



**UNIVERSIDAD NACIONAL
PEDRO RUIZ GALLO
ESCUELA DE POSGRADO**



**MAESTRÍA EN DERECHO CON MENCIÓN EN CIVIL Y
COMERCIAL**

**Inaplicabilidad de la ejecución anticipada en el
proceso de desalojo por la exigencia del requisito del
abandono del bien**

TESIS

**PRESENTADA PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN
DERECHO CON MENCIÓN EN CIVIL Y COMERCIAL**

AUTOR:

Abog. Manuel Troya Davila

ASESOR:

Dr. Oswaldo Alberto Mendoza Otiniano

LAMBAYEQUE – 2024

Inaplicabilidad de la ejecución anticipada en el proceso de desalojo por la exigencia del requisito del abandono del bien

PRESENTADA POR:



Abog. Manuel Troya Davila

AUTOR

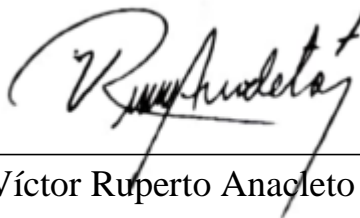


Dr. Oswaldo Alberto Mendoza Otiniano

ASESOR

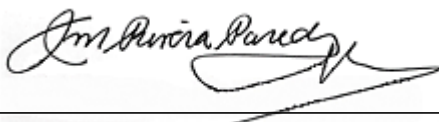
Presentada a la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo para optar el Grado Académico de: MAESTRO EN DERECHO CON MENCIÓN EN CIVIL Y COMERCIAL.

APROBADA POR:



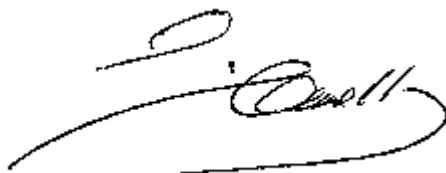
Dr. Víctor Ruperto Anacleto Guerrero

PRESIDENTE



Mg. Juan Manuel Rivera Paredes

SECRETARIO



Mg. Carlos Manuel Antenor Cevallos De Barrenechea

VOCAL

ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

017

Siendo las 12:00 horas del día Miércoles 23 de octubre del año Dos Mil veinticuatro, en la Sala de Sustentación de la Escuela de Posgrado de la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo de Lambayeque, se reunieron los miembros del Jurado, designados mediante Resolución N° 343-2021-EPG de fecha 30/03/2022, conformado por:

Dr. Víctor Ruperto Anacleto Guerrero PRESIDENTE (A)
Mgtr. Juan Manuel Pizarra Paredes SECRETARIO (A)
Mgtr. Carlos Manuel Antenor Cevallos de Barrenechea VOCAL
Dr. Osvaldo Alberto Mendoza Otiniano ASESOR (A)

Con la finalidad de evaluar la tesis titulada "Implicabilidad de la ejecución anticipada en el proceso de desalojo por la exigencia del requisito del abandono del bien"

presentado por el (la) Tesista Manuel Troya Dánila
 sustentación que es autorizada mediante Resolución N° 626-2024 EPG-I de fecha Veintidos de octubre de 2024

El Presidente del jurado autorizó del acto académico y después de la sustentación, los señores miembros del jurado formularon las observaciones y preguntas correspondientes, las mismas que fueron absueltas por el (la) sustentante, quien obtuvo 15 puntos que equivale al calificativo de Regular

En consecuencia el (la) sustentante queda apto (a) para obtener el Grado Académico de: Maestro en Derecho con mención en Civil y Comercial

Siendo las 13:10 horas del mismo día, se da por concluido el acto académico, firmando la presente acta.


 PRESIDENTE

 VOCAL


 SECRETARIO

 ASESOR

DEDICATORIA

*A mis padres, quienes me
inculcaron el valor del
estudio y desarrollo
profesional.*

AGRADECIMIENTO

*Agradecido en primer lugar con Dios, con mi familia y amigos por todo su apoyo
que me brindaron día a día.*

Índice de contenidos

DEDICATORIA	IV
AGRADECIMIENTO.....	V
Índice de Tablas	VII
Índice de figuras	VIII
RESUMEN	IX
ABSTRACT.....	X
I. INTRODUCCIÓN.....	11
1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA	11
1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	12
1.3. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	13
1.4. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL ESTUDIO	13
1.5. HIPÓTESIS.....	13
1.6. OBJETIVOS	14
II. DISEÑO TEÓRICO	15
2.1. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA.....	15
2.2. BASES TEÓRICAS	18
3. DISEÑO METODOLÓGICO.....	50
3.1. DISEÑO DE CONTRASTACIÓN DE LA HIPÓTESIS	50
3.2. VARIABLES.....	50
3.3. POBLACIÓN, MUESTRA Y UNIDAD DE ANÁLISIS.....	51
3.4. MATERIALES, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	52
3.5. MÉTODOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS	52
3.6. ANÁLISIS ESTADÍSTICOS DE LOS DATOS.....	53
3.7. ASPECTOS ÉTICOS	53
4. RESULTADOS	54
5. DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	68
5.1. Discusión de resultados y contrastación de hipótesis	68
CONCLUSIONES.....	75
RECOMENDACIONES	76
REFERENCIAS	77
ANEXOS.....	79

Índice de Tablas

Tabla 01: Operacionalización de variables	51
Tabla 02: El mandato de abandonar el bien	54
Tabla 03: El abandono del bien como facultad del demandado	55
Tabla 04: Entrega del bien al contestar la demanda	56
Tabla 05: El abandono del bien en el desalojo como acto voluntario	57
Tabla 06: Incidencia de la ejecución anticipada en el proceso de desalojo	59
Tabla 07: El abandono del bien y la ejecución anticipada en el desalojo	60
Tabla 08: Entrega del bien abandonado.....	61
Tabla 09: El desuso de la ejecución anticipada en el proceso de desalojo.....	62
Tabla 10: El abandono como requisito de la ejecución anticipada	64

Índice de figuras

Figura 01: El mandato de abandonar el bien.....	55
Figura 02: El abandono del bien como facultad del demandado	56
Figura 03: Entrega del bien al contestar la demanda	57
Figura 04: El abandono del bien en el desalojo como acto voluntario	58
Figura 05: Incidencia de la ejecución anticipada en el proceso de desalojo	59
Figura 06: El abandono del bien y la ejecución anticipada en el desalojo	61
Figura 07: Entrega del bien abandonado	62
Figura 08: El desuso de la ejecución anticipada en el proceso de desalojo	63

RESUMEN

La presente investigación analiza el problema de lo difícil que es recuperar un bien, aun cuando existen mecanismos procesales que la norma pareciera darle una salida rápida y célere, como lo es la ejecución anticipada, pero que en la práctica se torna de dificultosa aplicación, debido a que se exige que el inmueble se encuentre abandonado, que es lo mismo decir que el demandado de manera voluntaria entregue el bien; en tal entendido, se planteó como objetivo general, determinar si la ejecución anticipada, en el proceso de desalojo resulta inaplicable por exigirse que el bien se encuentre en abandono; investigación de enfoque mixto, dado que comprende los enfoques cuantitativo y cualitativo, además tiene un diseño no experimental - tipo básico, siendo una investigación aplicada con el fin de explicar el fenómeno estudiado, usando la recopilación de información, lograda tras la aplicación de las encuestas a la muestra conformada por 50 especialistas en materia de derecho civil y procesal civil, abogados que ejercen en la ciudad de Chiclayo, conforme al sustento teórico desarrollado en la investigación; además, de una guía de entrevista, aplicada a cinco especialistas en derecho civil, lo cual ha permitido concluir que el requisito exigido, constituido en que el bien a ser desalojado quede en abandono, para proceder a la ejecución anticipada del proceso y proceder a la ministración del inmueble al propietario, no es más que una exigencia, que a la luz de la pretensión de la recuperación del bien, resulta improbable de cumplirse; en tal sentido, se plantea como propuesta la derogación de la referida la norma, dado que el abandonar el bien en la realidad no se cumple, lo que viene originando que una ejecución anticipada, que finalmente no se produce, recaiga en desuso.

Palabras claves: Ejecución anticipada, proceso de desalojo, abandono del bien, requisito fundamental, entrega del bien.

ABSTRACT

The present investigation analyzes the problem of how difficult it is to recover an asset even when there are procedural mechanisms that the norm seems to give a quick and fast exit as is the anticipated execution but that in practice it becomes difficult to apply because it requires that the property is abandoned, which is the same as saying that the defendant voluntarily delivers the property, in this understanding, the general objective was to determine if the early execution in the eviction process is inapplicable because it is required that the property be in abandonment, mixed approach research since it includes quantitative and qualitative approaches, it also has a non-experimental design - basic type, being an applied research that aimed to explain the phenomenon studied using the collection of information that has been achieved after the application of the surveys to the sample made up of 50 specialists in civil law and civil procedure, lawyers who practice in the city of Chiclayo, according to the theoretical support developed in the investigation, in addition to an interview guide applied to five specialists in civil law, which has allowed us to conclude that the required requirement constituted because the property to be evicted is abandoned in order to proceed with the anticipated execution of the process and proceed to the ministration of the property to the owner, is nothing more than a requirement that in light of the claim of the recovery of the property is unlikely to be fulfilled, in this sense, the repeal of the aforementioned rule is proposed as a proposal, since abandoning the property in reality is not fulfilled, which is causing an anticipated execution that does not occur and that therefore it has become obsolete..

Keywords: Early execution, eviction process, abandonment of the property, fundamental requirement, delivery of the property.

I. INTRODUCCIÓN

1.1. REALIDAD PROBLEMÁTICA

Cuando se trata de propiedad, inmediatamente se abstrae la idea del hacer uso de todos los poderes inherentes a tal derecho, como lo así lo establece el artículo 923° del Código Civil, que precisa que por el poder jurídico de la propiedad se permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

Actualmente, se ha tratado de impulsar con diversas normas de carácter procesal la protección del derecho a la propiedad, sobre todo para recuperar el uso, ello debido a que el proceso de desalojo no es garantista de la real protección, debido a que existe demora en la impartición de justicia por parte de los órganos jurisdiccionales, lo que en efecto constituye una restitución tardía, generando con ello un perjuicio económico al propietario del inmueble, debido a que en su mayoría se cede un bien en alquiler para obtener una ganancia, que durante el tiempo que dura el proceso se deja de percibir.

Si bien existen diversas causas que generan la demora en resolver los procesos de desalojo, que van desde la mora judicial hasta las acciones dilatorias de los abogados de la o los demandados, tales circunstancias procesales y extra procesales, de forma alguna deben perjudicar a una de las partes, en este caso al demandante que pretende restituir en su favor el uso del bien a través de la acción de desalojo.

Existe actualmente en el sistema procesal las denominadas cautelares que permiten que la decisión que esta por pronunciarse por el juzgador se ejecute de forma antelada como ocurre en el proceso de desalojo que se encuentra delimitado en el artículo 679° del Código Procesal Civil (1993) (en adelante CPC), que establece lo siguiente:

En los procesos de desalojo por vencimiento del plazo del contrato o por otro título que obligue la entrega, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final, cuando el demandante acredite indubitadamente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien. (CPC, 1993. Art. 679)

Ante la delimitación de los mencionados requisitos se evidencia que existen dos que se deben producir de forma concurrente los cuales son: a) acreditar el derecho a la restitución y b) que el bien a ser restituido debe estar en abandono, es decir que no se encuentre el poseedor demandado en el bien.

Con relación al primer requisito, es casi una condición que se cumple al momento de interponer la demanda al surgir como una necesidad para ejercer la acción; sin embargo, en cuanto al segundo requisito, se presenta la situación que en todos los casos el bien no se encuentra abandonado, ello debido a que el demandado lo que pretende es evadir en la medida de lo posible el cumplimiento de la obligación a su cargo, que es lo que generó que el proceso de desalojo; habiendo decaído dicha medida cautelar en desuso, por resultar inaplicable materialmente en la actualidad. Al no poderse ejecutar una medida cautelar que restituiría el bien, mientras dure el proceso, afecta económicamente al demandante, que si bien tiene la propia vía procesal para recuperar el dinero dejado de percibir, es probable que incluso en ejecución de sentencia no se logre recuperar el dinero que por concepto de alquiler debía cancelar el demandado.

1.2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La imposibilidad de aplicar la ejecución anticipada en los procesos de desalojo porque no se produce objetivamente el abandono del inmueble genera que tal figura procesal no se aplique, por lo cual no soluciona la incertidumbre jurídica que en el fondo se materializa en el perjuicio económico que se produce en el propietario del inmueble que se ve afectado por tres aspectos relevantes, el primero es que se le limita el derecho a usar el bien, por lo que se restringe uno de los derechos de la propiedad; el segundo, va ligado a lo que podría obtener por el uso, dado que lo podría alquilar y así obtener un beneficio económico, que mientras no se le restituya, dejará de percibirlo; mientras que el tercero, se conecta con la posibilidad de no recibir el bien conforme corresponde, debido a que el demandado se encuentra en una posición de avizorar que en un futuro, tarde o temprano tiene que dejar una propiedad que no es suya, por lo tanto tratará de obtener el mejor provecho para su posición, surgiendo las siguientes interrogantes ¿Ante tales circunstancias es una posibilidad concreta que el demandado deje abandonado el bien?, la imposibilidad de aplicar la ejecución anticipada en el proceso de desalojo ¿Ha generado que tal figura quede en desuso?.

Las implicancias detalladas en los párrafos anteriores, conlleva a establecer como preguntas problemáticas que serán desarrolladas en el proceso investigativo las que se detallan en el *ítem* sub siguiente.

1.3. FORMULACION DEL PROBLEMA

1.3.1 Problema General

¿Resulta inaplicable la medida cautelar de ejecución anticipada en el proceso de desalojo, si para su otorgamiento se requiere que el bien se encuentre en abandono?

1.3.2 Problemas específicos

- a) ¿Es una opción material del demandado dejar en abandono la propiedad que ocupa si en el proceso de desalojo se opone a la restitución del bien al propietario?
- b) ¿La ejecución anticipada en el proceso de desalojo ha devenido en desuso por cuanto no se produce el abandono del bien?
- c) ¿Resulta necesario derogar el requisito del abandono para la ejecución anticipada en los procesos de desalojo por ser uno que no concurre?

1.4. JUSTIFICACION E IMPORTANCIA DEL ESTUDIO

La propuesta de investigación busca contribuir al sistema procesal civil dotándolo de un mecanismo normativo que permita proteger con mayor eficacia la propiedad lo que permitiría una adecuación con el sistema sustantivo que hará prevalecer el contenido establecido en el artículo 923 del Código Civil.

En el contexto práctico resulta de relevancia la propuesta de investigación en atención a que se evitará afectar al propietario del bien, debido a que podrá desalojar de forma anticipada al demandado cortando de esa manera el abuso que los demandados cometen al usufructuar más allá de la posibilidad de hacerlo, perjudicando económicamente al propietario del bien.

La propuesta de investigación permitirá analizar tanto la doctrina como la legislación comparada, asimismo se analizará la institución de la propiedad, el proceso de desalojo, las medidas cautelares y sobre todo la ejecución anticipada en el proceso de desalojo.

1.5. HIPOTESIS

Hipótesis (1)

Si se deroga el requisito del abandono del bien, por la imposibilidad de su ejecución, para conceder la ejecución anticipada en el proceso de desalojo, **entonces** se aplicará la ejecución anticipada ponderando el derecho de derecho de propiedad del demandante.

Hipótesis específica 1:

El demandado que se opone a la demanda de desalojo no opta por dejar el bien en abandono.

Hipótesis específica 2:

La ejecución anticipada en el proceso de desalojo ha devenido en desuso debido a que el demandado no deja el bien en abandono.

Hipótesis específica 3:

El requisito del abandono para conceder la ejecución anticipada en el proceso de desalojo se constituye en uno que no concurre, por lo cual debe ser derogado

1.6. OBJETIVOS

1.6.1. Objetivo General

Determinar si la ejecución anticipada en el proceso de desalojo resulta inaplicable por exigirse que el bien se encuentre en abandono.

1.6.2. Objetivos específicos

- a) Analizar si el demandado por desalojo opta por dejar el bien en abandono tras haberse apersonado al proceso.
- b) Analizar si la ejecución anticipada en el proceso de desalojo ha devenido en desuso.
- c) Determinar si resulta necesario la derogación del requisito del abandono para la ejecución anticipada en los procesos de desalojo por ser uno que no concurre.

II. DISEÑO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

A nivel internacional se ha hallado la siguiente investigación:

Romero (2020) en la investigación “El juicio de desalojo y la tutela anticipada - su proyección en la ley N° 3.660 de locaciones urbanas de la provincia de la Rioja” dirigida a analizar el procedimiento de desahucio y la puesta en marcha del Instituto de Atención Temprana en el mismo, centrándose en los arrendamientos y más concretamente en las variables de fin de arrendamiento e impago de rentas, considerando también la hipótesis de invasión, especialmente en la provincia de Rioja. concluye entre otros aspectos lo siguiente:

En el desalojo por falta de pago, vencimiento de contrato o intrusión el actor podrá pedir y obtener la desocupación inmediata del inmueble, con la Tutela Anticipada de su pretensión, cuando exista convicción suficiente del derecho invocado, el juez podrá ordenar la desocupación inmediata del inmueble, previa caución personal o real a criterio del juez y ofrecida por el interesado por los daños y perjuicios que pudiera provocar. (p. 62)

Dicha investigación resulta relevante para la propuesta que se formula debido a que enfoca el problema que se presenta en el proceso civil peruano, dado que, tan igual como ocurre en el sistema procesal argentino, en el sistema peruano es una constante que el proceso de desalojo demore, por lo cual, la tutela que debe darse al propietario debe ser célere y eficaz.

A nivel nacional se han hallado las siguientes investigaciones:

Carrión (2020) en la tesis denominada “Medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo” que planteo como finalidad la de estudiar el conflicto relacionado con el derecho a la mejor posesión de la propiedad, que parte de la premisa de que el derecho interno regula las medidas cautelares para asegurar la ejecución de una sentencia prematura, las cuales tienen un instrumento con el procedimiento principal, porque cumplen el objeto. Esto es para asegurar la efectividad de esta resolución final, concluye lo siguiente:

En la medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo, se aplica en todos aquellos casos que el demandante acredite indubitadamente el derecho a la restitución pretendida (posesión inmediata) y adicionalmente se acredite el abandono del bien; sin embargo, respecto al segundo presupuesto referente a que el inmueble se encuentre en estado de abandono, debemos señalar que limita el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, siendo el segundo presupuesto, un presupuesto totalmente innecesario para poder ejecutar anticipadamente la medida cautelar. (p. 126)

Dicha investigación analiza el dilema de la imposibilidad de concurrencia del segundo requisito para amparar la medida cautelar de ejecución anticipada puesto que el dejar el bien en abandono resulta casi imposible de concurrir.

Rosario (2016) en la investigación “Aproximaciones al Estudio de la Tutela Anticipada: Doctrina, legislación comparada y su aplicación en el Derecho Procesal Peruano” considera que hasta el momento, la implementación Las cautelas tomadas en el proceso de desalojo evidencian la constante preocupación por la necesidad de una justicia pronta y oportuna para atender las urgentes ya veces desesperadas demandas sociales que son motivo principal de los incansables esfuerzos de hoy. aprender a generar respuestas que asuman la responsabilidad y hagan efectivo el grito general, destacando el tiempo invertido en el proceso en el momento.

Solimano (2008) en la tesis “La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo”, presentada para obtener el grado de magister por la Universidad Mayor de San Marcos que propuso como objetivo el de dar una descripción empírica del problema socio-jurídico que aparece en la tipología actual considerada nueva y dominante en nuestro ordenamiento jurídico, que es una medida preventiva de la utilidad de la evicción, pero no resuelve la información más importante sobre el derecho a la recuperación control o el derecho a un tutor efectivo, mediante la cual reporta lo siguiente:

Consideramos que el artículo 679 del código procesal civil establece un requisito adicional totalmente innecesario para poder ejecutar anticipadamente la medida cautelar y es que el inmueble se encuentre en estado de abandono, lo cual enerva el derecho a la tutela judicial cautelar y de acceso a la justicia de manera efectiva y rápida. (p. 377)

Dicha investigación aportara a la presente debido a que se identifica al segundo requisito como un problema para que la medida cautelar a favor del demandante se ejecute, convirtiéndose en un candado difícil de solventar procesalmente, impidiendo que se conceda la ejecución anticipada en el proceso de desalojo.

A nivel local se ha hallado la siguiente investigación:

Cajusol (2018) en la tesis denominada “Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento”, presentada para obtener el título de abogado por la Universidad Privada Santo Toribio de Mogrovejo, que planteó como objetivo el de analizar los procesos de desalojo actualmente regulados en el ordenamiento jurídico peruano; es decir, las reguladas por el Código de Procedimiento Civil de 1993, Ley N° 30201 y Decreto N° 1177 y señalan que, a pesar de la celeridad del trámite, no logran la devolución eficiente y rápida del inmueble objeto del contrato de arrendamiento. al arrendador reporta lo siguiente:

1) Los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil de 1993, la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177 no responden a la efectiva protección del derecho de los arrendadores cuando el arrendador deviene en precario -conforme lo establece el Cuarto Pleno Casatorio Civil-, por cuanto, cuando este intenta recuperar el bien objeto del arrendamiento ineludiblemente tendrá que acudir a un proceso judicial y dejará de disfrutar del bien por todo el periodo que dure, hasta obtener una decisión definitiva, lapso durante el cual dejará de percibir las rentas correspondientes.

3) El proceso de desalojo, desde una perspectiva teórica, permite que un tipo especial de pleitos, sin mayor complejidad, se resuelvan en corto tiempo; sin embargo, en la práctica se aprecia que este proceso no responde a la efectiva protección de quien tiene el derecho a que se le sea restituido el bien, ya sea por causas que van desde la propia regulación del proceso, por el tratamiento sustantivo del régimen de arrendamiento y por la gran carga procesal que soportan los órganos jurisdiccionales del país, sin dejar de lado la conducta (temeraria o de mala fe) de los arrendatarios. (p. 104-105)

En la expresada investigación el autor enfoca el dilema que tiene que enfrentar el propietario demandante en el proceso de desalojo, quien ve frustradas sus posibilidades de recuperar el bien sin verse perjudicado económicamente.

2.2. BASES TEÓRICAS

2.2.1. El desalojo

Antes de comenzar el tema de lleno, cabe mencionar que la casa se disfruta, legalmente, a veces con compraventa, a veces con contrato de alquiler, es decir, o se adquiere el inmueble o para uso temporal, por lo que no hay opciones. A la izquierda reales, excepto fórmulas ilegales. Por tanto, el alquiler es una de las actividades más comunes en la realidad económica. En este contexto, la repetición del contrato de alquiler y su rápida rotación (en general, los contratos son anuales) hace que los conflictos también puedan repetirse, por lo que necesitan una rápida solución, lo que se justifica por varias razones:

- (i) para la protección de un intermediario que exige la devolución del inmueble, que suele ser el propietario;
 - ii) facilita el acceso a viviendas más asequibles, un mecanismo para obtener rentas y posibilita así el disfrute de las necesidades de la vida;
 - iii) resolver rápidamente conflictos de pequeña escala y sin complicaciones.
- Como resultado, los sistemas legales han diseñado procesos legales rápidos y sencillos para resolver disputas entre propietarios e inquilinos, siempre que el problema legal involucrado no sea complejo.

Por lo general, el contrato de arrendamiento termina por vencimiento del período de alquiler o falta de pago, lo que requiere una discusión de una tarifa mínima, mientras que después de presentar una demanda, el inquilino debe proporcionar una extensión documentada del plazo por una razón u otra o recibos de pago para cancelar la reclamación. La falta de pruebas y una evaluación muy simple de este conflicto hace que la demanda debe ser evaluada,

Estos procesos expeditos son los viejos conocidos "desalojo" y "despedida" del Código Procesal Civil de 1911, que luego de ochenta años fue actualizado bajo

el título único de "desalojo" bajo el CPC de 1992, que entró en vigencia el próximo año.

En todo caso, el origen del desahucio, o como se le llame, es el mismo: resolver disputas simples derivadas de la relación jurídica del contrato de alquiler. Muchas órdenes, que aparentemente sufren los mismos conflictos prácticos, tienen un proceso similar, incluso en el nombre. El Código de Procedimiento Civil de 1853, claramente inspirado en el derecho latinoamericano, establecía específicamente un procedimiento de desahucio que permitía al arrendador recuperar los bienes devueltos por el arrendatario. La razón de esta peculiaridad es muy sencilla: se repite a menudo el contrato urbano o rural, pero la llamativa sencillez corresponde a una fórmula de trámite rápido. El Código de Procedimiento Civil (1911) siguió la ley procesal española de finales del siglo XIX, lo que supuso que se mantuviera el proceso de evicción, aunque posteriormente se introdujo una nueva llamada despedida para cancelar contratos infinitamente

En todo caso, ambos procesos resolvieron los conflictos derivados del arrendamiento, pero agregando que conflictos similares de uso, usuario, superficiales o dudosos también podían sentirse bajo la misma forma, es decir, todos los casos de títulos temporales que requieran compensación. Por lo tanto, el desalojo generalmente se convirtió en un dispositivo procesal diseñado para proteger el control temporal de la recuperación de la propiedad. Durante su dilatada existencia, que abarca más de ocho décadas, las normas de desalojo y notificación de desalojo han sido modificadas, ampliadas y complementadas tanto para suspender temporalmente los tiroteos como para crear normas procesales específicas, ya sean rurales o de desalojo inmuebles urbanos. La última de estas normas fue el Decreto Ley N° 21938, o Ley de Arrendamiento de Vivienda, el cual, si bien fue declarado nulo por el Decreto N° 709 de 1991, seguía vigente hasta el 31 de diciembre de 2014, para los inmuebles cuyo valor de auto valúo alcanzara al monto de S/. 2880.

2.2.2. Proceso de desalojo en el código procesal civil

A partir del 28 de julio de 1993, el Código de Procedimiento Civil de 1992 actualizó los procesos de desalojo y despido de 80 años con una disposición uniforme y más moderna, incluso en la terminología.

El problema en realidad comienza con la definición de posesión precaria del artículo 911 del Código Civil, que ha generado una jurisprudencia extensa, contradictoria y viciada que ha desarmado el propósito del proceso de desalojo porque su redacción sumaria y brevísima se justifica por la posesión precaria. Conflictos propietario-inquilino. Sin embargo, el desalojo de los "inestables" derivó en disputas muy complejas, frustrando el propósito de la propiedad limitada. Por el contrario, gracias a la desafortunada Cuarta Sesión Civil de la Corte Suprema, el desalojo es ahora una condición de posesión por parte de un no propietario y, por lo tanto, ya no es un acto de posesión; si la acción es contra el ocupante, el propietario a largo plazo, el constructor del edificio, el arrendatario con el título existente, si el arrendador ha vendido la propiedad a un tercero, contra el comprador que es sospechoso de cancelación unilateral de la contrato, contra el comprador o cualquier derecho de dominio revocable, el adquirente informal del juez sumario posterior a la liquidación e incluso el primer comprador que no inscribió su título contra un tercero que lo registró.

En buen sentido, el desalojo hoy es un propósito general que excede su natural simpleza y claramente lo desnaturaliza y lo vuelve ineficaz.

2.2.2.1. Demandante y demandado del desalojo

El demandante por excelencia en el proceso de desahucio es el arrendador o propietario temporal, quien transfirió el control con la propiedad temporal, la cual tiene derecho a restituir (Art. 587 C.P.C.). Sin embargo, la jurisprudencia ha ampliado innecesariamente el carácter restrictivo de la evicción, lo que tiene una razón de ser muy clara en la sencillez de la disputa, por la que hoy un indigente que sólo tiene un título puede inscribir una evicción, por la que ha dejado de ser propiedad.

El fundamento débil del Tribunal Supremo y su doctrina dependiente es que el artículo 586 del Código Civil establece que el propietario tiene derecho a exigir el

desalojo aunque nunca haya disfrutado de la posesión, pero olvida que el artículo 585 del Código Civil limita la disputa sólo al hecho de los casos que requieran "devolución de la propiedad", lo que significa que anteriormente se transfirió temporalmente y luego se solicitó su devolución. Sin embargo, el Pleno mostró que "restauración" no es restitución, sino otra cosa. Así que está claro que se necesita un Frankenstein legal para justificar tal decisión.

En definitiva, según la jurisprudencia que se refiere a la interpretación del código procesal civil, el solicitante del desalojo puede ser propietario o no, el arrendador, el síndico concursal y cualquier otro que, según la situación, tenga derecho a devolver la propiedad, derecho de usufructo, área o componente de usufructo y usufructo propiamente, y otorgante del control por gracia, liberalidad o consentimiento. Por otra parte, el demandado natural en un desahucio es el arrendatario o propietario temporal a quien se hace la restitución (art. 586 del CPC): "[...] arrendatario, el sub arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. Sin embargo, por la vía del "precario" se ha logrado una ampliación descomunal de hipótesis incluidas en el desalojo, por lo que, hoy, este proceso resuelve conflictos de propiedad, usucapión, nulidad de acto jurídico, accesión, resolución de contrato, doble venta, entre otros. Es decir, se mantiene el esquema formal de simplicidad, pero las controversias se han vuelto complejas. No hay relación entre el medio y el fin.

2.2.2.2. Objeto del desalojo

El objeto de la demanda de desalojo, normalmente, es la restitución de un predio (art. 585 del CPC), que se entiende como el espacio de la corteza terrestre (suelo) delimitado en forma poligonal y susceptible de aprovechamiento independiente, lo que se extiende a todo espacio que tenga soporte en el suelo (departamento, "aires").

No obstante, y pese a lo inusual, la ley permite que el proceso de desalojo sirva para la restitución de bienes inmuebles, diferentes al predio, o de bienes muebles (art. 596 del CPC). En tales casos, las reglas procesales tendrán que adecuarse a la naturaleza del bien, pues muchas de ellas están diseñadas exclusivamente para los predios, como ocurre con el artículo 589 del CPC, por el cual la

demanda tiene que notificarse imperativamente en el predio materia de la pretensión

2.2.2.3. Causales del desalojo

El desalojo es el proceso judicial destinado a la restitución de un predio (art 585 del CPC), lo que obedece a las siguientes causas:

- a) Resolución del contrato por falta de pago o por incumplimiento de alguna obligación (art. 1697 del CC), como ocurre en los casos de uso indebido del bien o de subarrendamiento.
- b) Conclusión del contrato por vencimiento del plazo o por venta del bien a tercero o por las hipótesis del artículo 1705 del CC.
- c) Precario, que comprende todas las distintas hipótesis previstas en el IV Pleno de la Corte Suprema, que se resumen en la siguiente generalidad: “Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”¹ (doctrina jurisprudencial vinculante n.º 1).

La jurisprudencia ha complicado dramáticamente las cosas.

En primer lugar, la simplicidad del proceso rápido no calza con la complejidad de las hipótesis involucradas en el concepto de “precario”, razón por la cual, el juez, actualmente, puede evaluar cuestiones referentes a la propiedad, usucapión, accesión, nulidad de acto jurídico, resolución de contrato, entre otras.

En segundo lugar, la decisión del IV Pleno ha impuesto lineamientos “exquisitos”, sin justificación práctica, antes que fundados en el buen criterio, tales son los siguientes:

- a) Cuando el plazo del contrato ha vencido, sin requerimiento de restitución del bien por parte del arrendador al arrendatario, entonces el desalojo procederá por la causal de vencimiento de contrato; en cambio, si el arrendador formuló requerimiento, entonces el arrendatario queda convertido en precario (¿?) (doctrina jurisprudencial vinculante n. 5.2). Para ello, “dicha comunicación debe ser indubitable, de lo contrario, dará lugar a que la demanda de desalojo por

precario se declare infundada (considerando 63.ii). El problema no solo se centra en la necesidad de conocer estos criterios de orfebrería jurídica, sino además en el cambio de competencia del juez, pues, el desalojo por vencimiento del contrato puede corresponder a juez de paz letrado o juez especializado, según la cuantía de la renta; por el contrario, el desalojo por precario corresponde al juez especializado, y por vía del recurso de casación, puede llegar hasta la Corte Suprema.

- b) Cuando el arrendador venda el bien inmueble a tercero, entonces el nuevo propietario tiene derecho a exigir la devolución del bien por “conclusión de contrato”, pero si, en forma previa, se produce requerimiento, entonces el arrendatario se convierte en precario (doctrina jurisprudencial No 5.4). En este caso, para que proceda la demanda de desalojo por precario, se deberá exigir que el demandante haya requerido la devolución del bien, antes de la demanda y mediante documento de fecha cierta, o, en todo caso, que en el contrato de compraventa se haya declarado que no continuará con el contrato de arrendamiento. En este último supuesto, tal decisión deberá ponerse en conocimiento del demandado, luego de lo cual, el ocupante deviene en precario (considerando N° 63.iv). Nuevamente el problema se encuentra en la inútil y compleja distinción, sino en el cambio de la competencia del juez.

2.2.2.3. Competencia del juez

El juez de paz letrado es competente en los casos en que la renta mensual ¿el contrato de arrendamiento no supere las cincuenta unidades de referencia procesal (U.R.P. equivale a S/. 395.00 nuevos soles, para el año 2016, lo que implica un monto de S/. 19,750.00 nuevos soles, aproximadamente: US \$ 5,700.00 dólares americanos). La utilización de la renta implica que la pretensión procesal se sustenta en el contrato de arrendamiento, por tanto, el desalojo se funda en las causales de falta de pago, conclusión de contrato o vencimiento de plazo. Por el contrario, el juez especializado civil es competente cuando la renta supera las cincuenta unidades de referencia procesal, o se trata de “precario” (art. 547 del CPC).

El traslado de competencia que implica pasar del juez de paz al juez civil, por el solo hecho de remitir al arrendatario un requerimiento para la devolución del bien, o hacerlo lo propio al arrendatario que ha sufrido la venta del bien a un tercero,

crea una complicación adicional e innecesaria, sin perjuicio de la demora del proceso por la posibilidad de acceder al recurso de casación, normalmente sin posibilidad alguna de éxito.

2.2.2.3. Acumulación de pretensiones

Puede acumularse el desalojo por falta de pago con la pretensión de pago de arriendos o renta (art. 585 del CPC), con el fin que en un solo proceso se resuelvan todas las controversias que surgen en torno al contrato de arrendamiento. En caso de optarse por la acumulación, el desalojo queda exceptuado del requisito de exigir la misma vía procedimental para ambas pretensiones, aunque esta cuestión ha quedado relativizada con una reforma procesal aprobada recientemente. En caso de no optarse por la acumulación, entonces el demandante podrá hacer efectivo el cobro de arriendos en el proceso ejecutivo, lo que es tradicional en nuestro derecho.

2.2.2.4. Competencia del juez

El proceso de desalojo puede utilizarse fraudulentamente cuando el demandante pretende utilizarlo para conseguir una posesión que nunca tuvo, como ocurriría, por ejemplo, en el caso de la simulación de un contrato de arrendamiento, del que luego se pide, ante el juez respectivo, la falsa restitución del bien. Pues bien, para evitar el fraude procesal, la ley ha establecido varias medidas concretas:

La demanda debe notificarse, no solo en el domicilio que le corresponda al demandando, sino también en el lugar del predio materia de la pretensión, si esta fuera distinta a aquella tal como reporta el art. 589 del CPC. La justificación de esta norma consiste en que, solo de esta forma, se asegura que el poseedor del bien podrá realmente tomar conocimiento efectivo del inicio del proceso, y, de esa forma, solicitar su intervención litisconsorcial (art. 98 del CPC), en tanto la sentencia de desalojo expandirá sus efectos contra todos los ocupantes, incluyéndolo a él mismo.

La notificación de la demanda tendrá que realizarse en el predio materia de la pretensión, lo que constituye una medida que permite conocer la presencia de

terceros, por lo que el notificador deberá instruirlos del proceso iniciado, así como de su derecho a participar en él y el efecto que la sentencia le producirá. El tercero puede actuar como litisconsorte voluntario desde la audiencia única (art. 587 del CPC), pero, ¿por qué en esta condición? Muy simple: el tercero ocupa el bien conjuntamente con el poseedor, o gracias a él, o en derivación de él (ejemplo: cónyuge del arrendatario o subarrendatario), por tanto, el único vinculado es el poseedor, pero que originará el lanzamiento contra todos los ocupantes, por lo cual, esos terceros pueden intervenir, o no, pues en ellos no recae la defensa de la posesión, sino en el poseedor. Sin embargo, no parece razonable que tal deber de indagación le sea impuesto al notificador, más preocupado por dejar rápidamente la cédula para cumplir con su agobiante trabajo, antes que investigar a los poseedores. En todo caso, la ley debió asignar ese encargo en el propio demandante, quien tendría que cumplirlo luego de revisar el acta de notificación, una vez que esta sea devuelta al expediente, lo que se haría evidente si un tercero ha recibido la cédula.

El demandante tiene que denunciar al tercero ocupante del predio, que sea ajeno a la relación que vincula al actor con el demandado, obviamente, siempre que conozca de su existencia. En tal caso, el denunciado será notificado con la demanda y podrá participar en el proceso (art. 587 del CPC). En caso que el tercero no sea poseedor, el juez podrá separarlo del proceso por medio de la extromisión.

El demandado que no sea poseedor, sino detentador o servidor, puede denunciar al poseedor en la contestación de la demanda. Si este lo acepta, entonces reemplaza al demandado, por lo que deberá emplazarse a aquel; mientras que, si el llamado no comparece o niega ser poseedor, entonces el proceso seguirá contra el demandado, pero la sentencia surtirá efecto contra este y el llamado (artículos 105 y 588 del CPC).

El Código procesal omite regular el caso del demandado que alega simplemente no ser poseedor, pero, en tal caso, por máxima de experiencia, si no procede a denunciar a un tercero, ni consta la intervención de persona alguna en el proceso, entonces debe suponerse que el demandado es realmente el poseedor, lo que se demuestra con su interés de apersonarse al proceso, y cuya negativa tendría

normalmente como objetivo la frustración del proceso. En tal caso, pues, la demanda debe estimarse. No obstante, si fuese posible acreditar de modo fehaciente que el demandado no es poseedor del bien, entonces la demanda será declarada infundada, sin que puedan incorporarse terceros luego de la sentencia, pues en realidad se trataría de nuevos demandados. El nuevo proceso que se inicie deberá emplazar a demandado incierto o indeterminado, según las reglas del artículo 435 del CPC, con la consiguiente designación de curador procesal.

2.2.2.5. Reglas del trámite

El desalojo, en cualquier caso, se tramita en la vía del proceso sumarísimo (numeral 4 del art. 546 del CPC), lo que se justifica por la hipotética simplicidad de la pretensión controvertida.

El juez, al calificar la demanda, puede declarar su inadmisibilidad o improcedencia, con arreglo a los artículos 426 y 427 del CPC. Si se declara inadmisibile el juez concederá el plazo de tres días para que subsane la omisión, en resolución inimpugnable, bajo apercibimiento de archivar el expediente. En el

El plazo del emplazamiento será de quince días si el demandado se halla en el país, o de veinticinco días si estuviera fuera de él o si se trata de persona indeterminada o incierta (art. 550 del CPC).

La admisión de la demanda conlleva que el juez otorgue al demandado el plazo de cinco días para la contestación (art. 554 del CPC). Las excepciones y defensas previas se interponen al contestarse la demanda, y solo se permite los medios probatorios de actuación inmediata (art. 552 del CPC).

Las tachas u oposiciones solo se acreditan con medios probatorios de actuación inmediata, que ocurrirá durante la audiencia (art. 553 del CPC).

Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, el juez fijará fecha para la audiencia única, lo que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes. En la audiencia las partes pueden hacerse representar por apoderado, sin restricción alguna (art. 554 del CPC).

Al iniciar la audiencia, y de haberse deducido excepciones o defensas previas, el juez ordenará al demandante que las absuelva, luego de lo cual se actuarán los medios probatorios. 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. Luego rechazará los medios probatorios que considere inadmisibles o improcedentes y dispondrá la actuación de los referidos a las cuestiones probatorias (tachas u oposiciones), resolviéndolas de inmediato (art. 555 del CPC).

Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, solo son admisibles las pruebas de documento, declaración de parte y pericia (art. 591 del CPC)

Una vez actuados los medios probatorios sobre el fondo de la cuestión, el juez concederá la palabra a los abogados, y luego emitirá sentencia. Excepcionalmente, puede reservar su decisión por un plazo que no excederá de diez días contados desde la conclusión de la audiencia (art. 555 del CPC).

La resolución que declara improcedente la demanda, la que declara fundada una excepción o cuestión previa y la sentencia, son apelables con efecto suspensivo, dentro de tercer día de notificadas. Las demás son apelables durante la audiencia, sin efecto suspensivo y con la calidad diferida (art. 556 del CPC).

En este proceso no son procedentes la reconvención ni los informes sobre hechos (art. 559 del CPC)

2.2.2.6. Ejecución de la sentencia

Luego de quedar firme la sentencia, el juez de ejecución dictará el decreto que declara consentida la sentencia, o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado, y luego de seis días, a pedido de parte, se ordenará el lanzamiento (art. 592 del CPC).

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 (art. 593 del CPC), lo que se justifica en tanto los hipotéticos terceros han tenido diversos

momentos para apersonarse al proceso, sea porque se notificó en el predio materia de la pretensión, sea porque el notificador debe instruir a los ocupantes, sea porque el demandante debe denunciar a los terceros, sea porque el demandado debe llamar a los poseedores.

El lanzamiento se entiende efectuado solo cuando se hace entrega del bien en su integridad al demandante y totalmente desocupado. Si dentro de los dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que el demandado ha vuelto a ingresar al predio, el actor podrá solicitar un nuevo lanzamiento (art. 593 del CPC)

2.2.2.7. Pago de mejoras

El régimen de reembolso de mejoras se reduce a las siguientes reglas:

Antes de la citación judicial para devolver el bien: todo poseedor (sea de buena fe o mala fe) tiene derecho al reembolso del valor actual de las mejoras necesarias y útiles que existan al tiempo de la restitución; y a retirarlas mejoras de recreo que puedan separarse sin daño, salvo que el dueño opte por pagar su valor actual (numeral 1 del art. 917 del CC). Sin embargo, existe jurisprudencia que niega el reembolso de las mejoras útiles al poseedor de mala fe, y aunque las haya efectuado antes de la citación con la demanda, empero, fue objeto de requerimiento extrajudicial para la devolución del bien. Esta interpretación es inaceptable, pues el poseedor de mala fe ya está obligado a la devolución de todos los frutos después de la citación judicial para devolver el bien: Todo poseedor tiene el derecho a ser reembolsado solo de las mejoras necesarias o imprescindibles (numeral 2 del artículo 917 del CC). Aquí la idea de sanción a la mala fe prima sobre la idea de evitar el enriquecimiento. La mala fe supone que la inversión en mejoras útiles o de recreo ha sido un riesgo asumido y calculado voluntariamente por el poseedor.

El Código establece un plazo perentorio para reclamar el reembolso económico o la separación material de las mejoras. Así pues, una vez restituido el bien, entonces se pierde la posibilidad de separar (*ius tollendí*) las mejoras de recreo o suntuarias (Cas. N. ° 2796-2000-PIURA). Con respecto a las mejoras necesarias o útiles, la pretensión de reembolso económico prescribe a los dos meses contados desde la restitución del bien (art. 919 del CC). La claridad de esta norma ha sido

empañada con una oscura y deficiente regulación procesal. En efecto, el artículo 595 del CPC establece que el poseedor puede demandar el pago de mejoras en la vía del proceso sumarísimo. Hasta allí no existen inconvenientes, pero el problema viene enseguida: “[...] si antes (el poseedor) es demandado por desalojo, deberá interponer su demanda (de pago de mejoras) en un plazo que vencerá el día de la contestación. Este proceso no es acumulable al de desalojo”.

Arata (2014) Sobre esta norma cabe hacer algunas precisiones:

- i) El plazo de prescripción extintiva de dos meses previsto en el artículo 919 del CC, para el reembolso por mejoras, no puede ser alterado por una norma procesal que se limita a regular el momento de interposición de una demanda;
- ii) Si la norma procesal no modifica la regla de la prescripción extintiva, entonces aquella deberá entenderse en el sentido que la fecha de contestación de la demanda de desalojo es el plazo máximo para que el reembolso de mejoras se solicite por la vía del proceso sumarísimo. Luego de ello, solo quedan las vías ordinarias según la cuantía pretendida;
- iii) por tanto, es absurdo pensar que la fecha de contestación de la demanda, de “otro proceso”, sirva como límite para el reclamo jurídico de las pretensiones civiles. (p. 64)

Mejorada (1987) precisa que el obligado al reembolso de mejoras es el propietario del bien (véase la mención expresa que se hace con el artículo 917 del CC), mientras que el acreedor resulta ser el poseedor que efectuó las mejoras, y no el poseedor que restituye o entrega el bien. Sin embargo, la hipótesis de un poseedor que reclama las mejoras, sin ser el que lo restituye, es de muy difícil aplicación práctica, pues el derecho de pedir el reembolso prescribe apenas a los dos meses desde la entrega. “En el caso de las mejoras de recreo, la hipótesis es imposible, pues luego de producida la restitución, la pretensión de *jus tollendi* se extingue en forma automática”. (p. 245)

El artículo 918 del CC señala que en todos los casos en donde el poseedor deba ser reembolsado de mejoras, tiene el derecho de retención, es decir, mientras el propietario no abone el valor actual de las mejoras al poseedor, este puede retener el bien hasta la cancelación del crédito, o hasta que se halle suficientemente garantizado (art. 1123 del CC). La retención le corresponde a todo poseedor,

incluso de mala fe (art. 917 del CC), es decir, la existencia de mejoras implica necesariamente la posibilidad de ejercer el derecho de retención, pues estas son dos instituciones que van coligadas. Sin embargo, el derecho de retención no se aplica a las mejoras de recreo, en cuyo caso el poseedor solo tiene la posibilidad de retirar la mejora (*ius tollendí*) hasta el momento de la restitución o entrega del bien; si no lo hace, prescribe este derecho (art. 919 del CC). No obstante, puede existir retención en las mejoras de recreo cuando el propietario ha optado por pagar su valor, pero no lo hace efectivamente. En tal caso, se extingue el *t0Hendi* del poseedor, pero nace a su favor un derecho de retención por la falta de reembolso del valor de la mejora de recreo

2.2.3. El proceso de desalojo según la Ley N° 30201

La Ley N. 30201 establece diversas disposiciones sobre los deudores morosos, entre ellas la creación de un registro administrativo que sirve como una especie de central de riesgos para los acreedores y entidades financieras.

En tal contexto, la citada norma modificó el artículo 594 del CPC para establecer un nuevo proceso de desalojo, bastante simplificado.

Las diferencias entre el proceso de desalojo del CPC (norma general) y el de la Ley N° 30201 (norma especial), son las siguientes:

- i) La norma especial es aplicable solo en los contratos de arrendamiento de inmuebles que contengan la “cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario”, con firmas certificadas ante notario o juez de paz.
- ii) El desalojo, en la norma especial, procede en los casos de conclusión de contrato (arts. 1699, 1703, 1705 y 1708 del CC), así como en los de resolución por falta de pago de la renta (art. 1697 del CC).
- iii) El juez competente en la norma especial es el del lugar del inmueble, mientras en la norma general no existe esa restricción, pues también le corresponde al juez del lugar de domicilio del demandado (art. 14 del CPC). Por otro lado, a falta de previsión en la norma especial, se entiende que el juez competente es el de paz letrado o civil, según la cuantía de la renta, mensual, cuyo tope para pasar del rango inferior al superior es de 50 unidades de referencia procesal.

- iv) En la norma especial, el actor debe interponer la demanda de desalojo ‘por allanamiento a futuro del arrendatario’, y luego de la admisión, 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. Por el contrario, la norma general prevé la contestación en el plazo de cinco días.
- v) La norma especial no prevé audiencia única, por tanto, luego de la contestación, el juez emite directamente sentencia, pero ante la laguna legal, se entenderá aplicable el plazo de la norma general, por tanto, la sentencia se dictará luego de diez días contados desde la contestación (art. 554 del CPC).
- vi) La norma especial señala que la sentencia ordena el lanzamiento en el plazo de quince días hábiles.
- vii) La norma especial no establece trámite alguno de apelación, no obstante, por virtud del principio constitucional de doble instancia, deberá entenderse que la apelación es posible, pero sin efecto suspensivo, pues el art. 594 del CPC, modificado, señala en forma terminante: “el juez ordena el lanzamiento en quince días”. Por tanto, la apelación no impide el lanzamiento.
- viii) La norma especial se limita a regular el desalojo, por lo que deberá entenderse que no es posible la acumulación procesal con la pretensión de cobro de renta.
- ix) La deuda del arrendatario judicialmente reconocida (se supone en la sentencia de desalojo por falta de pago de la renta, en la cual se establezca el monto de la deuda), origina la inscripción del arrendatario en el registro administrativo de deudores judiciales morosos

La conclusión que se deduce de este segundo proceso de desalojo es que el modelo del Código procesal, mal interpretado por la Corte Suprema, ha fracasado rotundamente, pues el formato de lo sencillo ha pasado también a comprender lo complejo. Por tal motivo, no extraña que el legislador haya debido enfrentar el problema con un proceso específico para los casos simples.

2.2.4. El proceso de desalojo según el decreto legislativo No 1177

El Decreto Legislativo N.º 1177 “establece un régimen especial y facultativo para la promoción, facilitación y seguridad jurídica del arrendamiento e inmuebles

destinados para vivienda, así como promover la inversión en la construcción de inmuebles destinados al arrendamiento para vivienda, en el marco de la política del Estado de reducción del déficit cualitativo y cuantitativo de viviendas en el país” (art. 1).

En efecto, se ha evidenciado que en Perú existe un alto porcentaje de viviendas desocupadas, pues los propietarios prefieren la falta de rentabilidad que asumir el riesgo de enfrentar un arrendatario moroso, que no solo no pague la renta, sino que además no pueda ser lanzado por la lentitud del órgano judicial, sin perjuicio de los daños que pudiese sufrir el inmueble, sea por la depreciación que implica el uso del predio, sea por los daños o hurtos dolosos producidos por venganza o malicia

Las diferencias entre el proceso de desalojo del CPC (norma general) y el del D. L. N.º 1177 (norma especial), son las siguientes:

- i) La norma especial es aplicable a los contratos de arrendamiento, arrendamiento-opción y arrendamiento financiero de inmuebles para vivienda, regulados por ella, lo que exige la inscripción de los contratos en el Registro Administrativo de Arrendamientos para Vivienda o RAV (art. 4.4). También se aplica a los contratos de capitalización inmobiliaria cuando la entidad financiera o la empresa de capitalización requiera al cliente la devolución del bien (art. 11 Ley N.º 28364 modificado por D. L. N.º 1196).
- ii) El desalojo, en la norma especial, procede en los casos de conclusión de contrato por vencimiento del plazo; resolución por mutuo acuerdo en acta con firmas legalizadas; incumplimiento de pago de la renta por dos meses consecutivos, sustentado con carta notarial de resolución; incumplimiento de pago por seis meses de los conceptos complementarios del artículo 7.1 del D L sustentado con carta notarial de resolución; y por uso del inmueble a un fin distinto al de vivienda, sustentado en la carta notarial de resolución y con la constancia policial (art. 14.2)
- iii) La norma especial señala que el desalojo se tramita por el proceso único de ejecución de desalojo del D. L. N.º 1177 (art. 14.3).
- iv) La pretensión de desalojo, en la norma especial, puede acumularse con las de pago de renta, de conceptos complementarios o de cuotas (art. 14.4). En

cambio, la norma general (Código procesal) no permite cobrar cuotas de arrendamiento financiero en el proceso de desalojo.

- v) En el caso de la norma especial, el demandante del desalojo será el arrendador, mientras que el demandado es el arrendatario o contra quien posea el inmueble arrendado” (arts. 14.1 y 15.1) que incluye a una persona que ocupa un bien inmueble en virtud de cualquier derecho de propiedad o mera libertad otorgada por un arrendatario (CPC Artículo 587). Esto no se aplica a terceros ajenos al inquilinato, ya que el desalojo sólo es posible por "resolución" (14.2), que por supuesto vincula a las partes y terceros derivados o relacionados con el arrendatario.
- vi) El juez competente en la norma especial es el juez de paz letrado del lugar del inmueble (art., 15.1 .c), mientras en la norma general la competencia territorial se determina también por el domicilio del demandado (art. 14 del CPC), y facultativamente por el lugar del predio (art. 24-1 del CPC). La norma general, así como la Ley N.º 30201, también permiten decidir el grado judicial por la cuantía de la renta, pero en la norma especial, tal criterio no tiene relevancia, pues la radicación judicial se hace exclusivamente por ubicación del inmueble.
- vii) En la norma especial, el actor debe interponer “proceso único de ejecución de desalojo , indicando la causal de sustento (art. 15.1.a), acompañándola con el formulario de contrato, inscripción en el RAV y documentos adicionales, sin perjuicio de los requisitos generales de los artículos 424 y 425 del CPC (art. 15.1.b)
- viii) El juez notifica la demanda para que el demandado se allane o conteste en el plazo de cinco días, para lo cual debe presentar vigencia del contrato, pago de renta, conceptos complementarios o cuotas (art. 15.1.b). En este punto no hay diferencia con la norma general, pero sí con la Ley N.º 30201, que habla de seis días para la contestación.
- ix) La norma especial solo admite las pruebas que no requieren actuación, lo que abarca exclusivamente a los documentos (art. 15.1.e). Por tanto, no se admite la declaración de parte, bajo la premisa de que esta difícilmente cambia los hechos acreditados con documentos. Tampoco es pertinente la pericia, pues el formulario de contrato necesita certificación notarial de firmas que produce fe pública; por tanto, la alegación de falsedad de firma no será tramitada en este proceso, por lo que la demanda igualmente será estimada, sin perjuicio de la acción penal correspondiente, así como

la indemnización a cargo del notario y de los otros causantes del daño, como el arrendador que falsificase la firma (art. 15. Le).

- x) La norma especial no prevé audiencia única, por tanto, luego de la contestación, el juez emite directamente sentencia en el plazo de tres días, sin que pueda invocarse la excusa de la carga procesal (art. 15.1.f). Por supuesto que esto último no pasa de ser un buen deseo.
- xi) La sentencia estimatoria en la norma especial implica la orden directa de “desalojo” (art. 15.1 g), aunque ello en realidad se refiere al lanzamiento, con descerraje incluido, para lo cual notifica a la Policía y demás autoridades para que en el plazo de tres días se preste asistencia y garantía en la forma y plazo indicados en la resolución judicial. La falta de cumplimiento puede conllevar denuncia penal por inobservancia del mandato (art. 15.1.h). La resistencia del arrendatario también puede implicar una denuncia penal (art. 15-l.i).
- xii) La sentencia puede apelarse, en la norma especial, en el plazo de tres días hábiles, igual que en la norma general, pero el recurso se concede sin efecto suspensivo, por tanto, la sentencia de primer grado se ejecuta de forma inmediata (art. 15.1 .k), lo que constituye una diferencia notable con relación al Código procesal. La reforma es razonable, pues un altísimo porcentaje de sentencias de primer grado son confirmadas, especialmente cuando la controversia es sencilla, como en el caso de los litigios del D. L. N.º 1177. Por tanto, la realidad sociológica exige que la sentencia sea cumplida sin más trámite, pues la apelación normalmente es superflua. De esta manera, además, se incentiva que los demandados continúen procesos sin posibilidades de éxito, lo que solo perjudica el funcionamiento del órgano judicial.
- xiii) La norma especial señala que una vez concedido el recurso de apelación, que ocurrirá en pocos casos dada la ejecución inmediata, el expediente se eleva en el plazo de dos días (art. 15-1.1).
- xiv) El juez civil, que es el superior, admitirá o no el recurso de apelación en el plazo de tres días desde la recepción del expediente, según indica la norma general (art. 15.1.m). Este trámite es innecesario y paradójicamente constituye un retroceso frente a la norma general.
- xv) El juez civil, de admitir el recurso, comunica a las partes que el proceso se encuentra expedito para resolver, también en el plazo de tres días (art. 15.1.m). Nuevamente un trámite superfluo. Luego de ese plazo, el juez puede sentenciar en forma inmediata, sin necesidad de convocar a vista de

la causa, ni citación para informe oral, pues se trata de apelación concedida sin efecto suspensivo (art. 375 del CPC, contrario sensu).

- xvi) Por último, los arrendatarios que se apropian de las partes integrantes del bien o que produzcan daños contra el mismo, son susceptibles de denuncia penal (art. 15.2).

En suma, lo conveniente hubiera sido que el D. L. N.º 1177 reemplace absolutamente las normas generales del Código, específicamente los artículos 585 a 594, de tal forma que el desalojo nuevamente sea el proceso que resuelve las controversias sencillas entre arrendador y arrendatario.

2.2.5. Tres procesos de desalojo vigentes al mismo tiempo

El proceso de desalojo tiene como objeto la solución de controversias simples, específicamente las vinculadas entre arrendador y arrendatario, sea por vencimiento del plazo, sea por falta de pago, sea por incumplimiento de algunas de las obligaciones esenciales del arrendamiento que sean de fácil comprobación.

Un conflicto simple, y de alta recurrencia sociológica por la frecuencia del arrendamiento, justifica una estructura procesal también sencilla, con la finalidad de proteger a los arrendadores e incentivar la ocupación útil de los inmuebles, con lo cual se facilita el acceso a la vivienda de los sectores más vulnerables. El desalojo, desde una perspectiva teórica, permite que un tipo especial de pleitos, sin mayor complejidad, se resuelvan en corto tiempo

Arribas (2015) indica que no obstante, la Corte Suprema ha desnaturalizado y pervertido el desalojo, pues con la misma fórmula simplificada, ahora se resuelven conflictos de gran complejidad, como la que ocurre entre propietarios y poseedores de larga data, así como con los conflictos vinculados a la usucapión, accesión, nulidad de acto jurídico, resolución de contrato, doble venta, entre otros. Esta situación origina que los conflictos sencillos necesiten de mucho tiempo para resolverse, pues el vencimiento del contrato o la adquisición del bien por tercero conllevan que el arrendatario sea considerado “precario”, por lo que el proceso puede llegar nada menos que hasta la Corte Suprema. ¿Tanto trámite para discutir si el contrato venció o si el pago se realizó?, ¿se necesitan cuatro jueces de grado

y cinco de casación para decidir una cuestión sin dificultad alguna? El IV Pleno desconoce absolutamente la justificación práctica del desalojo, por lo que este, hoy, más se parece a una reivindicatoria; por tanto, los conflictos sencillos se han complicado en forma innecesaria.

En tal contexto, el legislador ha necesitado establecer dos procesos de desalojo, adicionales al de tipo general, con el fin de regresar a su esencia originaria, que no es otra que la de resolver controversias simples mediante una fórmula jurídica sencilla. Así, la Ley N.º 30201 y el D. L. N.º 1177 han enmendado la plana a la Corte Suprema, eliminando el concepto de “precario” para los casos de arrendatario con plazo vencido o arrendatario que sufre la transferencia del bien a favor de tercero, por lo que un simple plumazo legislativo ha mandado al tacho una sentencia de cien páginas. Y eso es lo correcto. Las elucubraciones metafísicas, que no ayudan a nada y que además desconocen la razón práctica del desalojo, han sido rechazadas por el pragmatismo de la ley.

En resumen, bien puede decirse que la Corte Suprema se encuentra en un momento complicado, pues sus decisiones no cumplen con la función de guía, ni establece consenso, en torno a su razonabilidad. Por el contrario, se advierte rechazo, y sus criterios, finalmente, son superados por un legislador más atento a la realidad.

Hoy, el IV Pleno es un mantel lleno de agujeros, que solo vivirá hasta que todos los contratos de arrendamiento terminen regulándose por el D. L. N.º 1177. En ese momento se convertirá en un fantasma que solo servirá para testimoniar la crónica de un fracaso anunciado. Mientras tanto, nuestro país tiene la rara particularidad de convivir con tres procesos de desalojo.

2.2.6. El desalojo, hoy, un proceso complicado

El proceso de desalojo no solo protege al propietario —como ocurre en muchos casos de precariedad, pero no en todos—, sino también al poseedor mediato (arrendador), legítimo o ilegítimo, al contratante que resolvió extrajudicialmente el vínculo (vendedor) y hasta al que solo tiene apariencia formal de propiedad (usucapiente puede vencerlo en proceso posterior). Por tanto, gracias

a la sentencia del IV Pleno de la Corte Suprema, el desalojo es acción real, acción posesoria, acción contractual, y en el que se ventila la resolución o nulidad del contrato, así como la prescripción adquisitiva. Un auténtico “cambalache” en pleno siglo xxi, a diferencia de lo que decía la canción.

En la investigación que se propone se ha hecho hincapié a uno de los procesos de desalojo como lo es el originado por el vencimiento de contrato debido a que el artículo 679 del código procesal civil establece que en los procesos de desalojo por vencimiento del plazo del contrato o por otro título que obligue la entrega, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final, cuando el demandante acredite indubitablemente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien; por ello, prestando especial atención a dicho tipo de desalojo, a continuación, se desarrollan determinados aspectos teóricos que van desde un enfoque general para abordar luego los aspectos más específicos.

2.2.7. El proceso de desalojo por vencimiento de contrato

La importancia social de este contrato queda plasmada en el hecho de que el problema de la vivienda es uno de los más agudos de nuestra sociedad. Los sectores más necesitados de la población presionan constantemente por satisfacer su necesidad de habitación, la que se encuentra entre una de las más indispensables del ser humano.

Borda (1990) cuando se refiere a la condición contractual que engloba el desalojo como consecuencia de un incumplimiento contractual que las personas cuyos bienes de fortuna no les han permitido el acceso a la propiedad de su vivienda forman la parte más numerosa y necesitada de la población urbana; no es de extrañar, por tanto, la notoria tendencia legislativa a proteger al locatario en desmedro del dueño, tendencia que se acentuó vigorosamente con motivo de la escasez de viviendas originada en procesos económicos complejos, principalmente el encarecimiento de la construcción y el éxodo de la población campesina a las ciudades.

Continúa reportando Borda (1990) que en los arrendamientos rurales, el intervencionismo estatal ha tenido su origen en otros motivos, no por ello menos poderosos los arrendatarios forman la clase productora frente al dueño que posee la tierra como un mero instrumento de renta; uno de los ideales democráticos contemporáneos es el de que la tierra pertenezca a quien la trabaja; parece justa, por tanto, una legislación protectora de los arrendatarios. Los nuevos tiempos están golpeando sobre este contrato más vigorosamente que sobre ningún otro, exceptuando quizás el de trabajo, 'lo social' ha hecho irrupción en los rígidos moldes individualistas de la locación romana". (p. 123)

El artículo 1666 del Código Civil (1084) señala que es un contrato de alquiler donde una de las partes (el arrendador) se obliga a poner el inmueble a disposición de la otra (el arrendatario) por un tiempo determinado, en cuyo caso la otra parte o el arrendatario se obligan a cancelar la renta previamente pactada, por el uso de un objeto determinado.

Borda (1990) precisa que:

(...) la diferencia es tan notoria e importante que no necesita énfasis; en un caso, se renuncia al uso y goce de los bienes; en otros, el trabajo es remunerado. Y aunque cualquier combinación parezca imposible, hay casos que han suscitado dudas, bien porque ambos contratos se superponen (como ocurre en el caso del alquiler de pisos, donde el propietario también tiene la obligación de prestar servicios de calefacción, agua caliente, ascensor, etc.) . portero, limpieza, etc.) o porque son situaciones marginales que plantean dudas sobre su verdadera naturaleza. Así, por ejemplo, se ha discutido la naturaleza del contrato de servicio telefónico, que algunos autores consideran como la naturaleza del alquiler de bienes, considerando que el cliente utiliza el material de la empresa. Sin embargo, esta opinión parece infundada, pues es claro que el objeto del contrato es la prestación de un servicio y como tal no puede ser objeto de arrendamiento de objetos. Por las mismas razones, debe rechazarse la noción de que el suministro de electricidad o gas es también el lugar de las cosas. También son cuestionables la composición de contratos de vivienda, encargos de representaciones teatrales, salas de exposiciones o tiendas de cristalería. Nos parece que se trata de contratos anónimos atípicos, y su naturaleza no tiene sentido para obligarlos a dividirse en categorías

jurídicas rígidas.. Con razón se ha señalado la inútil tendencia de los juristas a incurrir en generalizaciones desprovistas de interés jurídico. (p. 146)

2.2.7.1. Manifestaciones jurídicas del contrato de arrendamiento

Se entiende que el contrato de arrendamiento es un de carácter típico debido a que está regido por una determinada disciplina legal dado que se haya regulado por los artículos del 1666° al 1712° del código civil (1984).

Díez-Picazo (1999) reporta al respecto lo siguiente:

Es claro que los conceptos de tipicidad y atipicidad son relativos, pues se miden en función del contenido del ordenamiento jurídico en cada momento. Los contratos que hasta cierto punto eran atípicos pueden dejar de serlo y convertirse en estándar desde el momento en que sus disposiciones son redactadas y aprobadas por ley. (p. 8)

Asimismo, es de precisar que el contrato de arrendamiento es un de índole autónomo debido a que tiene vida propia porque no depende de nada más que exista antes que él. En algunos casos, esto va acompañado de un acuerdo adicional pero que en definitiva depende aquel como por ejemplo sería la garantía.

Una de las manifestaciones del contrato del arrendamiento es que se trata de un contrato simple donde las prestaciones que contienen las obligaciones de ambas partes están claramente delimitadas si el arrendador, que es el dueño del inmueble, tiene una obligación de cesión, que es el uso temporal del arrendatario; el arrendatario, por el contrario, está obligado a pagar la renta pactada en el contrato.

A su vez, es un acuerdo que crea una determinada relación jurídica. De esta manera, el arrendador y el arrendatario crean ventajas. Unir estos intereses crea un espacio que antes no existía.

Otra de las manifestaciones del contrato es que contiene obligaciones sinalagmáticas debido a que tiene prestaciones recíprocas donde el arrendador es

deudor de la renta pactada del inmueble y deudor del inmueble cedido temporalmente al arrendatario.

Se trata a su vez de un contrato de carácter oneroso debido a que tanto el arrendador como el arrendatario están sujetos a un sacrificio que se sustituye por la ganancia, una de sus situaciones objetivas es que el arrendador pierde temporalmente el uso del bien por una renta previamente determinada, por lo que es correcto decir que el arrendador y el arrendatario pierde temporalmente el uso del bien se reduce la renta del inmueble del arrendador, que éste transfiere al arrendador y que es sustituida por el uso del inmueble que se le transfiere temporalmente.

Barbero (1951) con acierto, remite los inicios de tal condición cuando desarrolla el tema de la locación, indicando que por los romanos se denominó locación del vocablo “locatio – conductio”, a fin de indicar las posiciones antitéticas de los contratantes (como a la venta la llamaban “emptio-venditio”, es decir, compraventa, para indicar las antitéticas posiciones del comprador y el vendedor), es un contrato esencialmente a título oneroso. (p. 56)

El arrendamiento es esencialmente un intercambio porque el arrendador y el arrendatario saben desde el momento en que se firma el contrato qué sacrificio y ganancia pueden lograr. Los beneficios no se dejan al azar, sino que están claramente definidos desde el principio.

A su vez, se entiende que el contrato de arrendamiento se concierta y se hace libremente de tal manera que se le añade un simple pacto de voluntad entre el arrendador y el arrendatario. El uso del inmueble por el arrendatario no se refiere a la fase de formalización del contrato, sino a la prestación de los servicios prestados en virtud de la obligación derivada del contrato. Para la integridad del contrato, las partes pueden elegir la forma que más convenga a sus intereses, aunque por supuesto y por razones probatorias se recomienda utilizar la forma escrita.

Otra manifestación de un contrato de arrendamiento es que es un contrato serial, porque la realización de los beneficios se produce sin interrupción en el

tiempo y, por lo tanto, es un contrato serial de ejecución continua y no periódica. Rezzónico (1958) muestra sobre la parte sucesiva del arrendamiento que es una actividad o parte sucesiva porque “se cumple la obligación del arrendador de permitir al arrendatario el uso y goce de la cosa dada en el arrendamiento, cumpliendo con su obligación de pagar la renta. Puede decirse que el arrendador es responsable de una parte proporcional de la renta pactada por cada momento de uso y disfrute del objeto alquilado por el arrendatario. Estos actos repetidos y recíprocos de uso y goce, o de dar goce y pagar renta, actúan como causas unos de otros, y la ausencia de uno no detiene ipso jure al otro. Como consecuencia del arrendamiento, el uso del inmueble se transfiere temporalmente al arrendatario, por lo que cuando éste finaliza, es un deber lógico y natural devolver el inmueble al arrendador en las mismas condiciones en que lo recibió, sin más dañado que durante su uso normal Finalmente, se destaca que se trata de un contrato de prenegociación, pues habitualmente la primera etapa de prenegociación se presenta entre las futuras partes del contrato, sin que ello implique obligaciones, salvo que las negociaciones se interrumpan sin motivo, hipótesis en la que el la indemnización corresponde al culpable.

2.2.7.2. Sujetos y capacidad

En el contrato de arrendamiento se constituyen dos partes, uno es el arrendador que siempre resulta ser el propietario del bien o quien actúa en su representación y otro es el arrendatario, quien también es conocido como locatario, conductor o inquilino que es el que tiene que pagar la mercede conductiva.

2.2.8. La medida cautelar sobre el fondo

Carrión (2020) precisa que abordando el tema de la medida cautelar, encontramos lo aportado por el jurista Mariano Peláez Bardales, quien afirma que “para imponer una medida cautelar conforme a lo dispuesto en la ley, se deben convenir y/o combinar como máximo tres requisitos, como la confiabilidad de la ley (*fumus boris iuris*), la amenaza de dilación (*Periculum in mora*) y lo que se conoce como contra-cautela, que debe presentarse.

Mariano (2008) indica que tales requisitos son pilares sobre los que se sostiene la medida cautelar; sin embargo, el Código Procesal Civil (1993) en su Artículo 610° precisa sobre los requisitos de la medida cautelar que “El que pide la medida debe: 1. Exponer los fundamentos de su pretensión cautelar; 2. Señalar la forma de ésta; 3. Indicar, si fuera el caso, los bienes sobre los que debe recaer la medida y el monto de su afectación; 4. Ofrecer contracautela; y 5. Designar el órgano de auxilio judicial correspondiente, si fuera el caso (...)” (p.46).

Siendo así, para asegurar la efectividad de la sanción como medida preliminar y/o preventiva, se puede iniciar una medida adicional antes o durante el proceso para proteger el derecho a reclamar del reclamante amenazado. Si se concedió, debe probarse la credibilidad del derecho que afirma y el riesgo de demora, y finalmente debe interponerse una contramedida cautelar.

Ledesma (2013) señala al respecto que:

Un remedio preventivo, o un remedio temporal en nuestra normativa, que en su contenido se denomina remedio temporal, asume desde su origen los siguientes elementos: Casi certeza sobre el derecho alegado, la mera apariencia, probabilidad, pero la casi certeza no basta. Y por otro lado, es urgente asegurar la referida protección, pues el derecho solicitado debe ser satisfecho con rapidez. (p. 56)

Con base en lo expuesto, se puede observar que en cinco casos, las medidas cautelares están prescritas en el reglamento, o las llamadas cautelas basadas en el mérito, tales como la distribución anticipada de alimentos, asuntos de familia e intereses de los menores, bienes administrativos, evicción y separación y divorcio.

Pinto (2011) al respecto precisa que se debe tomar en cuenta, que el proceso de desalojo es el “Procedimiento judicial para que los ocupantes de un inmueble urbano o rústico (inquilinos, locatarios, arrendatarios, aparceros, precaristas) lo desocupen y lo restituyan a quien tiene derecho a él”, tales juicios se tramitan el procedimiento sumarísimo.

La casación N° 947-98-Ancash (1998) reporta que “El proceso de desalojo está destinado a obtener la restitución de un predio ocupada por una persona, en los distintos supuestos en que es procedente, de tal manera que consentida o ejecutoriada la sentencia, el lanzamiento se ejecutara contra todos que ocupen el predio” (Casacion, 1998).

Al mismo tiempo, se debe considerar que el objeto de la evicción es la devolución de la propiedad, porque no se trata del derecho de propiedad, sino del derecho a poseer la propiedad.

Partiendo de lo apuntado, resulta convincente sostener que un requisito importante en los procedimientos de desalojo es probar que el demandante tiene derecho a poseer la propiedad. Por otro lado, el demandado es siempre el propietario. Si impugnar la demanda, deberá acreditar que tiene derecho a mediar la posesión inmediata del inmueble, siempre que lo disponga el artículo 585 del Código de Procedimiento Civil, y se tramitará en juicio sumario.

Con relación a la Posesión, *prima facie* se debe recurrir a lo estipulado en el artículo 896 del Código Civil (1984) taxativamente señala que “la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”.

Cuadros (1995) señala que la posesión es “el aprovechamiento directo del valor de uso y disfrute de una cosa”.

Savigny (1803) señaló que toda posesión se basa en la convicción de una disposición física ilimitada sobre las cosas (el *corpus*). Para que esta creencia sea cierta, se requiere una voluntad (*animus*).

Ihering (1868) entiende que “la posesión es la exterioridad de la propiedad y que tal fue la noción en la jurisprudencia romana, y no la savigniana del poder físico”.

Por tal motivo, resulta idóneo sostener que la posesión es el poder efectivo que tiene una persona sobre un bien, porque la posesión sólo da el uso y goce, o aprovechamiento económico, del bien, pero de ninguna manera el control.

El procedimiento sumario es un proceso basado en la brevedad de su trámite, que resulta de la urgencia y gravedad del litigio de que se trate, independientemente de las formalidades, proceden en procesos sumarios: pensión alimenticia, separación y posterior divorcio, auto, desahucio, autos, aquellas controversias, que no tengan procedimiento propio, que sean económicamente valiosas o cuyo monto no esté claro, el juez estime necesarias por la urgencia de la tutela judicial.

En la práctica, el procedimiento de amortización no se resuelve en el plazo teórico y legal fijado por el código procesal civil, dentro de unos 40 días hábiles, pero estos plazos suelen ser de un año o un período de prueba de un año y medio.

Desde el momento en que el arrendatario decida no pagar la renta, dejará de hacerlo incluso antes de que se desocupe el inmueble; es decir, viven en el inmueble sin pagar durante un año o año y medio, que es el tiempo medio que tarda un juzgado en decidir un desalojo en todos los casos.

Por lo tanto, debido a la prolongación del proceso de desalojo, la actora debe hacer uso de la medida cautelar prevista en el artículo 679 del Código de Procedimiento Civil, que se propone en este caso: “En los procesos de desalojo por vencimiento del plazo del contrato o por otro título que obligue la entrega, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final, cuando el demandante acredite indubitadamente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien”.

Los autores Mariano Peláez Bardales y Marianella Ledesma coinciden en que en los procesos de desalojo vía ejecución anticipada, para lograr la medida pretendida, dos presupuestos, lo mismo que el primer presupuesto, que básicamente indica que, el “Demandante debe acreditar indubitadamente el derecho a la restitución pretendida”, prosiguiendo con el segundo presupuesto señalan que el “Demandante debe acreditar el abandono del bien”. (Mariano, 2008, p. 67)

Ledesma (2013), señala al respecto que “para el amparo de la medida anticipada son: que el inmueble se encuentre abandonado (no desocupado) y que

exista la casi certeza del derecho que se reclama y cuya solución se pretende anticipar” (p. 123).

En este sentido, se debe señalar que el contenido de la determinación de una medida de protección, según lo estipulado en la citada norma, es demostrar la fiabilidad o apariencia del derecho y demostrar que el bien se encuentra en abandono y por tanto esto último, solo se cristaliza si se disuade al demandado para que deje en abandono el inmueble.

2.3. MARCO HISTÓRICO

2.3.1. Historia de la medida cautelar

Como es harto sabido, el derecho a la tutela cautelar no está contemplado expresamente dentro del plexo de derechos que registra nuestra Constitución Política, y al parecer tampoco lo está en las cartas políticas de otros países. Sin embargo, ese hecho no ha impedido que a nivel doctrinario y jurisprudencial se le atribuya consistentemente la condición de derecho fundamental.

Más exactamente, en criterio que compartimos, al derecho o lo tutela cautelar se le ubica como parte integrante del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, ese mega derecho recogido en el artículo 139.3 de la constitución. Efectivamente, los desarrollos doctrinarios y jurisprudenciales coinciden en su mayor parte —decimos eso porque el tratamiento actual del tema no es uniforme, sino vacilante— en establecer, primero, que ese súper derecho se compone a su vez de tres derechos principalísimos: el derecho de acceso a la justicia, el derecho al debido proceso y el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales³⁰; y en segundo término, que el derecho a la tutela cautelar se sitúa dentro del último de aquellos³¹, ya que la finalidad de la tutela cautelar desde siempre ha sido contribuir decididamente a la eficacia, o sea a la realización o ejecución, de los derechos materiales que son decididos mediante resolución judicial

La eficacia del proceso, qué duda cabe, ha sido una de las preocupaciones permanentes de los estudios procesales, ello por cuanto la necesidad de tutela procesal que tiene el justiciable está directamente e irresolublemente imbricada a la necesidad de ver luego concretizado en la realidad su derecho material o

sustancial que lo movilizó, o sea la eficacia del proceso. Así pues, la relación entre la tutela cautelar y el valor eficacia del proceso es indisoluble, congénita, *ad origine*.

Simons (2003) señala que "tan relevante se ha constituido el derecho a la ejecución que, dentro de un Estado de derecho, no es posible hablar del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva si es que no se cumplen a cabalidad las sentencias y otras resoluciones judiciales". (p. 33)

En el caso de España, donde el desarrollo jurisprudencial del tema ha sido encomiable, la condición de derecho fundamental atribuido al derecho a la tutela cautelar es casi unánime. García De Enterría, al comentar la señera jurisprudencia adoptada por el Tribunal Supremo del Poder Judicial de España, considera que en ella se proclama "la existencia de un verdadero derecho fundamental implantado en el artículo 24 de la Constitución [española] a la tutela cautelar de los derechos, como vía imprescindible para que el derecho a la tutela judicial efectiva proclamado por dicho precepto no se frustre".

Por su parte, Ramos Romeu hace un minucioso y extenso análisis del tema en España (donde, entre otros aspectos, explica que ha sido en la década del 90 en que la doctrina procesal y la jurisprudencia -ordinaria, constitucional y comunitaria- han llegado a decantarse decididamente por la condición de derecho fundamental del derecho a la tutela cautelar), concluyendo que el derecho a la tutela cautelar, el cual se deriva del derecho a la tutela judicial efectiva, ha sido un secreto a voces, y que si bien no ha existido siempre, es producto de una revolución silenciosa gestada durante los años 90'. Por eso es que se habla de una constitucionalización del derecho a la protección cautelar como exigencia de una tutela judicial efectiva, con lo cual se amplía, pues, los alcances de este derecho.

Así, entonces, al ocupar el derecho a la tutela cautelar una posición de vértice dentro nuestro ordenamiento jurídico, reclama no solo su observancia estricta en cada caso, sino también una adecuada regulación normativa. Por eso es que Ramos (2006) concluye que el derecho a la tutela judicial efectiva no solo impone la posibilidad de obtener un pronunciamiento jurisdiccional sobre medidas cautelares, sino también un régimen de estas y una aplicación del mismo que permita evitar violaciones a aquél, ello partiendo de que —como acota Ramos

Romeu— “el derecho a la tutela cautelar, como todo derecho, tiene sus límites y sus condiciones”. Después de todo, como se ha señalado bien, “hay que perder el miedo a hablar de este derecho, porque la efectividad de la protección judicial ofrecida por la administración de justicia es primordial e importa a todos”- (p. 126)

Finalmente, es de destacar que un punto que ha implicado un considerable desarrollo doctrinario es el relativo al contenido esencial del derecho a la tutela cautelar. Al respecto, citando a Ramos (2006), quien luego de tildar de banales algunos aspectos que los doctrinarios suelen considerar como tal (como es el caso, por ejemplo, de la interpretación pro tutela cautelar, o del derecho a que la solicitud cautelar sea despachada rápidamente, etc.), señala que su verdadero contenido esencial, su nota que lo distingue de la tutela judicial “ordinaria”, es que “reclama la obligación de los tribunales de adoptar las medidas que sean adecuadas para asegurar la eficacia real de la resolución, para proteger los derechos sustantivos en liza”. He ahí, pues, la importancia de la adecuación en el ámbito cautelar y la razón para ser considerada como uno de los presupuestos de la medida cautelar, tema que abordaremos más adelante. (p. 34)

Básicamente, hay que referirse al hecho de que el derecho romano no se conocía como medidas preventivas como hoy se imaginan, sino que tenía ciertas instituciones similares y servía para propósitos similares a los que tiene hoy. Solimano (2008) define lo siguiente:

Pignoris Catio era un procedimiento en el que un acreedor tomaba ciertos bienes del deudor como garantía para obligarlo a pagar la deuda, por lo que era una de las acciones previstas en la ley de ejecución del deudor. Procedimiento de legis actiones, que consiste en tomar de los bienes del deudor una cosa que el acreedor cumple, al pronunciar ciertas palabras, y sin que sea necesaria la intervención de un juez; así era el derecho de un soldado, a cambio del cual debía entregar dinero para proveer a su caballo, o pagar por su forraje o comida, y en otros casos al recaudador de impuestos y tratantes de animales, y lo hizo no puede recibir un precio. También era una herramienta coercitiva que un magistrado tenía bajo su imperio para apoderarse de la propiedad de una persona que no se sometió a su autoridad. (página 46)

Más tarde, la legis acciones fue reemplazada por un procedimiento formal, llamado así porque el juez redactaba un pequeño documento en presencia y cooperación de las partes, especificando las pretensiones del demandante y del demandado en la disputa. El juez fue informado del asunto a decidir, luego de lo cual recibió competencia, y entregó a ese organismo una fórmula para otorgar al imputado la cantidad que debió haber pagado previamente para liberar la custodia. Solimano (2008) continúa informando:

Finalmente, en el derecho romano, después de cerrada la sentencia con la contestación, la cosa en litigio no podía ser enajenada, destruida o degradada, de modo que se entregaba al vencedor en el estado en que se encontraba al principio de la disputa. A continuación se presenta una comparación con las medidas preventivas vigentes, en especial la prohibición de traslado y carga, así como el decomiso. (Página 47)

En derecho español, las "Siete Partidas" adoptadas por el rey Alfonso "El Sabio", especialmente la regla tercera de procedimiento, establecía que si el demandado entregaba el asunto después de la citación, la entrega era nula, por lo que el comprador tenía que perder su precio, lo había pagado cuando tenía información previa a la demanda; por lo tanto, es similar a la confiscación de un artículo en disputa, donde el demandado tiene prohibido entregar el artículo en disputa. Asimismo, las leyes Toro y Novísima Recopilación definieron el alcance del arraigo. Se sabía que las órdenes de la antigua ley española eran generales en el período colonial; y en tiempos de la Gran Colombia las Pragmáticas Ordenanzas, Decretos y Ordenanzas del Gobierno de España, sancionadas hasta el 18 de marzo de 1808; Leyes del Compendio de Indias, del Nuevo Compendio Castellano y de las Siete Partidas; fue expresamente previsto en la ley de 13 de mayo de 1825, que dispuso el procedimiento de los juzgados y tribunales de la República; Esta ley tampoco regulaba específicamente las medidas cautelares: las dejaba sujetas a la legislación española, salvo la condición de que el deudor pudiera ser condenado a prisión en juicio forzoso si no tuviere bienes suficientes para cubrir la deuda o si no proporcionare seguridad suficiente para el pago o hizo una transferencia de bienes, que era una especie de arraigo. Antes de 1993, el Perú no contaba con una legislación orgánica sobre procedimiento y precauciones. Es por ello que el Código

de Procedimiento Civil, vigente desde el 28 de julio de 1852, no regula sistemáticamente los procesos y cautelas, ni sus requisitos, impulsado bajo la influencia del código español, la precaución de nuestro codificador reduce el ámbito institucional a un embargo comercial. Así, sólo reguló la incautación en forma de arresto, testimonio e intervención para que el proceso de juicio no fuera ilusorio en su efecto. El Código de Procedimiento Civil de 1912, cancelado en 1993, continúa esa política legislativa al reducir el proceso cautelar a un embargo, no lo regula de manera integral y sistemática. Tampoco afectó los presupuestos y requerimientos necesarios. La Ley de Enjuiciamiento Civil no entró en vigor hasta el 28 de julio de 1993. En definitiva, hasta 1993 el enfoque doctrinal y jurídico de la medida cautelar fue viciado por limitarse a un embargo.

3. DISEÑO METODOLÓGICO

3.1. DISEÑO DE CONTRASTACIÓN DE LA HIPOTESIS

A fin de llegar a despejar la incógnita planteada, se ha optado por realizar una investigación de enfoque mixto, es decir se ha recurrido tanto al enfoque cuantitativo como al cualitativo, en el primer caso a través de la aplicación de la técnica encuesta habiendo utilizado el instrumento cuestionario, mientras que en el segundo caso se aplicó una guía de entrevista, asimismo el diseño ya indicado se sustenta en el tipo de investigación Aplicativa – Jurídico Social, por cuanto se ha tratado de buscar una solución al problema del porque en los desalojos por vencimiento de contrato no se puede llevar a cabo una ejecución anticipada, lo cual permitió darle una solución, que es la de eliminar aquella exigencia que la vivienda, predio u otro se encuentre en abandono.

3.2. VARIABLES

Variable independiente:

Derogación del requisito del abandono del bien, por la imposibilidad de su aplicación, para conceder la ejecución anticipada en el proceso de desalojo.

Variable dependiente:

Aplicación de la ejecución anticipada ponderando el derecho de derecho de propiedad del demandante.

A continuación, se grafica en la tabla correspondiente el detalle de las variables con sus dimensiones correspondientes, como sigue:

Tabla 01: Operacionalización de variables

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA Y VALORES	NIVELES Y RANGO
Independiente	Requisitos de la ejecución Anticipada en el proceso de desalojo	1. Verosimilitud del derecho invocado.. 2. Abandono del bien.	Ordinal	Totalmente de acuerdo (05) De acuerdo (04) Ni de acuerdo ni en desacuerdo (03) En desacuerdo (02) Totalmente en desacuerdo (01)
	Derogación del requisito del abandono, por la imposibilidad de su aplicación, para conceder la ejecución anticipada en el proceso de desalojo	3. Frecuencia del abandono del bien en los procesos de desalojo. 4. Duración del proceso de desalojo 5. Afectación económica del demandado propietario del bien.		
Dependiente	La ejecución anticipada en el proceso de desalojo	1. Factibilidad de aplicación de la ejecución anticipada sin el requisito del abandono. 2. Frecuencia de ejecución anticipada sin el requisito del abandono.. 3. Derecho de propiedad del demandante en el proceso de desalojo.	Ordinal	Totalmente de acuerdo (05) De acuerdo (04) Ni de acuerdo ni en desacuerdo (03) En desacuerdo (02) Totalmente en desacuerdo (01)
	Ponderación del derecho de propiedad del demandante	4. Evitar perjuicio económico del demandante.		

Fuente propia del autor.

3.3. POBLACION, MUESTRA Y UNIDAD DE ANALISIS

Con relación a la **población** la presente investigación está enfocada para la población especializada en el derecho civil, por lo cual se aplicará la encuesta a los operadores jurídicos que se dedican al expresado contexto del derecho que en total se ha considerado una población representativa de 50 abogados con conocimientos en derecho civil y procesal civil; es decir, es una población especializada en la materia.

Respecto a la **muestra** teniendo en cuenta que es de carácter no probabilístico donde se han manejado factores de exclusión e inclusión, se ha considerado aplicar a una muestra de 50 abogados cuyos factores de inclusión es de estar ejerciendo en la provincia de Chiclayo y tener conocimientos de derecho civil y procesal civil a quienes se les aplicará una encuesta tipo cuestionario con 5 niveles de preguntas que van desde: Totalmente en Desacuerdo (01), En Desacuerdo (02), Ni de acuerdo ni en desacuerdo (03); De acuerdo (04), Totalmente de acuerdo (05), cuyo

instrumentos será validado por expertos en el área del derecho societario, no sin antes verificar que el instrumento cumple con los parámetros de fiabilidad para lo cual se aplicara una prueba piloto a un total de 30 abogados con los mis factores de inclusión, cuyos resultados serán evaluados a través del coeficiente alfa de Cronbach, lo cual permitirá aplicar de forma definitiva el instrumento a la muestra delimitada..

3.4. MATERIALES, TECNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

3.4.1 Materiales:

El instrumento utilizado para recopilar datos fue el cuestionario, en el cual se basa en respuestas que van desde: Totalmente en Desacuerdo (01), En Desacuerdo (02), Ni de acuerdo ni en desacuerdo (03); De acuerdo (04), Totalmente de acuerdo (05), para tal fin se encuestara a la muestra significativa conformado por abogados con conocimiento especializados en derecho civil y procesal civil.

3.4.2 Técnica:

La Encuesta, va a permitir arribar a resultados y con ello demostrar las hipótesis que son respuestas hipotéticas que requieren ser comprobadas.

3.5. MÉTODOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS

3.5.1. Método inductivo – deductivo

Con el cual se pretenderá evidenciar la problemática producida por la necesidad de derogar al requisito del abandono para conceder la medida cautelar de ejecución anticipada en el proceso de desalojo.

3.5.2. Método exegetico

Por cuanto se efectuará una revisión de los antecedentes y regulación de las medidas cautelares sobre todo incidiendo en el proceso de desalojo.

3.5.3. Método comparativo

Por cuanto se acudirá al derecho comparado a efectos apreciar el tratamiento que se le da a las medidas cautelares en el proceso de desalojo o su similar en distintas legislaciones comerciales como en España, Argentina, Bolivia, Colombia y Chile.

Asimismo, al momento de ejecutar la investigación se recurrirá al uso de los métodos deductivo ya que va desde lo más general a lo más específico, para la recolección de datos se utilizará la información que resulte de la aplicación del cuestionario, lo cual será debidamente tabulado y su expresión objetiva será

representada en la respectivas tablas y figuras según formato APA versión séptima edición.

A su vez, debido a la importancia y relevancia social que tiene la sociedad anónima en el devenir comercial, el procedimiento utilizado para analizar los datos recogidos ha sido el siguiente:

Se utilizarán tablas con distribución de frecuencias habiéndose considerado las frecuencias absolutas y sus diversas manifestaciones es decir tanto las absolutas acumulativas como las frecuencias relativas.

Se recurrirá la media Aritmética (\bar{X}) por constituir el computo de los diversos valores que fueron observados y analizados de la variable cuantitativa que ha sido dividida por el número de observaciones a la cual ha sido sometida (n).

También se hará uso de la desviación Estándar (S) que a su vez ha permitido determinar si ha existido o no algún grado de desviación de los datos que se obtuvieron al aplicar la media aritmética.

Una vez obtenidos los datos se procederá a la tabulación, lo cual será representada en las tablas y figuras respectivas que posteriormente ha permitido compulsar sus resultados con las conclusiones de las investigaciones previas y conjunto de teorías.

3.6. ANALISIS ESTADISTICOS DE LOS DATOS

Una vez recabado los datos se procederá a procesar en una computadora, donde utilizando el programado estadístico de SPP se generarán las figuras que proyectan los datos recabados para la interpretación de los resultados.

3.7. ASPECTOS ÉTICOS

La investigación cumplirá con los parámetros vinculados a los principios éticos así como a los métodos científicos adecuados, al haberse respetado la propiedad intelectual, habiendo recurrido al uso y diseño establecido por las normas APA tanto para citar como para referenciar toda la información incorporada.

Se deja constancia que se optará por solicitar consentimiento formal a las instituciones donde laboran los operadores a los cuales se le aplicará la encuesta, precisando que sólo si obtiene la respectiva autorización, se procederá a solicitar el consentimiento de la población a quienes se les aplicará la unidad de análisis cuya identidad se ha mantendrá en absoluta confidencialidad.

4. RESULTADOS

Habiendo aplicado el instrumento cuestionario que se corresponde a la técnica de encuesta que se propuso para la obtención de datos, la misma que recayó sobre la muestra de carácter no probabilístico consistente en 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo, se han obtenido los datos cuya tabulación se describe en las figuras y tablas que se describen a continuación:

Se han propuesto los siguientes objetivos a ser despejados.

El primer objetivo específico consistente en: **Analizar si el demandado por desalojo, opta por dejar el bien en abandono tras haberse apersonado al proceso**

Tabla 02: El mandato de abandonar el bien

¿En los procesos de desalojo por vencimiento de plazo, el auto admisorio ordena dejar en abandono el bien?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	48	96,0	94,0	96,0
En desacuerdo	2	4,0	4,0	4,0
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0,0	0,0	0,0
De acuerdo	0	0,0	0,0	0,0
Totalmente de acuerdo	0	0,0	0,0	0,0
Total	50	100,0	100,0	

Fuente propia del autor

Interpretación: Del total de encuestados constituido por 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo ante la interrogante ¿En los procesos de desalojo por vencimiento de plazo el auto admisorio ordena dejar en abandono el bien?, el 96% señaló que está totalmente en desacuerdo, el 4% indicó que está en desacuerdo, lo cual queda graficado en la siguiente figura:

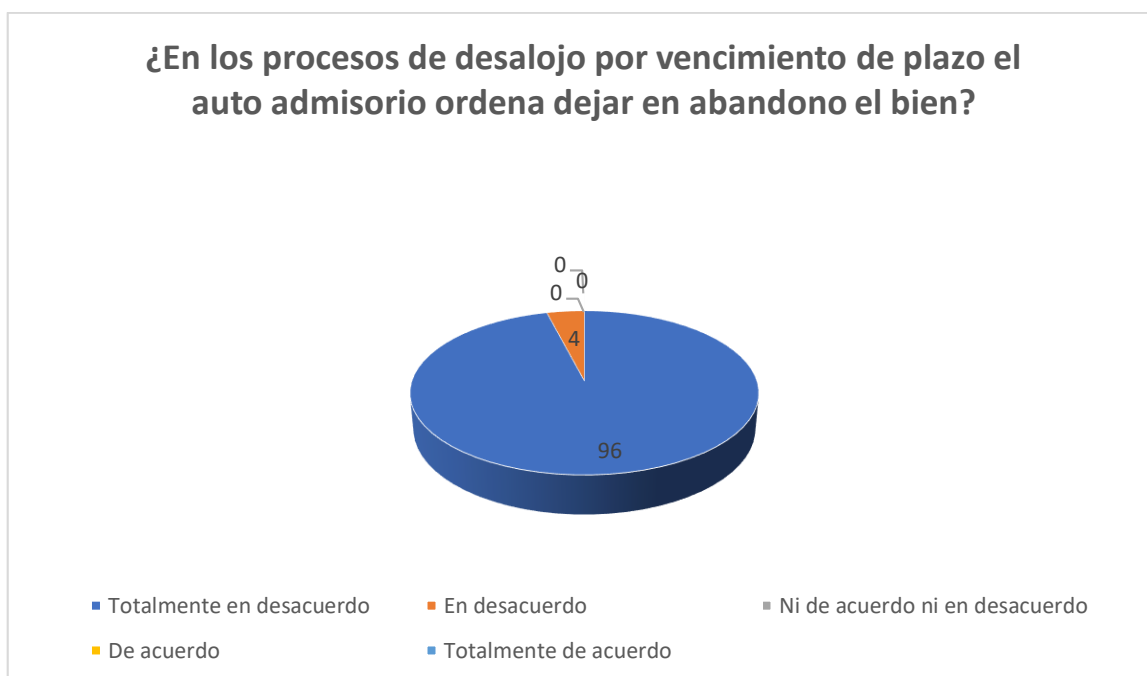


Figura 01: El mandato de abandonar el bien

Tabla 03: El abandono del bien como facultad del demandado

¿El abandono del bien en el desalojo es facultad del demandado?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	0	0,0	0,0	0,0
En desacuerdo	1	2,0	2,0	2,0
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	6,0	6,0	6,0
De acuerdo	41	82,0	82,0	82,0
Totalmente de acuerdo	5	10,0	10,0	10,0
Total	50	100,0	100,0	

Fuente propia del autor

Interpretación: Del total de encuestados constituido por 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo ante la interrogante ¿El abandono del bien en el desalojo es facultad del demandado?, el 2% señaló que está en desacuerdo, el 6% indicó ni de acuerdo ni

en desacuerdo, el 82% precisó que está de acuerdo mientras que el 10% precisó que está totalmente de acuerdo, lo cual queda graficado en la siguiente figura:



Figura 02: El abandono del bien como facultad del demandado

Tabla 04: Entrega del bien al contestar la demanda

¿La oportunidad procesal de entregar el bien es al momento de contestar la demanda por el demandado?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	0	0,0	0,0	0,0
En desacuerdo	15	30,0	30,0	30,0
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11	22,0	22,0	22,0
De acuerdo	1	2,0	2,0	2,0
Totalmente de acuerdo	23	46,0	46,0	46,0
Total	50	100,0	100,0	

Fuente propia del autor

Interpretación: Del total de encuestados constituido por 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo ante la interrogante ¿La oportunidad procesal de entregar el bien es al momento de contestar la demanda por el demandado?, el 30% señaló que está en desacuerdo, el 22% indicó ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 2% precisó que está de acuerdo y el 46% indicó que totalmente de acuerdo, lo cual queda graficado en la siguiente figura:

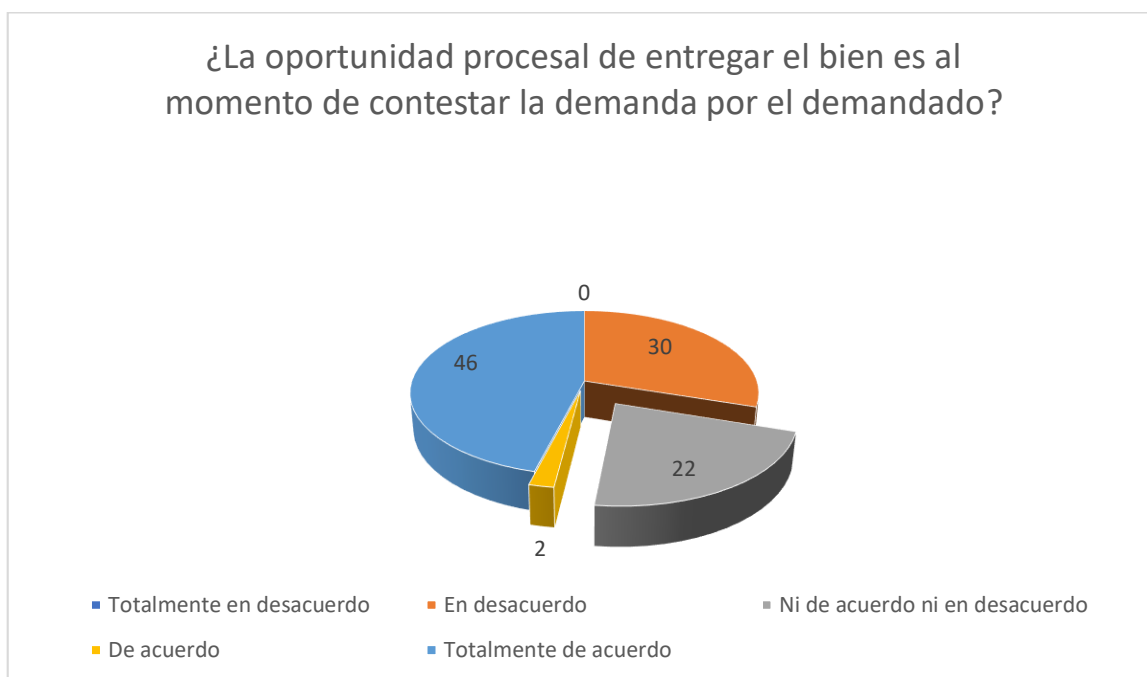


Figura 03: Entrega del bien al contestar la demanda

Tabla 05: El abandono del bien en el desalojo como acto voluntario

¿El abandono del bien en el desalojo es un acto voluntario y extraproceso material que no requiere ser intimado por el juez?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	0	0,0	0,0	0,0
En desacuerdo	2	4,0	4,0	4,0
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	2,0	2,0	2,0

De acuerdo	5	10,0	10,0	10,0
Totalmente de acuerdo	42	84,0	84,0	84,0
Total	50	100,0	100,0	

Fuente propia del autor

Interpretación: Del total de encuestados constituido por 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo ante la interrogante ¿El abandono del bien en el desalojo es un acto voluntario y extra proceso material que no requiere ser intimado por el juez?, el 4% señaló que está en desacuerdo, el 2% indicó ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 10% indicó estar de acuerdo, mientras que el 84% precisó que está totalmente de acuerdo, lo cual queda graficado en la siguiente figura

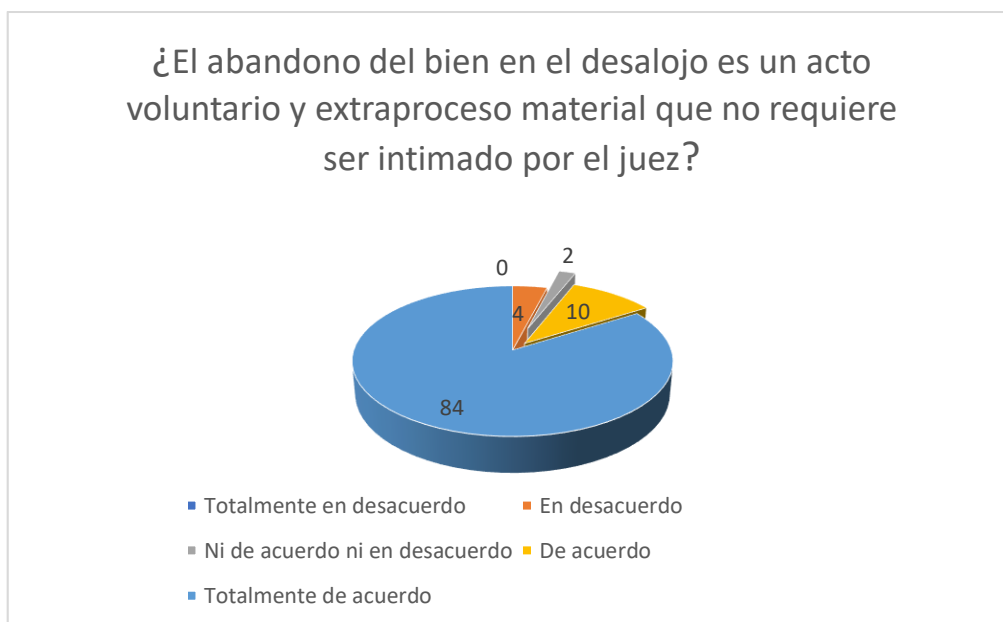


Figura 04: El abandono del bien en el desalojo como acto voluntario

El segundo objetivo específico consistente en: **Analizar si la ejecución anticipada en el proceso de desalojo ha devenido en desuso**, se tiene lo siguiente:

Tabla 06: Incidencia de la ejecución anticipada en el proceso de desalojo
¿Durante su experiencia profesional ha logrado la ejecución anticipada del proceso porque éste fue abandonado por el demandado?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	50	100,0	100,0	100,0
En desacuerdo	0	0,0	0,0	0,0
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0,0	0,0	0,0
De acuerdo	0	0,0	0,0	0,0
Totalmente de acuerdo	0	0,0	0,0	0,0
Total	50	100,0	100,0	

Fuente propia del autor

Interpretación: Del total de encuestados constituido por 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo ante la interrogante ¿Durante su experiencia profesional ha logrado la ejecución anticipada del proceso porque éste fue abandonado por el demandado?, la totalidad ha respondido que está totalmente en desacuerdo, lo cual queda graficado en la siguiente figura:

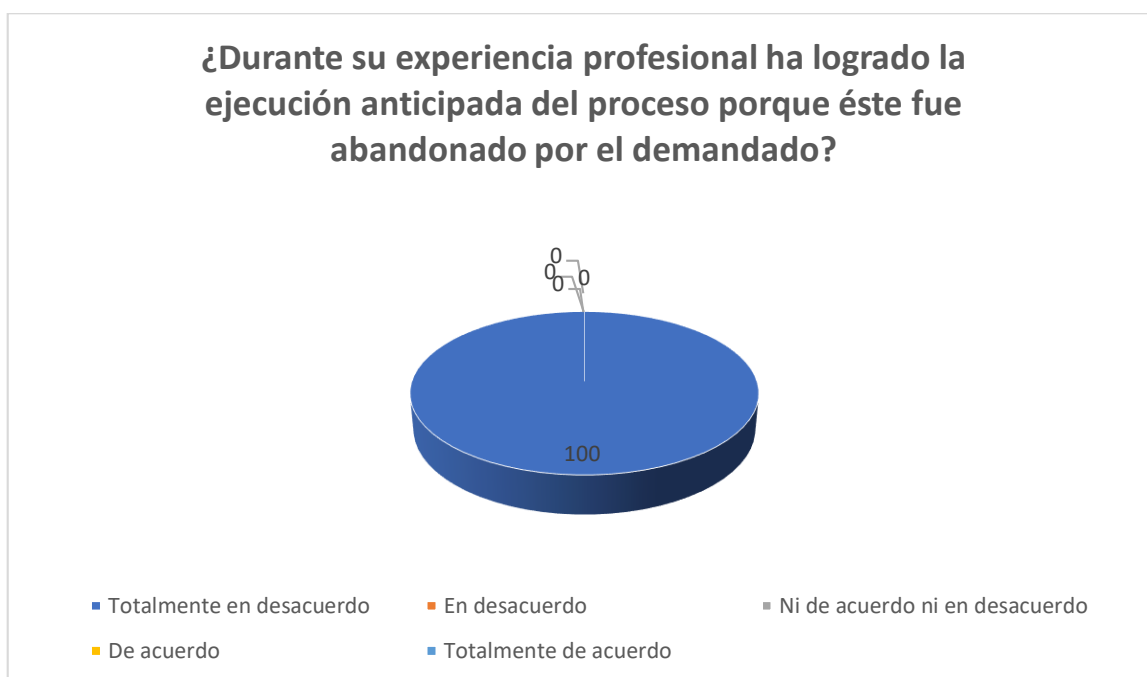


Figura 05: Incidencia de la ejecución anticipada en el proceso de desalojo

Tabla 07: El abandono del bien y la ejecución anticipada en el desalojo
¿El motivo por el cual no se logra la ejecución anticipada en el desalojo es porque se exige que el bien se encuentre abandonado?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	0	0,0	0,0	0,0
En desacuerdo	0	0,0	0,0	0,0
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	0	0,0	0,0	0,0
De acuerdo	5	10,0	10,0	10,0
Totalmente de acuerdo	45	90,0	90,0	90,0
Total	50	100,0	100,0	

Fuente propia del autor

Interpretación: Del total de encuestados constituido por 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo ante la interrogante ¿El motivo por el cual no se logra la ejecución anticipada en el desalojo es porque se exige que el bien se encuentre abandonado?, el 90% señaló que está totalmente de acuerdo, mientras que el 10% precisó que está de acuerdo, lo cual queda graficado en la siguiente figura:

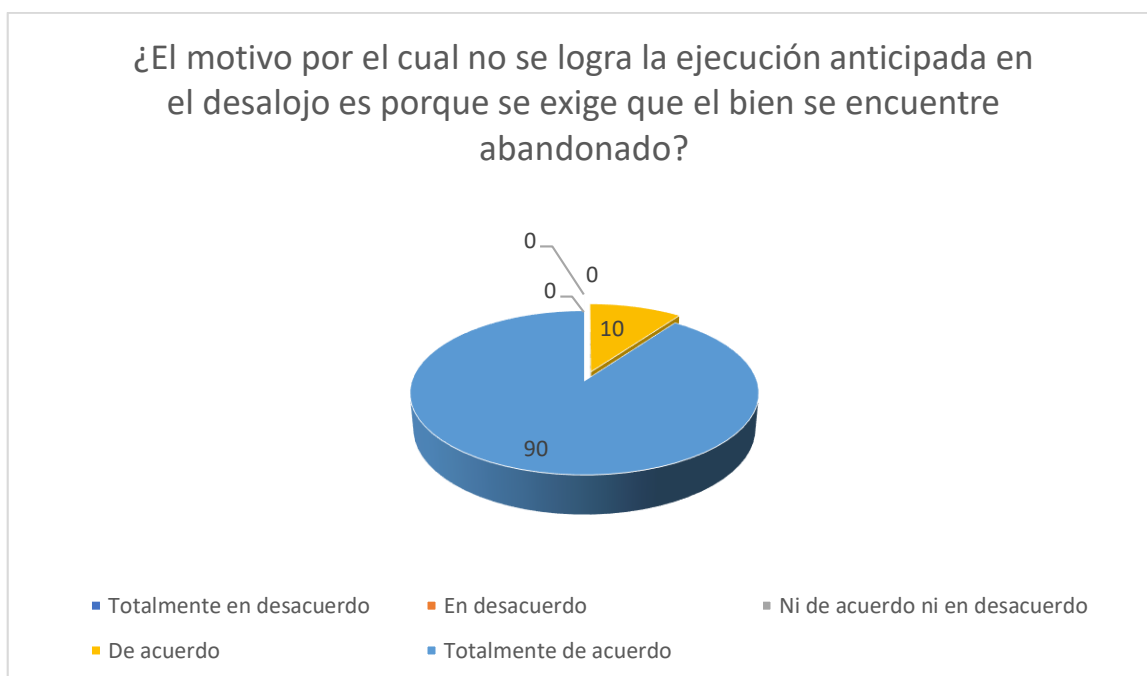


Figura 06: El abandono del bien y la ejecución anticipada en el desalojo

Tabla 08: Entrega del bien abandonado

¿El abandono del bien en el proceso de desalojo supone que el demandado entregue el bien al órgano jurisdiccional o al demandante?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	0	0,0	0,0	0,0
En desacuerdo	0	0,0	0,0	0,0
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	24	48,0	48,0	48,0
De acuerdo	1	2,0	2,0	2,0
Totalmente de acuerdo	25	50,0	50,0	50,0
Total	50	100,0	100,0	

Fuente propia del autor

Interpretación: Del total de encuestados constituido por 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo ante la interrogante ¿El abandono del bien en el proceso de desalojo supone que el demandado entregue el bien al órgano jurisdiccional o al

demandante?, el 48% señalo ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 2% indicó estar de acuerdo, mientras que el 50% precisó que esta totalmente de acuerdo, lo cual queda graficado en la siguiente figura:

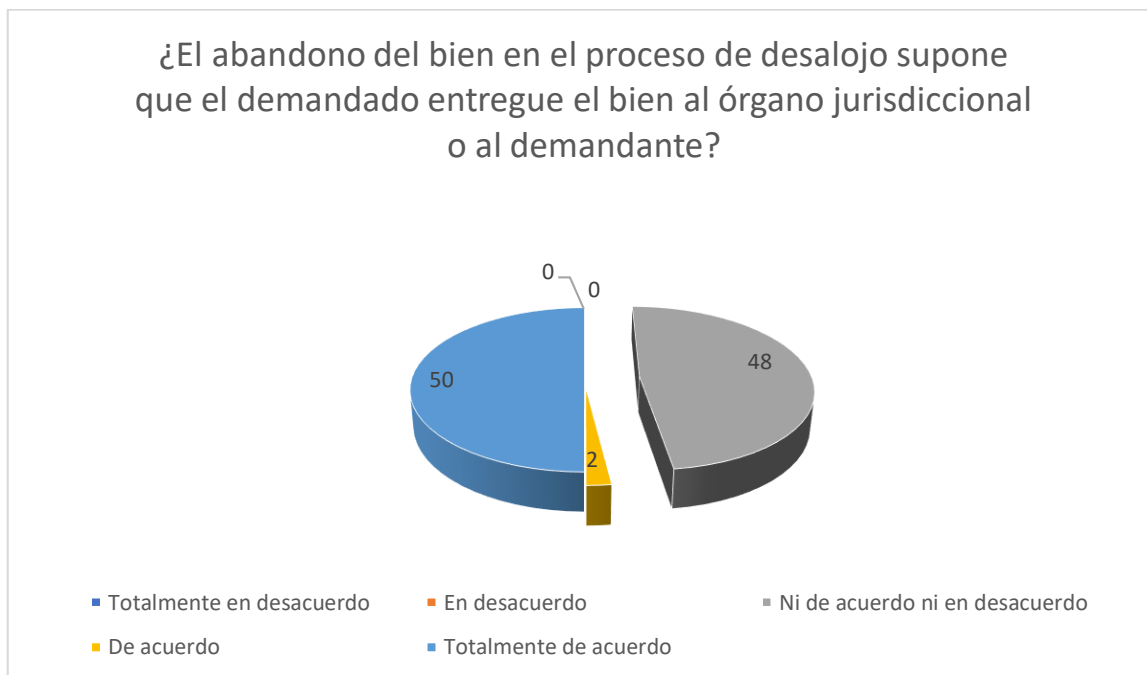


Figura 07: Entrega del bien abandonado

Tabla 09: El desuso de la ejecución anticipada en el proceso de desalojo

¿Considera que al no poderse ejecutar anticipadamente el desalojo porque no se abandona el bien, dicha institución procesal ha devenido en desuso?

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	0	0,0	0,0	0,0
En desacuerdo	1	2,0	2,0	2,0
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	4,0	4,0	4,0
De acuerdo	3	6,0	6,0	6,0
Totalmente de acuerdo	44	88,0	88,0	88,0
Total	50	100,0	100,0	

Fuente propia del autor

Interpretación: Del total de encuestados constituido por 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo ante la interrogante ¿Considera que al no poderse ejecutar anticipadamente el desalojo porque no se abandona el bien, dicha institución procesal ha devenido en desuso?, el 2% señaló que esta en desacuerdo, el 4% indicó ni de acuerdo ni en desacuerdo, el 6% indicó estar de acuerdo, mientras que el 88% precisó que está totalmente de acuerdo, lo cual queda graficado en la siguiente figura

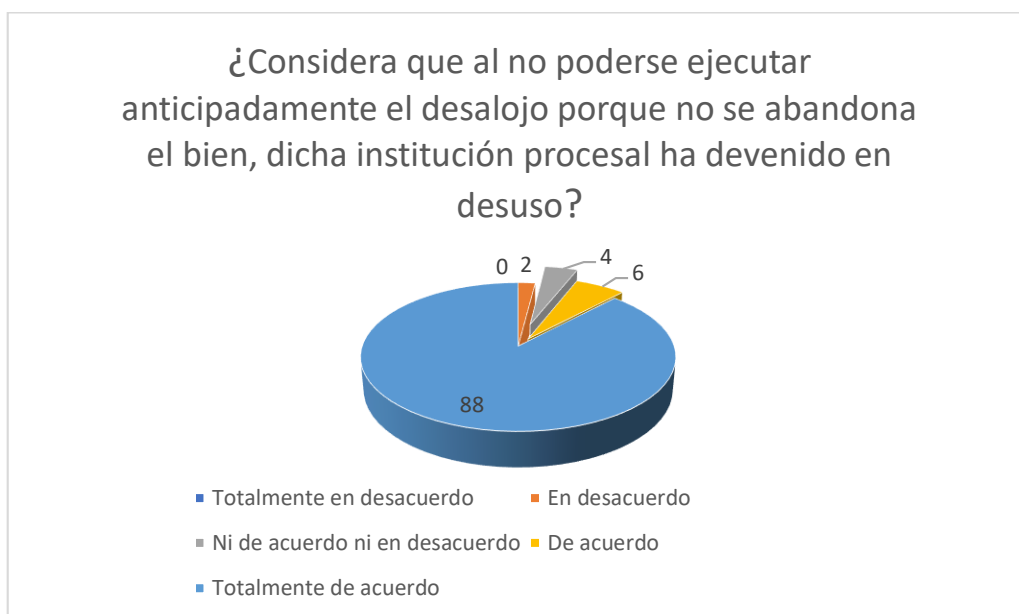


Figura 08: El desuso de la ejecución anticipada en el proceso de desalojo

Con relación al tercer objetivo específico consistente en: **Determinar si resulta necesario la derogación del requisito del abandono para la ejecución anticipada en los procesos de desalojo por ser uno que no concurre**, se han llevado a cabo entrevistas a cinco especialistas en la materia:

Pregunta 01

Tabla 10: El abandono como requisito de la ejecución anticipada

Pregunta 01: ¿Considera que el abandono para proceder a la ejecución anticipada en el desalojo es una medida eficaz para obtener celeridad en el proceso?

E-1	E-2	E-3
Mi opinión es que así como está redactada la norma procesal pareciera que si resultaría eficaz pero en la realidad ello no se produce, en razón de ello no resulta eficaz.	Mi parecer es que no es eficaz por el demandado no abandona el bien, se queda hasta que ordenan su desalojo material.	No se consigue nada porque el demandado en el proceso incluso recurre a prácticas dilatorias.
E-4	E-5	
Considero que no es eficaz porque no se produce.	No es eficaz porque en la práctica es imposible que el demandado abandone el bien.	

Descripción: Ante la interrogante ¿Considera que el abandono para proceder a la ejecución anticipada en el desalojo es una medida eficaz para obtener celeridad en el proceso? El entrevistado 1 señala que Mi opinión es que así como está redactada la norma procesal pareciera que si resultaría eficaz pero en la realidad ello no se produce, en razón de ello no resulta eficaz, el entrevistado 2 indica Mi parecer es que no es eficaz por el demandado no abandona el bien, se queda hasta que ordenan su desalojo material, el entrevistado 3 precisa No se consigue nada porque el demandado en el proceso incluso recurre a prácticas dilatorias, el entrevistado 4 indica Considero que no es eficaz porque no se produce, mientras que el entrevistado 5 precisa que no es eficaz porque en la práctica es imposible que el demandado abandone el bien, en tal sentido es correcto afirmar que todos los entrevistados coinciden en sostener que el abandono como elemento material para proceder a la ejecución anticipada en el desalojo no es eficaz.

Pregunta 02

Tabla 11: Exigencia del abandono del bien como barrera para la ejecución anticipada en el desalojo

PREGUNTA 2 ¿Considera usted que la exigencia que produzca el abandono del inmueble en el desalojo ha convertido a la figura procesal de la ejecución anticipada en una de difícil incidencia en los procesos de su propósito?		
E-1	E-2	E-3
Considero que si, porque en los casos que he tenido por vencimiento de contrato en un proceso de desalojo no se ha producido el abandono.	Opino que es un contrasentido que se exija el abandono del bien para la ejecución cuando se conoce que el demandado tiene aquella posición procesal porque aun cuando concluyó el contrato no quiere salir.	Resulta incongruente debido a que si ha sido demandado es porque no quiere salir el demandado, por tanto, resulta un imposible material que el abandono se produzca.
E-4	E-5	
Con esa exigencia es poco probable que se produzca la ejecución anticipada.	Quien es demandado por desalojo es porque no quiere salir del inmueble, y si ya salió del inmueble el demandante puede ingresar al bien sin necesidad de tutela jurisdiccional y desistirse de la acción.	

Descripción: Ante la interrogante ¿Considera usted que la exigencia que produzca el abandono del inmueble en el desalojo ha convertido a la figura procesal de la ejecución anticipada en una de difícil incidencia en los procesos de su propósito? El entrevistado 1 señala que Considero que si, porque en los casos que he tenido por vencimiento de contrato en un proceso de desalojo no se ha producido el abandono, el entrevistado 2 indica Opino que es un contrasentido que se exija el abandono del bien para la ejecución cuando se conoce que el demandado tiene aquella posición procesal porque aun cuando concluyó el contrato no quiere salir,

el entrevistado 3 precisa Resulta incongruente debido a que si ha sido demandado es porque no quiere salir el demandado, por tanto, resulta un imposible material que el abandono se produzca, el entrevistado 4 indica Con esa exigencia es poco probable que se produzca la ejecución anticipada, mientras que el entrevistado 5 precisa que Quien es demandado por desalojo es porque no quiere salir del inmueble, y si ya salió del inmueble el demandante puede ingresar al bien sin necesidad de tutela jurisdiccional y desistirse de la acción, en tal sentido, es correcto afirmar que para todos los entrevistados el abandono del inmueble en el desalojo ha convertido a la figura procesal de la ejecución anticipada en una que no se produce.

Pregunta 03

Tabla 12: Eliminación del abandono del bien para la ejecución anticipada en el desalojo

Pregunta 3: ¿considera que debe eliminarse la exigencia del abandono del bien en el proceso de desalojo para proceder a la ejecución anticipada?		
E-1	E-2	E-3
Considero que sí, ello para hacer más expeditiva la ejecución anticipada.	No solo debe eliminarse sino que en la resolución admisorio debe ordenarse que salga del bien el demandando.	Si se debe eliminar dicha exigencia.
E-4	E-5	
Opino que la ejecución anticipada solo debe estar supeditada a demostrar dos elementos, la propiedad y el vencimiento del contrato.	Si debe eliminarse.	

Descripción: Ante la interrogante ¿considera que debe eliminarse la exigencia del abandono del bien en el proceso de desalojo para proceder a la ejecución anticipada? El entrevistado 1 señala que Considero que sí, ello para hacer más expeditiva la ejecución anticipada, el entrevistado 2 indica No solo debe eliminarse sino que en la resolución admisorio debe ordenarse que salga del bien el demandando, el entrevistado 3 precisa Si se debe eliminar dicha exigencia, el

entrevistado 4 indica Opino que la ejecución anticipada solo debe estar supeditada a demostrar dos elementos, la propiedad y el vencimiento del contrato, mientras que el entrevistado 5 precisa que Si debe eliminarse, siendo así, todos los entrevistados son de la opinión porque debe eliminarse la exigencia del abandono para proceder a la ejecución anticipada, incluso precisan que en la misma resolución admisorio debe intimarse al demandado para que se retire del inmueble.

Pregunta 04

Tabla 13: Aspectos de la modificación para la ejecución anticipada

Pregunta 04: ¿Considera usted que al modificarse la ejecución anticipada en el desalojo se debe exigir solo acreditar la propiedad, la culminación del contrato y la falta de pago de la merced conductiva?

E-1	E-2	E-3
Si sería una buena opción para que la ejecución anticipada se produzca.	Tales supuestos si harían expeditiva la ejecución anticipada en el proceso de desalojo.	Con la referidas exigencias se logrará proporcionar una adecuada tutela efectiva al demandante.
E-4	E-5	
Entiendo que la ejecución anticipada en desalojo supone adelantar un pronunciamiento favorable para el demandante, por lo cual, para que se produzca de manera adecuada debe convertirse en un proceso de índole monitorio y así brindar al demandante una manera más célere de resolver el conflicto.	Con la exigencia de tales se convierte a la ejecución anticipada en una de carácter más expeditivo.	

Descripción: Ante la interrogante ¿Considera usted que al modificarse la ejecución anticipada en el desalojo se debe exigir solo acreditar la propiedad y la culminación del contrato? El entrevistado 1 señala que Si sería una buena opción para que la ejecución anticipada se produzca, el entrevistado 2 indica Tales supuestos si harían

expeditiva la ejecución anticipada en el proceso de desalojo, el entrevistado 3 precisa Con tales exigencias se logrará proporcionar una adecuada tutela efectiva al demandante, el entrevistado 4 indica Entiendo que la ejecución anticipada en desalojo supone adelantar un pronunciamiento favorable para el demandante, por lo cual, para que se produzca de manera adecuada debe convertirse en un proceso de índole monitorio y así brindar al demandante una manera más célere de resolver el conflicto 5 precisa que con la exigencia de dichas opciones se convierte a la ejecución anticipada en una de carácter más expeditivo.

Descripción Global: Se advierte que de la entrevista aplicada a los especialistas en derecho civil y procesal civil, sobre todo conocedores del proceso de desalojo se reafirma que coinciden en sostener que el abandono como elemento material para proceder a la ejecución anticipada en el desalojo no es eficaz, asimismo que para todos los entrevistados el abandono del inmueble en el desalojo ha convertido a la figura procesal de la ejecución anticipada en una que no se produce; a su vez, todos los entrevistados son de la opinión porque debe eliminarse la exigencia del abandono para proceder a la ejecución anticipada, incluso precisan que en la misma resolución admisorio debe intimarse al demandado para que se retire del inmueble, y por último, que con solo la exigencia de exigir acreditar la propiedad y la culminación del contrato en el proceso de desalojo por vencimiento del contrato, la ejecución anticipada en el expresado proceso se convierte en una de carácter más expeditivo.

5. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1. Discusión de resultados y contrastación de hipótesis

Como se mencionó en la parte correspondiente al Marco Metodológico, la investigación tuvo como referente territorial, esto es, el ámbito geográfico en el cual se desarrolló fue la provincia de Chiclayo, incidiendo sobre todo en la aplicación del instrumento a especialistas de derecho civil, como de procesal civil, conocedores del proceso de desalojo, cuyos resultados descritos y tabulados se han descrito en el ítem precedente.

La aplicación de la encuesta a la muestra conformada por 50 especialistas en el área de derecho civil y procesal civil, que conocen sobre el proceso de desalojo, dio como resultado lo siguiente:

En relación al primer objetivo específico consistente en **analizar si el demandado por desalojo opta por dejar el bien en abandono tras haberse apersonado al proceso**, de lo reportado en el resultado de la tabla 2 del total de encuestados constituido por 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo ante la interrogante ¿En los procesos de desalojo por vencimiento de plazo el auto admisorio ordena dejar en abandono el bien?, la posición mayoritaria conformada por el 96% señaló que está totalmente en desacuerdo; asimismo la tabla 3 se aprecia que del total de encuestados constituido por 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo ante la interrogante ¿El abandono del bien en el desalojo es facultad del demandado?, la posición mayoritaria conformada por el 82% son de la opinión porque están de acuerdo; a su vez, de la tabla 4 se aprecia que del total de encuestados constituido por 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo ante la interrogante ¿La oportunidad procesal de entregar el bien es al momento de contestar la demanda por el demandado?, la posición mayoritaria conformada por el 46% indicó que está totalmente de acuerdo; por último, según tabla 5 del total de encuestados constituido por 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo ante la interrogante ¿El abandono del bien en el desalojo es un acto voluntario y extraproceso material que no requiere ser intimado por el juez?, la posición mayoritaria conformada por el 84% precisó que está totalmente de acuerdo.

De lo anteriormente apuntado se tiene que el proceso de desalojo por conclusión, fenecimiento o vencimiento de contrato contiene un medio procesal mediante el cual se puede ejecutar anticipadamente el desalojo; es decir, que aun cuando se encuentre en una etapa postulatoria, de pruebas incluso ya con sentencia se puede ejecutar el desalojo, exigiéndose dos elementos sustanciales, que el inmueble este abandonado y que se acredite la propiedad, en tal sentido, el abandono no es exclusivo de la etapa postulatoria sino que debe, a criterio del investigador realizarse desde el emplazamiento con la demanda hasta antes que la sentencia a

adquirido autoridad de cosa juzgada, puesto que luego, ya empieza la ejecución del proceso, por lo tanto, en estricta subordinación normativa la ejecución anticipada solo podrá hacerse efectiva antes de la sentencia y no después, en tal sentido si después de haberse apersonado el demandado en el proceso de desalojo es solo una posibilidad el que el bien quede en abandono.

En relación al segundo objetivo específico consistente en **analizar si la ejecución anticipada en el proceso de desalojo ha devenido en desuso**; de lo reportado en la tabla 6 se aprecia que del total de encuestados constituido por 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo ante la interrogante ¿Durante su experiencia profesional ha logrado la ejecución anticipada del proceso porque éste fue abandonado por el demandado?, la totalidad ha respondido que está totalmente en desacuerdo; de la tabla 7 se tiene que del total de encuestados constituido por 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo ante la interrogante ¿El motivo por el cual no se logra la ejecución anticipada en el desalojo es porque se exige que el bien se encuentre abandonado?, la posición mayoritaria conformada por el 90% señaló que está totalmente de acuerdo; a su vez de la tabla 8 se aprecia que del total de encuestados constituido por 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo ante la interrogante ¿El abandono del bien en el proceso de desalojo supone que el demandado entregue el bien al órgano jurisdiccional o al demandante?, la posición mayoritaria conformada por el 50% precisó que está totalmente de acuerdo; asimismo, de la tabla 9 se aprecia que del total de encuestados constituido por 50 personas especialistas en el área de derecho civil, especialmente con conocimientos de proceso de desalojo ante la interrogante ¿Considera que al no poderse ejecutar anticipadamente el desalojo porque no se abandona el bien, dicha institución procesal ha devenido en desuso?, la posición mayoritaria conformada por el 88% precisó que está totalmente de acuerdo.

De lo anteriormente apuntado, se tiene que es casi imposible que en los procesos de desalojo por vencimiento de plazo se produzca la ejecución anticipada y de otorgue la ministración al demandante debido a que no se presenta el abandono del inmueble; por lo que se está dejando en desuso la ejecución anticipada.

En relación al tercer objetivo específico consistente en **determinar si resulta necesario la derogación del requisito del abandono para la ejecución anticipada en los procesos de desalojo por ser uno que no concurre**; de la tabla 10 se tiene que ante la interrogante ¿Considera que el abandono para proceder a la ejecución anticipada en el desalojo es una medida eficaz para obtener celeridad en el proceso? El entrevistado 1 señala que Mi opinión es que así como está redactada la norma procesal pareciera que si resultaría eficaz pero en la realidad ello no se produce, en razón de ello no resulta eficaz, el entrevistado 2 indica Mi parecer es que no es eficaz por el demandado no abandona el bien, se queda hasta que ordenan su desalojo material, el entrevistado 3 precisa No se consigue nada porque el demandado en el proceso incluso recurre a prácticas dilatorias, el entrevistado 4 indica Considero que no es eficaz porque no se produce, mientras que el entrevistado 5 precisa que no es eficaz porque en la práctica es imposible que el demandado abandone el bien, en tal sentido es correcto afirmar que todos los entrevistados coinciden en sostener que el abandono como elemento material para proceder a la ejecución anticipada en el desalojo no es eficaz; a su vez, de la tabla 11 se aprecia que ante la interrogante ¿Considera usted que la exigencia que produzca el abandono del inmueble en el desalojo ha convertido a la figura procesal de la ejecución anticipada en una de difícil incidencia en los procesos de su propósito? El entrevistado 1 señala que Considero que si, porque en los casos que he tenido por vencimiento de contrato en un proceso de desalojo no se ha producido el abandono, el entrevistado 2 indica Opino que es un contrasentido que se exija el abandono del bien para la ejecución cuando se conoce que el demandado tiene aquella posición procesal porque aun cuando concluyó el contrato no quiere salir, el entrevistado 3 precisa Resulta incongruente debido a que si ha sido demandado es porque no quiere salir el demandado, por tanto, resulta un imposible material que el abandono se produzca, el entrevistado 4 indica Con esa exigencia es poco probable que se produzca la ejecución anticipada, mientras que el entrevistado 5 precisa que Quien es demandado por desalojo es porque no quiere salir del inmueble, y si ya salió del inmueble el demandante puede ingresar al bien sin necesidad de tutela jurisdiccional y desistirse de la acción, en tal sentido, es correcto afirmar que para todos los entrevistados el abandono del inmueble en el desalojo ha convertido a la figura procesal de la ejecución anticipada

en una que no se produce; asimismo de la tabla 12 se aprecia que ante la interrogante ¿considera que debe eliminarse la exigencia del abandono del bien en el proceso de desalojo para proceder a la ejecución anticipada? El entrevistado 1 señala que Considero que sí, ello para hacer más expeditiva la ejecución anticipada, el entrevistado 2 indica No solo debe eliminarse sino que en la resolución admisorio debe ordenarse que salga del bien el demandando, el entrevistado 3 precisa Si se debe eliminar dicha exigencia, el entrevistado 4 indica Opino que la ejecución anticipada solo debe estar supeditada a demostrar dos elementos, la propiedad y el vencimiento del contrato, mientras que el entrevistado 5 precisa que Si debe eliminarse, siendo así, todos los entrevistados son de la opinión porque debe eliminarse la exigencia del abandono para proceder a la ejecución anticipada, incluso precisan que en la misma resolución admisorio debe intimarse al demandado para que se retire del inmueble, por último de la tabla 14 se aprecia que ante la interrogante ¿Considera usted que al modificarse la ejecución anticipada en el desalojo se debe exigir, acreditar la propiedad, la culminación del contrato y la falta de pago de la merced conductiva? El entrevistado 1 señala que Si sería una buena opción para que la ejecución anticipada se produzca, el entrevistado 2 indica Tales supuestos si harían expeditiva la ejecución anticipada en el proceso de desalojo, el entrevistado 3 precisa Con tales exigencias se logrará proporcionar una adecuada tutela efectiva al demandante, el entrevistado 4 indica Entiendo que la ejecución anticipada en desalojo supone adelantar un pronunciamiento favorable para el demandante, por lo cual, para que se produzca de manera adecuada debe convertirse en un proceso de índole monitorio y así brindar al demandante una manera más célere de resolver el conflicto 5 precisa que con la exigencia de tales se convierte a la ejecución anticipada en una de carácter más expeditivo, por lo tanto es de advertirse que de la entrevista aplicada a los especialistas en derecho civil y procesal civil, sobre todo conocedores del proceso de desalojo se reafirma que coinciden en sostener que el abandono como elemento material para proceder a la ejecución anticipada en el desalojo no es eficaz, asimismo que para todos los entrevistados el abandono del inmueble en el desalojo ha convertido a la figura procesal de la ejecución anticipada en una que no se produce; a su vez, todos los entrevistados son de la opinión porque debe eliminarse la exigencia del abandono para proceder a la ejecución

anticipada, incluso precisan que en la misma resolución admisorio debe intimarse al demandado para que se retire del inmueble, y por último, que con solo la exigencia de exigir acreditar la propiedad, la culminación del contrato y acreditar la falta de pago de la merced conductiva en el proceso de desalojo por vencimiento del contrato, la ejecución anticipada en el expresado proceso se convierte en una de carácter más expeditivo.

En cuanto al objetivo general consistente en **determinar si la ejecución anticipada en el proceso de desalojo resulta inaplicable por exigirse que el bien se encuentre en abandono**, se tiene que según Arias (2011) que si bien el elemento intencional o *animus* no integra el concepto de propiedad en el Código Civil, también es verdad que en su pérdida (extinción) sí se presenta la intención y esto aparece con claridad cuando consagra el **abandono** como una de sus formas. En el abandono se conjugan, dos factores relevantes uno es el físico y el otro es intencional. El acto de desprenderse del bien identifica al primero; la voluntad de no ejercitar en lo sucesivo el poder:

Da Silva (2014) precisa que *el animus* no siempre es fácil de establecer y probar, a menos que haya una declaración expresa de quien la niega. El inquilino abandona la casa donde vivía; el propietario de un apartamento en la playa lo deja cerrado y sin uso durante los meses de invierno: probablemente se trate de dos comportamientos idénticos, porque en ambos casos el propietario deja el objeto sin uso; pero se diferencian en que, en el primer caso, la intención de abandonar y renunciar a la posesión surge de la ruptura de la cadena de acciones que exigen del mismo modo la conducta del propietario -negligencia atque omisión mantenimiento; en el segundo, la prohibición de uso es una forma de ejercer el derecho, ya que el edificio de la playa no se utiliza en invierno por su finalidad natural. Por lo que en el caso de abandono, además de retirar los bienes, también es necesario renunciar al derecho, así en el caso de arrendatario lo que se produce el demandado ya no se encuentra en posición de realizar la conducta del propietario; ahora bien, la idea de ejecutar anticipadamente en un desalojo lo que el órgano jurisdiccional inexorablemente haría en una etapa de ejecución se basa en que la litis desaparezca por voluntad del demandado, en buena cuenta, que renuncie a su posición procesal para dejar paso a la posibilidad de concluir el

proceso de forma antelada, pero para que ello se produzca deben concurrir dos elementos necesarios, uno es que se demuestre la propiedad del bien o el derecho a ser restituido por cualquier título y lo otro es que el demandado deje en abandono el inmueble a restituir, empero como ha quedado demostrado exigir que el inmueble quede en abandono es un contrasentido dado que con ello se desvanece el sentido del proceso, siendo así, se ha llegado a **determinar que mientras se exija que el bien se encuentre en abandono para que se produzca la ejecución anticipada en el proceso de desalojo tal instituto procesal resulta inaplicable.**

Así, integrando el resultado de las pre conclusiones arribadas como los precisados en los resultados de las distintas tablas que van de 2 al 14, advirtiéndose que la hipótesis nula estaría descrita de la siguiente forma: Si **no** se deroga el requisito del abandono por el de acreditar la falta de pago de la merced conductiva para conceder la ejecución anticipada en el proceso de desalojo entonces **NO** se aplicará la ejecución anticipada ponderando el derecho de derecho de propiedad del demandante, **se ha visto derribada debido a que se ha demostrado que si se deroga el requisito del abandono, para conceder la ejecución anticipada en el proceso de desalojo entonces se aplicará la ejecución anticipada ponderando el derecho de derecho de propiedad del demandante,** por lo tanto, la hipótesis alternativa planteada en el proyecto de investigación y delimitada en el presente informe ha quedado validada, al haberse demostrado que la ejecución anticipada en el desalojo ha quedado en desuso debido a que no se presenta el abandono del inmueble, asimismo, de las entrevistas aplicadas se ha logrado advertir que el proceso puede convertirse en monitorio provocando que desde el auto admisorio se exija al demandado entregue el bien, acreditar el derecho de propiedad, la falta de pago de la merced conductiva y el vencimiento del contrato expulsando del sistema que se exija dejar en abandono el bien.

CONCLUSIONES

1. Se ha determinado que la ejecución anticipada en el proceso de desalojo resulta inaplicable por exigirse que el bien se encuentre en abandono, debido a que ha quedado demostrado que exigir que el inmueble quede en abandono es un contrasentido puesto que con ello se desvanece el sentido del proceso, debido a que si el abandono se produce ya no existe litis, en atención a ello, mientras se exija que el bien se encuentre en abandono para que se produzca la ejecución anticipada en el proceso de desalojo tal instituto procesal resulta inaplicable.
2. Luego de analizar si el demandado por desalojo opta por dejar el bien en abandono tras haberse apersonado al proceso, se ha llegado a establecer que el abandono no es exclusivo de la etapa postulatoria sino que debe, a criterio del investigador realizarse desde el emplazamiento con la demanda hasta antes que la sentencia haya adquirido autoridad de cosa juzgada, puesto que luego, ya empieza la ejecución del proceso, por lo tanto, la ejecución anticipada solo podrá hacerse efectiva antes de la sentencia y no después, en tal sentido si el demandado luego de haberse apersonado opta por dejar en abandono el bien tal acción procesal es solo una posibilidad en el proceso más no la regla.
3. Tras analizar si la ejecución anticipada en el proceso de desalojo ha devenido en desuso; se ha llegado a establecer que resulta casi imposible que en los procesos de desalojo por vencimiento de plazo se produzca la ejecución anticipada y de otorgue la ministración al demandante debido a que no se presenta el abandono del inmueble; por lo que se está dejando en desuso la ejecución anticipada.
4. Se ha llegado a determinar que si resulta necesario la derogación del requisito del abandono para la ejecución anticipada en los procesos de desalojo por ser uno que no concurre; en tal sentido tras la aplicación de las guías de entrevista se establece que deben ser sustituidas por la exigencia de acreditar la propiedad, la culminación del contrato y la falta de pago de la merced conductiva en el proceso de desalojo por vencimiento del contrato, dado que de esa forma la ejecución anticipada en el expresado proceso se convierte en una de carácter más expeditivo.

RECOMENDACIONES

1. Promover la modificatoria del artículo 679.del Código Procesal Civil (1993) en adelante CPC, eliminando la exigencia que para ejecutar anticipadamente la futura decisión final, el demandante debe acreditar el abandono del bien, debiendo en su defecto, demostrar la propiedad, que se ha vencido el contrato y que el demandado no ha cumplido con la merced conductiva.

REFERENCIAS

- Arata, M. (2014). Plazo para demandar el pago de mejoras, en Actualidad jurídica, N° 244, Lima: marzo del 2014.
- Barbero, D. (1951). Sistema de Derecho Privado. Tomo IV. Torino: Italia.
- Borda, G. (1990). Manual de contratos. Buenos Aires: Argentina.
- Cajusol, N. (2018). Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento. Tesis presentada para obtener el título de abogado por la Universidad Privada Santo Toribio de Mogrovejo. Chiclayo: Perú.
- Carrión, E. (2020). Medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo. Artículo publicado en la Revista de Derecho de la Universidad Nacional del Altiplano. Volumen 5. Puno: Perú.
- Cuadros, C. (1995). Derechos Reales. Editorial Cultural Cuzco. Lima: Perú.
- Diez-Picazo, L. (1998). Contrato y Libertad Contractual.
- Ihering, R. (1868). El fundamento de la protección posesoria. Madrid: España.
- José, R. F. (2013 de julio de 2013). Instituto de Investigación Jurídica
- Rambell. Obtenido de Blog del Instituto de Investigación Jurídica Rambell: <http://institutorambell2.blogspot.pe/2013/07/el-proceso-sumarisimo.html>
- Mariano, P. (2008). Medidas Cautelares En El Proceso Civil. Editora Jurídica Grijley E.I.R.L. Lima: Perú.
- Mejorada, O. (1998). La posesión y las mejoras en el código civil peruano, en *Ius et veritas*, N° 17, Lima: noviembre 1998.
- Ledesma, M. (2013). Las medidas cautelares. Gaceta Jurídica. Lima: Perú.
- Pinto, A. (2011). Blogspot Pinto Arce. Recuperado de <http://pintoarce.blogspot.pe/2011/05/proceso-dedesalojo.html>
- Ramos, F. (2006). Las medidas cautelares civiles: Atelier. España.
- Romero, F. (2020). El juicio de desalojo y la tutela anticipada - su proyección en la ley N° 3.660 de locaciones urbanas de la provincia de la Rioja. Tesis

presentada para obtener el grado de magister en Derecho Procesal Penal por la Universidad Nacional de La Rioja. La Rioja: Argentina.

Rosario, J. (2016). Aproximaciones al Estudio de la Tutela Anticipada: Doctrina, legislación comparada y su aplicación en el Derecho Procesal Peruano.

Rezzónico, L. (1958). Estudio de los Contratos en nuestro Derecho Civil. Ed. De Palma. Ediar Buenos Aires: Argentina.

Savigny, F. (1803). Tratado de la Posesión, según los principios del Derecho Romano.

Simons, A. (2003). El derecho a la ejecución plena de las decisiones judiciales y los medios compulsorios procesales. En revista Revista Peruana de Derecho Procesal. No 6- Lima. Mayo de 2003.

Solimano, O. (2008). La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo. Tesis presentada para obtener el grado de magister en Derecho por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Lima: Perú.

Arias, M. (2011). Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Derechos Reales. Tomo III. Normas Legales. Lima.

Da Silva, C. (2014). Instituições de Direito Civil. Direitos Reais. Volúmen IV, Forense. Rio de Janeiro.

Normas

Código Civil (1984)

Código Procesal Civil (1993)

Ley N° 30201

Decreto Legislativo N° 1177

Jurisprudencia

Casación N° 947-98-Ancash (1998)

ANEXOS

CONSTANCIA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS

Yo, Oswaldo Alberto Mendoza Otiniano, Asesor de Tesis, del trabajo de investigación, del estudiante Manuel Troya Dávila.

Titulada:

"INAPLICABILIDAD DE LA EJECUCIÓN ANTICIPADA EN EL PROCESO DE DESALOJO POR LA EXIGENCIA DEL REQUISITO DEL ABANDONO DEL BIEN", luego de la revisión exhaustiva del documento constato que la misma tiene un índice de similitud de 15 % verificable en el reporte de similitud del programa Turnitin.

El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo.

Lambayeque, 21 de Junio de 2023.



Oswaldo Alberto Mendoza Otiniano
DNI N° 16487511
ASESOR

Se adjunta:

Resumen del reporte (con porcentaje y parámetros de configuración).

Recibo digital.



Recibo digital

Este recibo confirma que su trabajo ha sido recibido por Turnitin. A continuación podrá ver la información del recibo con respecto a su entrega.

La primera página de tus entregas se muestra abajo.

Autor de la entrega: Manuel Troya Davila
 Título del ejercicio: INAPLICABILIDAD DE LA EJECUCIÓN ANTICIPADA EN EL PROC...
 Título de la entrega: INAPLICABILIDAD DE LA EJECUCIÓN ANTICIPADA EN EL PROC...
 Nombre del archivo: INFORME_FINAL_DR._Troya_14.06.23.docx
 Tamaño del archivo: 302.27K
 Total páginas: 78
 Total de palabras: 22,305
 Total de caracteres: 115,494
 Fecha de entrega: 19-jun.-2023 01:40p. m. (UTC-0500)
 Identificador de la entre... 2119205901

UNIVERSIDAD NACIONAL PEDRO RUIZ GALLO
 ESCUELA DE POSGRADO
 MAESTRÍA EN CIENCIAS
 CON MENCIÓN EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL



INFORME FINAL DE TESIS
 TÍTULO:
 INAPLICABILIDAD DE LA EJECUCIÓN ANTICIPADA EN EL PROCESO DE
 DESALÍO POR LA EXIGENCIA DEL REQUISITO DEL ABANDONO DEL
 BIEN

AUTOR:
 TROYA DAVILA MANUEL

ASESOR:
 DR. OSWALDO MENDOZA OTINIANO

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:
 DERECHO PROCESAL CIVIL

LUGAR:
 PROVINCIA DE CHILCAYO

Oswaldo Alberto Mendoza Otiniano
 DNI N° 16487511
 ASESOR

INAPLICABILIDAD DE LA EJECUCIÓN ANTICIPADA EN EL PROCESO DE DESALOJO POR LA EXIGENCIA DEL REQUISITO DEL ABANDONO DEL BIEN

INFORME DE ORIGINALIDAD

15%

INDICE DE SIMILITUD

15%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

5%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	qdoc.tips Fuente de Internet	3%
2	hdl.handle.net Fuente de Internet	2%
3	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	2%
4	repositorio.upao.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	revistas.unap.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	repositorio.uss.edu.pe Fuente de Internet	1%
7	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	lpderecho.pe Fuente de Internet	<1%



Oswaldo Alberto Mendoza Otiniano
DNI N° 16487511
ASESOR

9	www.monografias.com Fuente de Internet	<1 %
10	Submitted to Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo Trabajo del estudiante	<1 %
11	repositorio.usanpedro.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
12	vsip.info Fuente de Internet	<1 %
13	repositorio.udch.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
14	idoc.pub Fuente de Internet	<1 %
15	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	<1 %
16	dspace.unitru.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
17	vbook.pub Fuente de Internet	<1 %
18	repositorio.unasam.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
19	www.derechoperuano.com Fuente de Internet	<1 %
20	repositorio.upla.edu.pe	



Oswaldo Alberto Mendoza Otiniano
DNI N° 16487511
ASESOR

	Fuente de Internet	<1 %
21	Submitted to Submitted on 1686316975277 Trabajo del estudiante	<1 %
22	repositorio.udh.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
23	www.docstoc.com Fuente de Internet	<1 %
24	repository.ucc.edu.co Fuente de Internet	<1 %
25	Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote Trabajo del estudiante	<1 %
26	biblioteca2.ucab.edu.ve Fuente de Internet	<1 %
27	repositorio.unprg.edu.pe:8080 Fuente de Internet	<1 %
28	www.lexsoluciones.com Fuente de Internet	<1 %
29	www.scribd.com Fuente de Internet	<1 %
30	www.alterini.org Fuente de Internet	<1 %
31	www.buenastareas.com Fuente de Internet	



Oswaldo Alberto Mendoza Otiniano
DNI N° 16487511
ASESOR

		<1 %
32	gpc.minsalud.gov.co Fuente de Internet	<1 %
33	sisbib.unmsm.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
34	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	<1 %
35	es.slideshare.net Fuente de Internet	<1 %

Excluir citas Activo
Excluir bibliografía Activo

Excluir coincidencias < 15 words



Oswaldo Alberto Mendoza Otiniano
DNI N° 16487511
ASESOR