura de cumplimiento de las obligaciones contractuales entre las partes (por ejemplo entre inquilino y arrendador), logrando así mayor Seguridad Jurídica. Esto favorecerá sin lugar a dudas a la dinámica del mercado de alquileres.

Con respecto a la figura del “allanamiento anticipado” en el contrato de arrendamiento de inmuebles, podemos señalar que se trata de un acuerdo expreso entre las partes, en virtud del cual el inquilino acepta anteladamente 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.

Ahora bien, para que surte efecto la citada figura jurídica, debe reunir ciertas condiciones formales, como son el de estar incluido por escrito a través de una cláusula en el contrato de arrendamiento de un bien inmueble, por lo que no procederá en contratos verbales. Asimismo 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 solamente 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 adeuda dos meses y medio de renta, según el Art. 1697 del Código Civil. Para ello el arrendador deberá presentar la demanda ante el juez de paz letrado competente, una vez recibida y admitida a trámite, el juez deberá notificarla al arrendatario, el arrendatario solo podrá oponerse a la restitución del inmueble si logra acreditar que el contrato de arrendamiento sigue vigente o que ha cancelado el alquiler adeudado, para ello el arrendatario solo cuenta con 6 días de plazo desde que le es notificada 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 15 días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Con respecto a este punto, es menester señalar, que dicha 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 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 esta cláusula el arrendador puede iniciar el desalojo ante el Poder Judicial 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.

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 perjuicios. 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:

- Conciliación.

Para algunos autores (LEDESMA 2000) (SAGASTEGUI 1998) la palabra conciliación tiene su origen en la voz latina conciliatio,-onis que significa unión, vínculo, sociedad, asociación. Para otros autores procede del verbo conciliar y este del latín concilio, - are, derivado de concilium,-ii “asamblea, reunión”. El concilium romano

significaba una asamblea en general, y en particular una asamblea de la plebe, en estas asambleas se reunía la gente para cerrar negocios, resolver diferendos.

- La conciliación extrajudicial.

Para Ledesma (2000). La conciliación es pues un acto jurídico que descansa sobre el concierto de voluntades de las partes involucradas en el conflicto. Constituye un medio que suministra el ordenamiento jurídico para la autodeterminación, de las partes a fin de lograr un efecto práctico tutelado por el derecho en la solución del conflicto.

- La Tutela Jurisdiccional Efectiva:

Para el profesor Víctor Obando Blanco (Lima, 2010). El derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva es un derecho público y subjetivo por el que toda persona, por el solo hecho de serlo, en tanto sujeto de derechos, está facultado a exigirle al Estado tutela jurídica plena, y cuyo contenido básico comprende un “complejo de derechos”: derecho de acceso a la justicia, derecho al debido proceso, derecho a una resolución fundada en derecho y derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales”.

- Desalojo.- El desalojo, desalojamiento o lanzamiento es el acto mediante el cual se despoja a una persona de la posesión material de un inmueble por orden de la autoridad gubernativa o judicial, en ejecución de una resolución que declare el desahucio del arrendatario o del poseedor precario o como presupuesto previo a la entrega

- **Allanamiento.**- El allanamiento es una de las formas denominadas de terminación anómala del proceso, por cuanto no recae una sentencia sobre el fondo del asunto tras el oportuno debate de las partes, una vez aportadas las pruebas en defensa de sus intereses.

El allanamiento entraña un reconocimiento por la parte demandada de las pretensiones del demandante articuladas en su escrito de demanda.

- **Contrato.**- El contrato es un acuerdo legal manifestado en común entre dos o más personas con capacidad (partes del contrato), que se obligan en virtud del mismo, regulando sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa, y a cuyo cumplimiento pueden compelerse de manera recíproca.

- **Arrendamiento.**- El contrato de arrendamiento es aquel contrato a través del cual una de las partes, designada como arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y disfrute de una cosa, ya sea mueble o inmueble, a otra parte que se denominará arrendatario, quien se encuentra obligado a través del mencionado contrato a pagar

2.4 Hipótesis

Es ineficaz el acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017.

Hipótesis específico.

SH1.- El nivel de eficacia del acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017, es bajo porque vulnera el principio de la tutela jurisdiccional efectiva.

SH1.- En el 2017 no ha sido muy frecuentes la aplicación del acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, al no admitirse a trámite la demanda.

2.5 Variables

2.5.1 Variable Independiente

La conciliación extrajudicial con acuerdo total

2.5.2 Variable Dependiente

En el proceso sumarísimo de desalojo

2.6 Cuadro de Operacionalización de variables

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES
VARIABLE INDEPENDIENTE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL CON ACUERDO TOTAL	<ul style="list-style-type: none"> - Título ejecutivo. - Proceso único de ejecución 	<ul style="list-style-type: none"> - Obligaciones ciertas, expresas y exigibles - Obligación de dar bien inmueble. - Demanda de ejecución de dar. - Contradicción al mandato de ejecución.
VARIABLE DEPENDIENTE EN EL PROCESO SUMARISIMO DE DESALOJO	<ul style="list-style-type: none"> - Demanda de desalojo por vencimiento del plazo. - Demanda de desalojo por falta de pago. 	<ul style="list-style-type: none"> - Acta de conciliación con acuerdo total sobre desalojo por vencimiento de contrato. - Vencimiento de contrato a tiempo determinado. - Acta de conciliación con acuerdo total sobre desalojo por falta de pago de la renta. - Falta de pago de la renta por más de dos meses y medio.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 Tipo de investigación

La presente investigación es de tipo aplicada, ya tiene 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 2017, como consecuencia de iniciarse un proceso sobre desalojo, no obstante las partes haber arribado a un acuerdo conciliatorio.

3.1.1 Enfoque

El trabajo de investigación es cuantitativo ya que está enfocado en el ámbito jurídico social, ya que aborda una problemática social, en el campo procesal civil, debido que la demanda de desalojo se desestima al existir acuerdo conciliatorio entre las partes en materia de desalojo, a la cual pretendo otorgarle una solución desde la perspectiva jurídica, en razón a que el acta de conciliación, si bien es cierto es título ejecutivo de conformidad con el artículo 688 del Código Procesal Civil, y por ende ejecutarse ante su incumplimiento en la vía del proceso único de ejecución, a través de la acción de ejecución de acta de conciliación, ello no constituye un limitante para acudir ante el Órgano Jurisdiccional competente, e interponer el proceso autónomo de desalojo, es decir no debe restringirse en estos casos al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, por cuanto el acuerdo contenido en acta de conciliación extrajudicial, no ha sido materia de pronunciamiento por la administración de justicia.

3.1.2 Alcance o nivel

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

3.1.3 Diseño



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 sumarísimos sobre desalojo, tramitados en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017.

- **Muestra.** Se determinó de manera aleatoria 06 expedientes tramitados en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017.

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

- En el presente caso se ha procedido con el análisis crítico de las resoluciones que declaran improcedentes la demanda, escritos de demanda y sus anexos, de los expedientes seleccionados sobre desalojo en el proceso sumarísimo así como la bibliografía, revistas y páginas web vinculadas al tema.

- Asimismo también se analizó los documentos estudiados durante el proceso de investigación.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

Luego de haberse procedido con el análisis de instrumentos de recolección de datos, establecidos en el proyecto de investigación, básicamente los expedientes sobre desalojo sustanciados en la vía del proceso sumarísimo, ante el segundo Juzgado de Paz letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017, se materializó a través de la aplicación para su análisis respectivo, y que el resultado que se obtuvo viene a constituir el indicante de las conclusiones a las que se llegó en la investigación.

El informe de tesis de investigación tiene por objeto básicamente el proponer soluciones un problema no solo desde el punto de vista teórico, sino desde su naturaleza fáctica, concretamente sobre la base del tema jurídico estudiado de la eficacia del acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017, que constituyendo la conciliación extrajudicial un requisito previo a la demanda, la pretensión de desalojo se desestima al existir acuerdo conciliatorio entre las partes en materia de desalojo, a la cual pretendo otorgarle una solución desde la perspectiva jurídica, en razón a que el acta de conciliación, si bien es cierto es título ejecutivo de conformidad con el artículo 688 del Código Procesal Civil, y por ende ejecutarse ante su incumplimiento en la vía del proceso único de ejecución, a través de la acción de ejecución de acta de conciliación, ello no constituye un limitante para acudir ante el Órgano Jurisdiccional competente, e interponer el proceso autónomo de desalojo, es decir no debe restringirse en estos casos al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, por cuanto el acuerdo contenido

en acta de conciliación extrajudicial, no ha sido materia de pronunciamiento por la administración de justicia, y por lo tanto no tiene la calidad de cosa juzgada. Para ello, se aplicó una ficha de observación como instrumento de medición sobre una muestra que consta de seis expedientes sobre desalojo por vencimiento del plazo o falta de pago de la renta, para determinar el fundamento por el cual la Juez del Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, pese a que la Conciliación Extrajudicial y como consecuencia de ello se afecta la tutela jurisdiccional efectiva del demandante 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 ocupante precario, tramitados por ante el Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2018, determinó en dichos procesos, que la conciliación no cumple con su objetivo que es solucionar un conflicto de intereses como mecanismo alternativo de solución, y no obstante a ello el Órgano Jurisdiccional exige como presupuesto de la demanda el acta de conciliación extrajudicial, lo que evidentemente vulnera el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del propietario del bien inmueble.

Cuadro 1

VARIABLE DEPENDIENTE				
EXPEDIENTE	OBLIGACIONES CIERTAS, EXPRESAS Y EXIGIBLES	OBLIGACIÓN DE DAR BIEN INMUEBLE.	DEMANDA DE EJECUCIÓN DE DAR	CONTRADICCIÓN AL MANDATO DE EJECUCIÓN
No. 00062-2018-0-1201-JR-CI-01	SI	SI	NO	NO
No. 00059-2018-0-1201-JR-CI-01	SI	SI	NO	NO
No. 00086-2018-0-1201-JR-CI-01	SI	SI	NO	NO
No. 00002-2018-0-1201-JR-CI-01	SI	SI	NO	NO
No. 00020-2018-0-1201-JR-CI-01	SI	SI	NO	NO
No. 00077-2018-0-1201-JR-CI-01	SI	SI	NO	NO

Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre desalojo.

Elaborado: Tesista.

En el cuadro que antecede de los expedientes sustanciados en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017, notándose en los procesos de desalojo por vencimiento del plazo o falta de pago, previamente a la incoación de la demanda es obligatoria la exigencia de la conciliación extrajudicial, por lo tanto habiendo las partes llegado a un acuerdo total sobre la entrega del bien inmueble, se estaría negando la tutela jurisdiccional efectiva, al titular del derecho, cuando recurre ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, con el objeto

de solicita la restitución del bien, en la vía del proceso sumarísimo, sosteniendo el Órgano Jurisdiccional que el acta de conciliación presentada tiene acuerdo total de las partes y por lo tanto se tiene que hace valer su derecho en la vía del proceso único de ejecución porque se trata de un título ejecutivo, no obstante que el acta de conciliación no tenga la autoridad de cosa juzgada, en una clara y evidente vulneración de la tutela jurisdiccional efectiva del titular del derecho y del debido proceso, al declarar improcedente la demanda de desalojo por vencimiento del plazo o por falta de pago.

Cuadro 2

VARIABLE DEPENDIENTE				
EXPEDIENTE	ACTA DE CONCILIACIÓN CON ACUERDO TOTAL SOBRE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO	VENCIMIENTO DE CONTRATO A TIEMPO DETERMINADO	ACTA DE CONCILIACIÓN CON ACUERDO TOTAL SOBRE DESALOJO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA.	FALTA DE PAGO DE LA RENTA POR MÁS DE DOS MESES Y MEDIO.
No. 00062-2018-0-1201-JR-CI-01	SI	SI	NO	NO
No. 00059-2018-0-1201-JR-CI-01	SI	SI	NO	NO
No. 00086-2018-0-1201-JR-CI-01	SI	SI	NO	NO
No. 00002-2018-0-1201-JR-CI-01	NO	NO	SI	SI
No. 00020-2018-0-1201-JR-CI-01	NO	NO	SI	SI
No. 00077-2018-0-1201-JR-CI-01	NO	NO	SI	SI

Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre Desalojo

Elaborado: Tesista.

En el segundo cuadro se advierte de los expedientes tramitados en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017, en las que se tiene que las actas de conciliación extrajudicial sobre desalojo por vencimiento del plazo con acuerdo total, constituyen requisito de admisibilidad de la demanda, ya que las partes han suscrito contrato de arrendamiento, la misma que ha vencimiento y peses a ello el arrendatario no hizo entrega del bien a su vencimiento, asimismo se puede advertir que concurren actas de conciliación con acuerdo total por falta de pago de la renta, ello porque se tiene que los contratos de arrendamiento contiene entre una de sus cláusulas la de resolverse el contrato cuando el arrendatario adeuda más de dos meses y quince días por concepto de renta, pues bien si bien es cierto se puede contar con acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total ello no condice que obligatoriamente debamos exigir la restitución del bien en la vía del proceso único de ejecución por constituir el acta de conciliación título ejecutivo, como resuelve el Segundo juzgado de Paz letrado de esta ciudad, al declarar improcedente la demanda de desalojo interpuesta en la vía del proceso sumarísimo, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 5 del artículo 427 del Código Procesal Civil, porque el petitorio de la demanda es físicamente imposible, restringiendo con ello la tutela jurisdiccional efectiva del titular del derecho en una clara y evidente contravención del debido proceso, de lo que se concluye que el acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total no tiene eficacia en el proceso sumarísimo de desalojo en el Órgano jurisdiccional tantas veces mencionado.

En el cuadro a continuación se determina el total de expedientes sobre desalojo del Segundo Juzgado de Primer Juzgado Civil del Distrito Judicial de

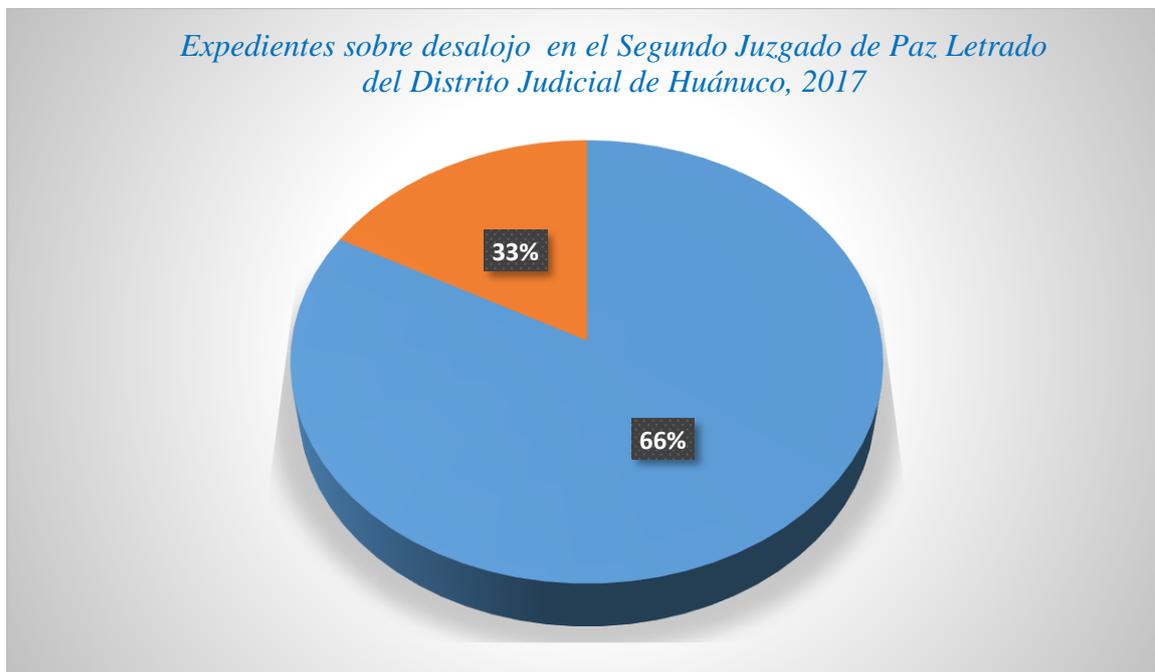
Huánuco, periodo, 2018, se advierte en mayor volumen que las actas de conciliación extrajudicial con acuerdo total entre las partes respecto de la restitución del bien inmueble a su titular del derecho, y un menor volumen, en la que las actas de conciliación que no contienen acuerdos entre las partes sobre la restitución del bien.

Cuadro 3

<i>Expedientes sobre desalojo del Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017</i>	<i>Fi</i>	<i>%</i>
<i>Demanda de desalojo con acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total entre las partes sobre restitución de bien inmueble</i>	<i>04</i>	<i>67 %</i>
<i>Demanda de desalojo sin acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total entre las partes sobre restitución de bien inmueble</i>	<i>02</i>	<i>33 %</i>
TOTAL	06	100 %

Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre desalojo.

Elaborado: Tesista



Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre desalojo.

Elaborado: Tesista

Gráfico 1

Análisis e interpretación

Habiendo hecho un análisis a la muestra de la investigación, que consta de 06 expedientes en materia civil sobre el asunto contencioso de desalojo, se advierte de lo aplicado que en el 66 % de los expedientes, las actas de conciliación contiene acuerdo total entre las partes respecto de la restitución del bien inmueble, fijándose una fecha para tal efecto, y no obstante a ello el obligado a la entrega del bien no ha cumplido.

Ahora bien, el 33% de expedientes en materia civil, sobre el asunto contencioso de desalojo, las actas de conciliación no contienen acuerdos entre las partes, y por lo tanto dicha acta sobre constituye un requisito de procedencia para la demanda correspondiente

Conclusión.

Como resultado podemos afirmar que en el Segundo juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, en el periodo 2017, se evidencia un mayor volumen de porcentaje, que las actas de conciliación extrajudicial contiene acuerdos entre las partes respecto de la restitución del bien fijándose una fecha de entrega del mismo, y pese a ello no cumple por lo que el acta de conciliación se constituye un título ejecutivo, para ejecutarse en la vía del proceso único de ejecución, y que si bien es cierto se trata de un título ejecutivo, ello no es óbice para restringir la tutela jurisdiccional efectiva para recurrir en la vía del proceso de cognición sumarísima incoando desalojo, ya que el Segundo Juzgado de Paz letrado del Distrito Judicial de Huánuco, en estos caso resuelve declarar improcedente la demanda de desalojo de conformidad con lo dispuesto en el inciso 5 del artículo 427 del Código Procesal

Civil, porque el petitorio de la demanda es físicamente imposible, por los siguientes fundamentos que desglosaremos a continuación:

- Porque la Juez del Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, al calificar la demanda de desalojo sea por vencimiento del plazo y por falta de pago de la renta convenida, al presentarse el acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total, declara improcedente la demanda, sosteniendo que debe de tramitarse dentro de los alcances del proceso único de ejecución por tratarse de un título ejecutivo.
- Porque la Juez del Segundo Juzgado de Paz Letrado del distrito Judicial de Huánuco, no ha tenido en cuenta que el acta de conciliación con acuerdo total, si bien constituye título ejecutivo que se puede hacer valer su cumplimiento en proceso único de ejecución, nada impide solicitarlo en proceso de cognición su cumplimiento en el proceso sumarísimo de desalojo, porque el acta de conciliación no tiene la calidad de cosa juzgada.

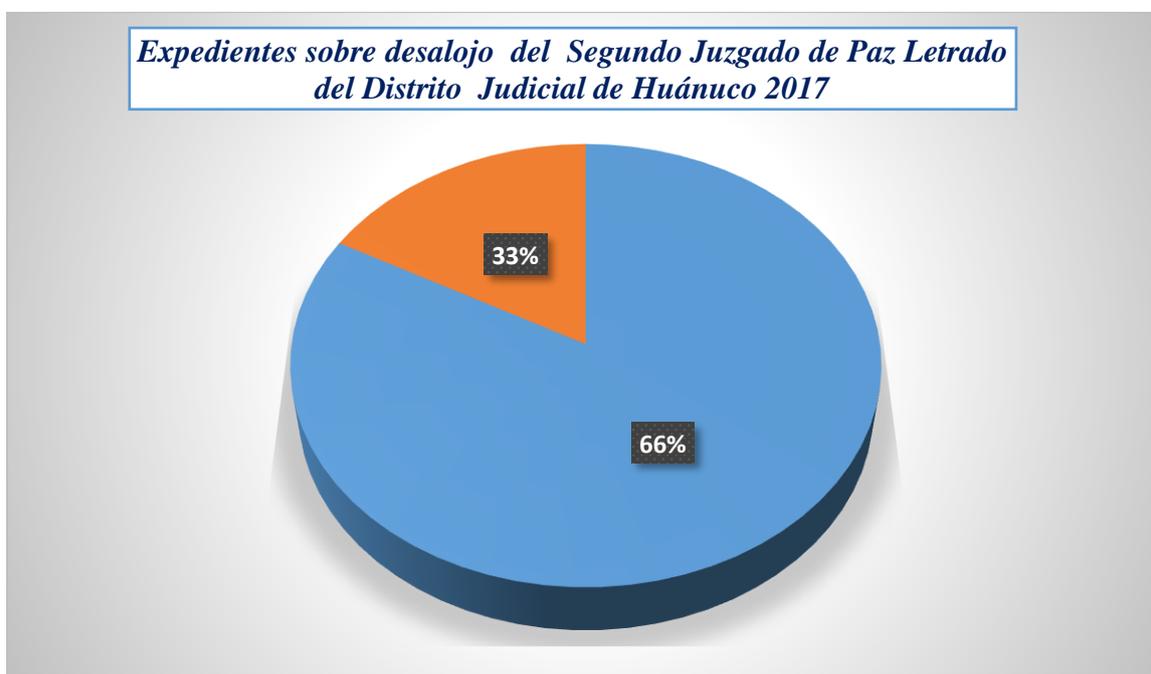
Por lo que es necesario señalar que si bien nuestro ordenamiento jurídico el título ejecutivo se puede hacer valer, en proceso único de ejecución porque es la más recomendable porque su tramitación es más rápida debido a la restricción de ciertas etapas en el proceso, sin embargo ello no es óbice para declarar improcedente la demanda en caso de interponerla en la vía del proceso sumarísimo, advirtiéndose un gran volumen de expedientes en la que la Juez ha negado el acceso a la justicia.

Cuadro 4

<i>Expedientes sobre desalojo del Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017</i>	<i>Fi</i>	<i>%</i>
<i>Demanda de desalojo en la que se declaró improcedente por contener el acta de conciliación acuerdo total entre las partes.</i>	04	66 %
<i>Demanda de desalojo en la que se admitió la demanda por no contener el acta de conciliación acuerdo total entre las partes</i>	02	33 %
TOTAL	06	100%

Fuente: Matriz de Análisis de expediente sobre desalojo.

Elaborado: Tesista



Fuente: Matriz de Análisis de expedientes sobre desalojo.

Elaborado: Tesista

Gráfico 2

Análisis e interpretación

Habiendo analizado la muestra de la presente investigación, consistente en 06 expedientes en materia civil, en el asunto contencioso de desalojo con acta de conciliación con acuerdo total, advirtiéndose de lo aplicado que el 66 % de los expedientes, que la Juez del Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial

de Huánuco, en mayor volumen la ha declarado improcedente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Código procesal Civil porque el petitorio de la demanda es físicamente imposible, y escasamente un 33% en la que la Juez admite ha trámite la demanda porque el acta de conciliación presentada no contiene acuerdo entre las partes respecto a la restitución del bien, de lo que se infiere que el acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total entre las partes no tiene eficacia en el proceso sumarísimo de desalojo.

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 en el proceso sumarísimo con acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total entre las partes, en la que la Juez pese a no constituir cosa juzgada niega el acceso a la justicia al declararla improcedente y un porcentaje mínimo en la que ha resuelto admitir a trámite la demanda porque el acta de conciliación presentada no contiene acuerdos entre las partes, calificando al acta solo como un requisito de procedencia.

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, las actas de conciliación con acuerdo total entre las partes no tiene eficacia en el proceso sumarísimo de desalojo sea por vencimiento o falta de pago, a resolver declararla improcedente so pretexto que se trata de un título ejecutivo con autoridad de cosa juzgada.

CAPÍTULO VI

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1 Contrastación de los resultados del trabajo de investigación.

De acuerdo a los resultados obtenidos después de analizadas los expedientes en materia civil sobre el asunto contencioso de desalojo con acta de conciliación con acuerdo total en el proceso sumarísimo en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017, se ha vulnerado el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, al declararse mediante resolución improcedente la demanda considerando que se trata de un título ejecutivo que debe exigirse su cumplimiento en proceso único de ejecución conforme lo dispone el artículo 688 del Código Procesal Civil, no obstante que nada impide se solicite en proceso de cognición en proceso sumarísimo de desalojo, ya que del análisis de los expedientes se tiene que en gran volumen la Juez negó el acceso a la justicia al declararla improcedente de plano, corroborándose que el acta de conciliación con acuerdo total no tiene eficacia en el proceso antes indicado.

CONCLUSIONES

En el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2017, conforme se ha analizado los seis expedientes en materia civil, sobre desalojo con acta de conciliación con acuerdo total en el proceso sumarísimo, se llegó a las siguientes conclusiones:

1.- El acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total entre las partes, no tiene eficacia significativa en el proceso sumarísimo de desalojo en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017, al declararse improcedente vulnerando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva al negarse el acceso a la justicia al titular del derecho en la restitución del bien.

2.- El nivel de eficacia del acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total entre las partes, no tiene eficacia significativa en el proceso sumarísimo de desalojo en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017, es mínima porque solo admite a trámite la demanda en caso de presentarse acta de conciliación extrajudicial sin acuerdo entre las partes.

3.- En el 2017 ha sido muy frecuentes la aplicación de las actas de conciliación extrajudicial con acuerdo total entre las partes, en el proceso sumarísimo de desalojo en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017, ya que conforme se ha señalado la juez ha declarado improcedente la demanda, por tener la calidad de título ejecutivo conforme lo disponer el artículo 688 del código procesal Civil.

RECOMENDACIONES

Al culminar la investigación, luego de estudiar la muestra y comprobar nuestra hipótesis se recomienda lo siguiente:

1.- Para una mayor eficacia del acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total entre las partes en el proceso sumarísimo de desalojo en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017, a fin de no vulnerar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva debe admitirse a trámite la demanda de desalojo, no obstante tener la calidad de título ejecutivo conforme al artículo 688 del Código Procesal Civil.

2.- Para contar con mayor eficacia el acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total entre las partes en el proceso sumarísimo de desalojo en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017, y garantizar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, debe admitirse la demanda a trámite bajo responsabilidad funcional.

3.- Para una mayor frecuencia de aplicación de las actas de conciliación extrajudicial con acuerdo total entre las partes en el proceso sumarísimo de desalojo en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017, debe admitirse la demanda ya sea en el proceso único de ejecución por constituir título ejecutivo y como proceso de cognición en la vía del proceso sumarísimo, por constituir requisito de procedencia para la admisión de la demanda.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BIGLIAZI GERI, Lima; (1997). *“Diritto Civile. Norme, Soggetti e Rapporto Giuridico”*. UTET: Torino.
- BUSTAMANTE Reynaldo. (2001). *“Derechos Fundamentales y Proceso Justo”*, Lima: Ara Editores.
- CARNELUTTI, Francesco. (1951) *“Teoría Generale del Diritto”*. Edizione Scientifiche Italiane: Roma.
- CHIOVENDA, Giuseppe. *“Principii di diritto processuale civile”*. JOVENE: Napoli.
- CHICHIZOLA, Mario. (1996). *“El debido proceso como garantía constitucional”*. Lima.
- CÓDIGO CIVIL (2017) JURISTA EDITORES E.I.R.L. Lima.
- CÓDIGO PROCESAL CIVIL (2017) JURISTA EDITORES E.I.R.L. Lima.
- 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.
- GUTIERREZ (2015) *“La conciliación extrajudicial”*. Edición Calaméo.
- GUILHERME MARINONI Luis. (2011). *Estudios Sobre los Medios Impugnatorios en el Proceso Civil*. Gaceta Jurídica S.A. Primera Edición. Lima.

- HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto. *Manual de Consulta Rápida del Proceso Civil*. Grijley E.I.R.L. Tercera Edición. Lima (2011).
- HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto. *Comentarios al Código Procesal Civil*. Pacífico Editores SAC. Cuarta Edición. Lima (2016).
- LEDESMA NARVAEZ, Marianella. (2015). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Gaceta Jurídica. Quinta Edición. Lima.
- OBANDO BLANCO Víctor Roberto. (2010) *“Proceso civil y el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva”* Tercera Edición. Lima.
- POZO SANCHEZ Julio. (2018). *Summa Civil*. Editorial Nomos y Thesis. Lima.
- SAGASTEGUI URTEAGA, P. (1998) *“La conciliación judicial y extrajudicial”*. Lima: Ediciones forenses.
- ROMERO GÁLVEZ Salvador Antonio. (2003) *“La Conciliación: Procedimiento Y Técnicas De Conciliación”* Lima.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

EFICACIA DEL ACTA DE CONCILIACION CON ACUERDO TOTAL EN EL PROCESO SUMARISIMO DE DESALOJO EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADOS DEL DISTRITO JUD

PROBLEMAS	OBJETIVO	HIPOTESIS	OPERACIÓN DE VARIABLES			
			VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTO
<p>PROBLEMA GENERAL ¿Cuál es la eficacia de la conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017?</p> <p>PROBLEMA ESPECIFICO PE1 ¿Cuál es el nivel de eficacia logrado, con el acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017?</p> <p>PE2 ¿Qué tan frecuentes se han ejecutado el acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL Demostrar el grado de eficacia del acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017.</p> <p>OBJETIVO ESPECIFICO OE1 Determinar el nivel de eficacia logrado del acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017.</p> <p>OE2 Identificar el nivel de frecuencia en que se han ejecutado el acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017.</p>	<p>HIPOTESIS GENERAL Es ineficaz el acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017.</p> <p>HIPÓTESIS ESPECÍFICO SH1. - El nivel de eficacia del acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017, es bajo porque vulnera el principio de la tutela jurisdiccional efectiva.</p> <p>SH1. - En el 2017 no ha sido muy frecuentes la aplicación del acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total en el proceso sumarísimo de desalojo, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, al no admitirse a trámite la demanda.</p>	<p>INDEPENDIENTE La conciliación extrajudicial con acuerdo total</p>	<p>- Titulo ejecutivo.</p> <p>- Proceso único de ejecución</p>	<p>- Obligaciones ciertas, expresas y exigibles</p> <p>- Obligación de dar bien inmueble.</p> <p>- Demanda de ejecución de dar.</p> <p>- Contradicción al mandato de ejecución</p>	<p>1. Matriz de análisis.</p> <p>2. Fichas Bibliográficas de resumen.</p>
			<p>DEPENDIENTE En el proceso sumarísimo de desalojo</p>	<p>- Demanda de desalojo por vencimiento del plazo.</p> <p>- Demanda de desalojo por falta de pago.</p>	<p>- Acta de conciliación con acuerdo total sobre desalojo por vencimiento de contrato.</p> <p>- Vencimiento de contrato a tiempo determinado.</p> <p>- Acta de conciliación con acuerdo total sobre desalojo por falta de pago de la renta.</p> <p>- Falta de pago de la renta por más de dos meses y medio.</p>	