

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
ESCUELA DE POSGRADO
MAESTRÍA EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



**La medida cautelar sobre el fondo y el supuesto inaplicable de
abandono del bien en los Juzgados de Paz Letrado de
Huancayo**

- Para optar** : El Grado Académico de Maestro en Derecho y Ciencias Políticas, Mención: Derecho Civil y Comercial.
- Autor** : **Bach. José Carlos Agustín Paredes Cárdenas.**
- Asesor** : **Dr. Alexander Orihuela Abregú**
- Línea de investigación Institucional** : Desarrollo Humano y Derechos
- Fecha de inicio / y culminación** : Enero – diciembre 2021.

Huancayo – Perú
Junio - 2022

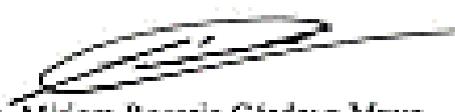
JURADO DE SUSTENTACIÓN DE TESIS



Dr. Aguedo Alsina Bejar Mormontoy
Presidente



Dr. Antonio Leopoldo Oscuvilca Tapia
Miembro



Dra. Miriam Rosario Córdova Mayo
Miembro



Mtro. Angela María Rivera Paucarpura
Miembro



Dra. Melva Ispiraguire Meza
Secretaria Académica

DEDICATORIA

A mis padres en homenaje y testimonio de admiración, por enseñarme que el éxito resulta de la lucha contra los obstáculos de la vida.

AGRADECIMIENTO

Deseo expresar mi agradecimiento al asesor de la tesis, Mg. Alexander Orihuela Abregú, por la dedicación y apoyo al presente trabajo, por la dirección y el rigor que ha facilitado a la misma.

Asimismo, expreso la más sincera gratitud a cada una de las personas que intervinieron en el desarrollo de la presente tesis, por brindarme su apoyo moral, tiempo y conocimientos.

CONTENIDO

JURADO DE SUSTENTACIÓN.....	ii
DEDICATORIA.....	iii
AGRADECIMIENTO.....	iv
CONTENIDO	v
CONTENIDO DE TABLAS	vii
CONTENIDO DE GRÁFICOS.....	x
RESUMEN.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
INTRODUCCIÓN	xiv
CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	17
1.1. Descripción de la realidad problemática	177
1.2. Formulación del problema	188
1.3. Justificación	18
1.4. Objetivos.....	19
1.4.1. Objetivo general	19
1.4.2. Objetivos específicos.....	20
CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO	21
2.1. Antecedentes.....	21
2.1.1 Antecedentes nacionales.....	21
2.1.2 Antecedentes internacionales	23
2.2. Bases Teóricas	25
2.2.1. Medidas Cautelares	25
2.2.1.1. Concepto	25
2.2.1.2. ¿Cuál es la finalidad de las medidas cautelares?	27
2.2.1.3. Fundamentos constitucionales de las medidas cautelares.....	28
2.2.1.4. ¿Cuáles son las características de las medidas cautelares?	29
Característica de instrumentalidad:	29
Característica de Provisionalidad:	29
Característica de Temporalidad:	30
Característica de Variabilidad:	30
A. Característica de Anticipación de la ejecución:	30
2.2.1.5. ¿Cuáles son los presupuestos de las medidas cautelares?.....	31
A. Presupuesto de la situación jurídica cautelable	31
B. Presupuesto del peligro en la demora del proceso.....	32
C. Sobre la tutela diferenciada	33

1. Nociones previas	33
2. Formas clásicas de la tutela jurisdiccional.....	33
a. La tutela cognitiva	33
2.2.1.6. Medida temporal sobre el fondo	34
A. ¿Qué son las medidas temporales sobre el fondo?	34
B. Criterios para otorgar medidas temporales sobre el fondo	37
1. Criterio de cognición superficial:	37
a. Cognición sumaria:	37
b. Cognición exhaustiva:	37
2. Criterio de relación de instrumentalidad	38
3. Criterio de peligro en la demora:	38
2.2.1.7. Proceso de desalojo.....	39
A. ¿Qué es el proceso de desalojo?:	39
B. ¿Cuáles son las causales para interponer un proceso de desalojo?:	40
C. Medida temporal sobre el fondo en los procesos de desalojo:	41
D. El desalojo mediante Ley N.º 30201	43
E. Desalojo Notarial	47
1. Requisitos de procedibilidad	48
2. Cláusulas de allanamiento y sometimiento	48
3. Causales de desalojo	48
F. Desalojo por vencimiento de plazo de contrato	49
2.2.2 Supuesto de inaplicabilidad del estado de abandono del inmueble.....	53
2.3. Marco conceptual	56
2.3.1. Medida cautelar	56
2.3.2. Medida cautelar sobre el fondo	57
2.3.3. Medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo	57
2.3.4. Desalojo por vencimiento de plazo de contrato	57
CAPITULO III METODOLOGÍA.....	58
3.1. Diseño metodológico	58
a) Tipo de investigación	58
..b) Nivel de estudio:	58
c) Diseño de estudio:	58
d) Delimitación de la investigación.....	59
d.1 Delimitación espacial	59
d.2 Delimitación temporal.....	59
d.3 Delimitación social.....	59

d.4 Delimitación conceptual.....	59
e) Método de investigación:	60
e.1 Métodos generales.....	60
i) Método análisis – síntesis	60
ii) Método descriptivo.....	60
e.2 Métodos específicos.....	60
i) Método exegético.....	60
ii) Método sistemático.....	61
iii) Método teleológico:	61
3.2 Procedimiento del muestreo.....	61
a) Caracterización los sujetos o fenómenos a estudiar.....	61
b) Técnicas e instrumentos de recolección de datos:	62
b.1 Análisis documental.....	62
b.2) Encuesta.....	62
d) Consideraciones éticas de la investigación.....	62
d.1 Respeto de autoría.....	62
d.2 Originalidad de la investigación.....	63
CAPÍTULO IV RESULTADOS.....	84
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	84
CONCLUSIONES	89
RECOMENDACIONES	91
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	94
ANEXOS.....	101
ANEXO 1 MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	102
ANEXO 2 MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE INSTRUMENTOS.....	103
ANEXO 3 MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES.....	104
ANEXO 4 INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN.....	107
ANEXO 5 CONFIABILIDAD Y VALIDEZ DEL INSTRUMENTO.....	109
ANEXO 6 LA DATA DE PROCESAMIENTO DE DATOS.....	110
ANEXO 7 CONSENTIMIENTO INFORMADO.....	116
ANEXO 8 FOTOS DE APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO	117
CONSIDERACIONES ÉTICAS.....	118
COMPROMISO DE AUTORÍA.....	119

CONTENIDO DE LAS TABLAS

Tabla 1.	¿Considera correcto que se contemple con un requisito para la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento al estado de abandono del bien?.....	64
Tabla 2.	¿La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento protege el posible deterioro del bien en abandono?.....	65
Tabla 3.	¿Considera que la finalidad de la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, es preservar el bien arrendado?.....	66
Tabla 4.	¿Considera que la finalidad de la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, es restituir el bien al propietario?	67
Tabla 5.	¿Considera que la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, protege más al poseedor que al propietario del inmueble?.....	68
Tabla 6.	¿Considera que el desalojo por vencimiento del plazo del contrato es célere?	69
Tabla 7.	¿Considera que el desalojo por vencimiento del plazo de contrato debe procesarse de una forma más rápida?	70
Tabla 8.	¿Considera que, para acreditar el desalojo por vencimiento del contrato, es necesario solamente acreditar el derecho de restitución del bien?	71
Tabla 9.	En su experiencia ¿ha visto algún inmueble en estado de abandono que sea materia de litis en un proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	72
Tabla 10.	En su experiencia ¿ha visto en alguna medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, a un inmueble en estado de abandono?.....	73
Tabla 11.	En la realidad, ¿considera que existe el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	74
Tabla 12.	¿Considera que existen criterios para determinar al estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?.....	75

Tabla 13.	En su experiencia, ¿considera factible considerar como un requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, al estado de abandono del inmueble?	76
Tabla 14.	¿Considera que el control de baja intensidad del bien inmueble configuraría el estado de abandono de este como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	77
Tabla 15.	¿Considera que el control de alta intensidad del bien inmueble impide la configuración del estado de abandono de este como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	78
Tabla 16.	¿Se puede acreditar al supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?.....	79
Tabla 17.	En su experiencia, ¿ha podido acreditar el estado de abandono del bien en una medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?.....	80
Tabla 18.	¿Considera que es suficiente realizar una constatación policial para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?.....	81
Tabla 19.	¿Considera que indagar sobre el paradero del inquilino es suficiente para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	82
Tabla 20.	¿Considera que verificar el estado del inmueble es suficiente realizar acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	83

CONTENIDO DE GRÁFICOS

Gráfico 1.	¿Considera correcto que se contemple con un requisito para la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento al estado de abandono del bien?.....	64
Gráfico 2.	¿La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento protege el posible deterioro del bien en abandono?.....	65
Gráfico 3.	¿Considera que la finalidad de la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, es preservar el bien arrendado?.....	66
Gráfico 4.	¿Considera que la finalidad de la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, es restituir el bien al propietario?.....	67
Gráfico 5.	¿Considera que la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, protege más al poseedor que al propietario del inmueble?.....	68
Gráfico 6.	¿Considera que el desalojo por vencimiento del plazo del contrato es célere?.....	69
Gráfico 7.	¿Considera que el desalojo por vencimiento del plazo de contrato debe procesarse de una forma más rápida?.....	70
Gráfico 8.	¿Considera que, para acreditar el desalojo por vencimiento del contrato, es necesario solamente acreditar el derecho de restitución del bien?.....	71
Gráfico 9.	En su experiencia ¿ha visto algún inmueble en estado de abandono que sea materia de litis en un proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	72
Gráfico 10.	En su experiencia ¿ha visto en alguna medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, a un inmueble en estado de abandono?.....	73
Gráfico 11.	En la realidad, ¿considera que existe el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	74
Gráfico 12.	¿Considera que existen criterios para determinar al estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?.....	75

- Gráfico 13. En su experiencia, ¿considera factible considerar como un requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, al estado de abandono del inmueble?.....76
- Gráfico 14. ¿Considera que el control de baja intensidad del bien inmueble configuraría el estado de abandono de este como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?.....77
- Gráfico 15. ¿Considera que el control de alta intensidad del bien inmueble impide la configuración del estado de abandono de este como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?.....78
- Gráfico 16. ¿Se puede acreditar al supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?.....79
- Gráfico 17. En su experiencia, ¿ha podido acreditar el estado de abandono del bien en una medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?.....80
- Gráfico 18. ¿Considera que es suficiente realizar una constatación policial para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?.....81
- Gráfico 19. ¿Considera que indagar sobre el paradero del inquilino es suficiente para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?.....82
- Gráfico 20. ¿Considera que verificar el estado del inmueble es suficiente realizar acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?.....83

RESUMEN

La investigación consideró como problema general: ¿es inaplicable considerar al estado de abandono del bien como un supuesto en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo en el 2019?; siendo el objetivo general: determinar si es inaplicable considerar al estado de abandono del bien como un supuesto en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo. La investigación es cualitativa, de nivel explicativo y diseño transeccional. Se utilizaron los métodos generales de análisis – síntesis y el descriptivo, y como métodos particulares el exegético, sistemático y teleológico. Las técnicas de recopilación de datos fueron el análisis documental y la encuesta, los cuales tuvieron como instrumentos a la ficha de análisis documental y el cuestionario respectivamente. Como conclusión se establece que se ha determinado que el artículo 679° del Código Procesal Civil establece un requisito inaplicable para ejecutar una medida cautelar sobre el fondo en un proceso de desalojo, expresado en el supuesto del abandono del bien, por lo que se ha demostrado que en la praxis judicial es imposible acreditar este supuesto lo que lo convierte en un artículo poco utilizado y fútil para la resolución de problemas de este tipo, aspecto que imposibilita garantizar de forma eficaz la tutela jurisdiccional efectiva y el acceso a la justicia.

PALABRAS CLAVE: *Medida cautelar sobre el fondo, procesos de desalojo, abandono del bien.*

ABSTRACT

The investigation considered as a general problem: is it inapplicable to consider the state of abandonment of the property as an assumption in the precautionary measure on the merits of the eviction process due to the expiration of the contract term in the Huancayo Law Courts of the Peace in 2019 ?; The general objective being: to determine if it is inapplicable to consider the state of abandonment of the property as an assumption in the precautionary measure on the merits of the eviction process due to the expiration of the contract term in the Huancayo Law Courts of the Peace. The research is qualitative, explanatory level and transectional design. The general methods of analysis - synthesis and descriptive were used, and exegetical, systematic and teleological as particular methods. The data collection techniques were the documenta analysis and the survey, which had as instruments the document analysis sheet and the questionnaire, respectively. As a conclusion, it is established that it has been determined that article 679 of the Civil Procedure Code establishes an inapplicable requirement to execute a precautionary measure on the merits in an eviction process, expressed in the assumption of abandonment of the property, for which it has been demonstrated that in judicial practice it is impossible to prove this assumption, which makes it a little-used and futile article for solving problems of this type, an aspect that makes it impossible to effectively guarantee effective judicial protection and access to justice.

KEY WORDS: Precautionary measure on the merits, eviction processes, abandonment of the property.

INTRODUCCIÓN

Los procesos de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo tienen como principal característica la expedición de un derecho declarativo. El proceso ahora citado, por lo general, es resuelto en el transcurso de meses y/o años. Esta coyuntura en la resolución de los procesos de desalojo se debe a la conducta procesal de la parte demandada de dilatar el proceso, asimismo, a la excesiva carga procesal del Poder Judicial.

En este orden de ideas, el Código Procesal Civil peruano en su artículo 674°, ha regulado las medidas de ejecución anticipadas que tienen como objetivo salvaguardar los derechos e intereses de las partes en los procesos de desalojo, las cuales son medidas cautelares que pueden ser solicitadas por las partes del proceso de desalojo, y que el juez puede declarar procedente con la finalidad de anticipar la tutela de un derecho.

En estricto, en el artículo 679° del Código Procesal Civil establece como requisitos esenciales para el otorgamiento de una medida de ejecución anticipada que exista: *i*) el vencimiento del plazo de un contrato; u, *ii*) otro título que obligue la entrega, sin embargo, se restringen los alcances del artículo 674° del Código Procesal Civil (medida temporal sobre el fondo), al no aplicar a los supuestos en los que pudiere existir una necesidad impostergable en la pretensión, siempre que el demandante acredite indubitablemente el derecho a la restitución pretendida y adicionalmente el “abandono del bien”.

En ese sentido, se advierte que existe un requisito adicional para que el juez, pueda dictar una medida anticipada, y es el “abandono del bien”; lo que, en mi postura, este el requisito enerva el derecho a tutela judicial efectiva y el acceso a la justicia de forma segura y rápida y es así como se justifica proteger provisoriamente el derecho de un poseedor cuya permanencia en la posesión inmediata del inmueble adolece de sustento.

Lo que evidencia en la realidad es que dicho artículo cuyo aspecto sustancial está determinado por “buenas intenciones” del legislador, al final por el supuesto de exigencia del “abandono del bien”, termina siendo un artículo casi inaplicable porque, demostrar dicho supuesto, se convierte en una labor compleja y casi un imposible jurídico, según se puede evidenciar de la jurisprudencia nacional y de lo que opina un sector autorizado de la doctrina.

Ahora bien, el investigador consideró como problema general: ¿es inaplicable considerar al estado de abandono del bien como un supuesto en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo en el 2019?; siendo el objetivo general: determinar si es inaplicable considerar al estado de abandono del bien como un supuesto en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo en el 2019.

La presente investigación es de tipo cualitativa, de nivel explicativo y diseño transeccional, además, se utilizaron los métodos generales de: análisis – síntesis y el descriptivo; y, como métodos particulares: el exegético, sistemático y teleológico. Por otro lado, las técnicas de recopilación de datos fueron: el análisis documental y la encuesta, los cuales tuvieron como instrumentos a la ficha de análisis documental y el cuestionario respectivamente.

Asimismo, la presente tesis se encuentra dividida en cuatro capítulos, siendo su estructura la siguiente:

En el primer capítulo, se lleva a cabo la descripción de la realidad en la que se circunscribe o desarrolla el problema de investigación, su formulación y la justificación del estudio.

En el segundo capítulo, se desarrollan los antecedentes, las bases teóricas sobre la cual se desarrolla esta investigación, así como el marco conceptual de las variables y dimensiones.

En el tercer capítulo, referido a la metodología, se señalan y desarrollan los métodos, tipos y niveles de la investigación, así como el procedimiento del muestreo.

En el cuarto capítulo denominado resultados de la investigación, se exponen aquellos obtenidos en base al análisis de la bibliografía conseguida y analizada, los cuales fueron sometidos a un tratamiento estadístico correspondiente.

Y finalmente, se han redactado el análisis y discusión de resultados, así como las conclusiones y recomendaciones; también las referencias bibliográficas y anexos del trabajo.

EL AUTOR

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática

El Código Procesal Civil peruano (artículo 674°), ha establecido mecanismos jurídicos legales, como es, por ejemplo, las medidas de ejecución anticipadas, que tienen como objetivo salvaguardar los derechos e intereses de las partes en los procesos de desalojo. Cuando nos referimos a las medidas de ejecución anticipada, hacemos referencia a las denominadas medidas cautelares que pueden ser solicitadas por las partes del proceso de desalojo, y que el juez puede declarar procedente, con la finalidad de anticipar la tutela de un derecho.

En estricto a los procesos de desalojo, el Código Procesal Civil en su artículo 679° establece como requisitos esenciales para el otorgamiento de una medida de ejecución anticipada que exista: *i)* el vencimiento del plazo de un contrato; u, *ii)* otro título que obligue la entrega.

Sin embargo, se restringen los alcances del artículo 674° del Código Procesal Civil (medida temporal sobre el fondo), al no aplicar a los supuestos en los que pudiere existir una necesidad impostergable en la pretensión, siempre que sea firme el fundamento de la demanda y prueba aportada, es decir, que el demandante acredite indubitablemente el derecho a la restitución pretendida y adicionalmente se acredite el “abandono del bien”.

En este entendido, podemos entender que existe un requisito adicional para que el juez pueda dictar una medida anticipada, y es el “abandono del bien”. En mi postura, el requisito del abandono del bien enerva el derecho a tutela judicial efectiva y el acceso a la justicia de forma segura y rápida. En este sentido, dicho artículo justifica proteger provisoriamente el derecho de un poseedor cuya permanencia en la posesión inmediata del inmueble adolece de sustento.

1.2. Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿Es inaplicable considerar al estado de abandono del bien como un supuesto en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo en el 2019?

1.2.2. Problemas Específicos

- a. ¿Se configura el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?
- b. ¿Es posible acreditar el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?

1.3. Justificación

1.3.1. Social

El tema de investigación presenta una notoriedad social; en tanto, los abogados litigantes; jueces civiles y comerciales; estudiantes de derecho y todos los operadores del derecho, podrán tener un mejor desempeño en el ejercicio de sus funciones administrativas y judiciales; asimismo se buscó que la población peruana cuando decida demandar un proceso de desalojo como medida cautelar temporal sobre el fondo; tenga mayor seguridad jurídica y mayor protección de sus derechos reales y constitucionales.

1.3.2. Teórica

El tema de investigación presenta cierta notoriedad teórica, en tanto, permitió brindar un mejor panorama doctrinal sobre las instituciones jurídicas vinculadas a las medidas cautelares, y el proceso de desalojo en concreto; por otro lado, permitió también, discutir el supuesto de “abandono del bien” como requisito para demandar un proceso de desalojo, como medida cautelar sobre el fondo. De esta manera, se buscó entablar una propuesta modificatoria al Código Procesal Civil en el artículo 679° respecto: “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 de bien**” (negritas nuestro), en tanto lo que se pretendió fue buscar derogar el sustento técnico jurídico de este supuesto resaltado, que es desde mi punto de vista, inaplicable e inconsistente.

1.3.3. Metodológica

La investigación se justificó metodológicamente porque se aportó a través de la elaboración de un instrumento de investigación, que en este caso es la ficha de análisis bibliográfico, que antes de su aplicación ha sido debidamente estructurada para el estudio de las teorías acerca del tema, lo que podrá ser utilizado en otras investigaciones.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo general

Determinar si es inaplicable considerar al estado de abandono del bien como un supuesto en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo

por vencimiento del plazo del contrato en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo en el 2019.

1.4.2. Objetivos específicos

- a.** Identificar si se configura el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.
- b.** Identificar si es posible acreditar el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1 Antecedentes nacionales

A nivel nacional, pueden citarse las siguientes investigaciones:

- A. Solimano (2008), en su tesis titulada “La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo”, estableció como conclusiones de su trabajo de investigación que el artículo 679 del CPC:

“[...] 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)

Máxime si el objetivo de la medida cautelar sobre el fondo es la eficacia de la sentencia, a fin de que no se perjudique los derechos del accionante; sin embargo, a comparación del Perú, en otros países no se exige el requisito de que el inmueble se encuentre en abandono para conceder una medida cautelar sobre el fondo en un proceso de desalojo, lo que, a palabras del propio autor “limita el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva” (p. 377), por lo que es necesario un cambio normativo de forma radical, ya que, solamente “debe bastar con que se acredite la verosimilitud del derecho del actor y se garantice adecuadamente los eventuales daños y perjuicio que se pudieren ocasionar al momento de proceder a la restitución de la posesión” (p. 378).

- B.** Valdivia (2018) con su tesis: “La concentración del proceso laboral abreviado y la oralidad en el desarrollo de la actuación probatoria penal, aplicadas al proceso de desalojo por precario: se exceptúan los regulados por la Ley N° 30201”; concluyó indicando que el derecho de propiedad es un derecho fundamental reconocido en la Constitución, cosa que no ocurre con el derecho de posesión, empero al ser parte del derecho de propiedad debe ser protegido a través de un proceso célere y eficaz (p. 76).
- C.** Chávez (2008), con su investigación titulada: “Proceso de desalojo por vencimiento de contrato”, menciona como conclusiones que, el proceso de desalojo se tramite en vía de proceso ejecutivo, en donde el contrato de arriendo vencido sea el título ejecutivo la cual debe contar con firmas legalizadas notariales para determinar la fecha cierta; en ese sentido propone que emita una “norma especial” que permita que el arrendador recupere su predio en un plazo no mayor de quince días, teniéndose en cuenta la legislación comparada del derecho italiano (p. 144).
- D.** Aldana (2018) con su tesis titulada: “La eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro en el desalojo”; estableció como conclusiones que “la “cláusula de allanamiento a futuro” sería una solución rápida y eficaz para el desalojo, ya sea por vencimiento de contrato o por falta de pago en la renta pactada” (p. 37) lo que disminuiría la carga procesal al evitar que se desarrolle un proceso largo y engorroso.
- A.** Soto-Guevara (2019), en su tesis titulada “La falta de uniformidad de criterios judicial sobre competencia en materia de desalojo y su repercusión sobre el procedimiento de desalojo generado por la cláusula de allanamiento futuro” concluyó refiriendo que, la existencia de muchos procesos de desalojos,

(desalojo ordinario, desalojo *express* y proceso único de ejecución de desalojo, refleja la preocupación del legislador “por hacer frente a una problemática derivada de la no pronta recuperación del bien entregado de buena fe mediante un contrato de arrendamiento o, incluso, sin mediar acuerdo alguno con el propietario” (p. 67).

- B.** Finalmente Pérez (2010), en su tesis titulada “Estudio integral de las medidas cautelares en el proceso civil peruano”, concluye indicando que las medidas temporales sobre el fondo son seis, y que a falta de una exposición de motivos, solamente se presume que el tratamiento de la mencionada medida cautelar se dará en los siguientes procesos “Asignación anticipada de alimentos, asuntos de familia e interés de menores, separación y divorcio, administración de bienes, desalojo, devolución de bien en el despojo” (p. 395).

2.1.2 Antecedentes internacionales

A nivel internacional se refieren las siguientes investigaciones:

- A.** Leguizamón(2014)con su tesis: “El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos”, se ha concluido que dentro del contrato de arrendamiento, en Colombia, se privilegia al arrendatario sobre los derechos que tiene el propietario; sin embargo, en Estado Unidos, “el derecho de propiedad es más respetado y el tenedor a cualquier título no puede ostentar mejor derecho sin la contraprestación convenida en el contrato” (p. 46); además realiza la distinción indicando que el desalojo en Estado Unidos es un proceso más corto y de cumplimiento inmediato, a comparación del proceso llevado en Colombia, máxime si, es un proceso más garantista que protege el mejor derecho al arrendador-propietario sobre los derechos que pudiera tener el inquilino incumplidor sobre el bien (p. 46).

- B.** Santamaría (2015), en su tesis titulada “El proceso de desocupación o lanzamiento y el derecho de dominio del arrendador” ha concluido indicando que al no existir una clara regulación en la “Ley de Inquilino” de su país (Ecuador), los procesos por terminación de contrato de arrendamiento no son resuelto rápidamente, y que, pese a que los contratos se definen como acuerdos de voluntades de las partes, en muchas ocasiones aquellos no cumplen con los planteado en aquella, por lo que “[...]es necesario plantear un proceso de terminación de contrato ante la autoridad competente, con la finalidad de que se reconozcan y protejan los derechos del arrendador” (p. 74).
- C.** Por su parte, Velásquez(2013), en su tesis titulada “Proyecto de reforma al artículo 48 de la Ley de Inquilinato a fin que permita el lanzamiento mediante desahucio por terminación del contrato de arriendo” concluye que la “Ley de Inquilinato” en su país (Ecuador) requiere muchas modificaciones, porque la sociedad ha evolucionado con el paso del tiempo (p. 69), pues al ser un proceso engorro, el hecho de desalojar a los arrendatarios, se ha optado por la vía extrajudicial y realizar el desalojo de manera violenta (p. 52).
- D.** Por otro lado, Espinosa (2020) en su tesis titulada “Análisis crítico de los desalojos como respuesta estatal ante tomas de terrenos en Chile”, la autora, concluye reflexionando que, en Chile, para que el desalojo proceda, solamente se debe verificar el cumplimiento de los requisitos legales establecidos, pues si esta ocupación es determinada como ilegal, procederá el desalojo, ante ello, a consideración de la autora, este uso del poder de coacción del Estado para restablecer el derecho a la propiedad, deja a muchas familias a su merced, y vulnera sus derechos, pues se ejerce la fuerza de manera excesiva y desproporcionada (p. 75).

E. Finalmente, Flores (2013), en su tesis titulada “Análisis jurídico de las causas de terminación del contrato de arrendamiento, previo a establecer la vulneración de derechos del inquilino por parte del arrendador” ha concluido indicando que en el Ecuador muchos arrendadores han dejado de alquilar su inmueble por el temor de no poder sacar a los inquilinos de sus propiedad, ya que la finalidad de la “Ley del Inquilinato” es proteger a los inquilinos del abuso de los propietarios del bien inmueble, impidiéndose que se desvirtúen los convenios realizados por los particulares (p. 167).

2.2. Bases Teóricas

2.2.1. Medidas Cautelares

2.2.1.1. Concepto

La medida cautelar, preventiva o precautoria, para Hinostroza (2017) “[...] es aquella institución procesal mediante la cual el órgano jurisdiccional, a instancia de parte, asegura la eficacia o el cumplimiento de la sentencia a dictarse en el proceso que dirige, anticipando todos o determinados efectos del fallo [...]” (p. 15).

Martínez (2015), considera que la medida cautelar al ser un instituto procesal a través del cual, la judicatura adelanta algunos o todos los efectos de un fallo definitivo “[...] al admitir la existencia de una apariencia del derecho y el peligro que puede significar la demora producida por la espera del fallo definitivo o la actuación de una prueba” (p. 18).

Por su parte, Gallardo (2020), citando al profesor Monroy Gálvez, define a la medida cautelar como:

[...] un instituto procesal a través del cual el órgano jurisdiccional, a petición de parte, adelanta ciertos efectos o todos de un fallo definitivo

o el aseguramiento de una prueba, al admitir la existencia de una apariencia de derecho y el peligro que puede significar la demora producida por la espera del fallo definitivo o la actuación de una prueba.

De esta definición se puede pensar en dos elementos distinguibles sobre “la tutela cautelar; por un lado, el hecho de pensar en la apariencia del derecho, que puede servir para distinguir la seguridad que se le brinda al derecho o la decisión que se avizora a ser resultado, y por otro lado, el peligro que se puede originar al momento de esperar que se resuelva el proceso”.

Históricamente, conforme lo indica el profesor Priori (2005) las medidas cautelares “estaban destinadas única y exclusivamente a garantizar la ejecución. Esa fue la manera como especialmente la ubicó la doctrina alemana del siglo XIX y de la que la rescató fundamentalmente la doctrina italiana en el siglo XX” (p. 189); así Priori (2005), citando a Francisco Chamorro sostiene que:

“[...] El derecho a la medida cautelar forma parte necesariamente del derecho a la tutela judicial a través de la efectividad constitucionalmente exigible a esta, porque ese derecho ha de poder asegurar el cumplimiento futuro de la sentencia a dictar y si es incapaz de ello, no se trata de una verdadera tutela” (p. 184).

El órgano de administración de justicia tiene que evaluar el caso en concreto con la finalidad de determinar si existe una pretensión concreta, para luego validar la medida cautelar de acuerdo con la norma procesal.

Asimismo, conforme lo indica Guerra (2016), dentro del Código Procesal Civil:

[...] tenemos dos medidas cautelares previstas en la parte general y un grupo de medidas en la parte especial de la regulación del procedimiento cautelar. Las primeras son la medida genérica y la medida anticipada, y en el grupo están las medidas para futura ejecución forzada, temporales sobre el fondo, medidas innovativas y medidas de no innovar (p. 84).

2.2.1.2. ¿Cuál es la finalidad de las medidas cautelares?

Según el Diccionario Procesal Civil (Autores varios, 2013):

[...] la finalidad principal de la medida cautelar, es asegurar la efectividad de la tutela jurisdiccional de fondo, [...] ‘Por ello bien decía Calamadreí que la tutela cautelar constituye el instrumento del instrumento’. La mencionada función pretende evitar la producción de un perjuicio irreparable como consecuencia de la demora que está conexas a la tramitación de un proceso. Esta postura se refiere a que dicha situación constituye la base de las medidas cautelares, toda vez que el transcurso del tiempo puede incidir en manera negativa en la efectividad de la tutela de fondo (p. 217).

Priori (2005), considera que “[...] las medidas cautelares son institutos que, precisamente tienen por finalidad garantizar a quien ha planteado una pretensión dentro del proceso, que no se vea perjudicado por la demora en el dictado de la sentencia” (p. 189).

Por su parte, en palabras de Solimano (2008), las medidas cautelares “[...] tienen por finalidad asegurar el resultado de la sentencia que debe recaer en un proceso determinado, para que la justicia no sea burlada, haciendo imposible su cumplimiento” (p. 33), lo que conecta de forma directa a la

actividad cautelar con el cumplimiento eventual de la sentencia, con lo que “[...] no sólo protegen el interés privado de las partes, sino que actualmente se considera que más que ello tiende a garantizar la eficacia y seguridad de la actividad jurisdiccional”(p. 33).

2.2.1.3. Fundamentos constitucionales de las medidas cautelares

Para Priori(2005), Considera que la medida cautelar tiene la finalidad de “[...] garantizar que el tiempo que toma el proceso no termine por perjudicar al titular de la situación jurídica de ventaja que se ve en la necesidad de acudir al proceso para protegerla” (p. 175), entonces, es claro, considerar que todo ordenamiento jurídico debe tener una estrecha relación con “algunos valores constitucionales, entre los que se encuentran: (i) la dignidad humana; (ii) el Estado Constitucional; y, el respeto del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva” (p. 175).

El desarrollo procesal civil de acuerdo con el Código Procesal Civil peruano se debe a la Constitución Política del Perú y a los tratados internacionales; esto se entiende debido a la corriente de neoconstitucionalismo actual en el mundo.

Por lo que, para Chacón & Cáceres (2017) las medidas cautelares son “[...] instrumentos los cuales se usan en un proceso las cuales están destinadas a asegurar el cumplimiento de una obligación siempre y cuando esta garantice tal derecho” (p. 31), siendo la medida cautelar importante porque “[...] asegura la ejecutabilidad del fallo final y no únicamente las sentencias se queden en papel y además así se reflejaría que estaría cumpliendo el fin del proceso” (p. 32).

2.2.1.4. ¿Cuáles son las características de las medidas cautelares?

Las características de la medida cautelar tomadas en cuenta por en esta investigación son las siguientes:

B. Característica de instrumentalidad:

Priori (2005), citando a Calamandrei considera que las medidas cautelares:

[...] nunca constituyen un fin en sí mismas, sino que están ineludiblemente reordenadas a la emanación de una ulterior providencia definitiva, el resultado práctico de la cual aseguran preventivamente. Nacen por decirlo así, al servicio de una providencia definitiva, con el oficio de preparar el terreno y de aprontar los medios más aptos para su éxito”(p. 175).

Así también lo consideró Solimano (2008), cuando refirió que la medida cautelar:

[...] se atiende más que a la finalidad de actuar el derecho, a conseguir el efecto inmediato de asegurar la eficacia práctica de las providencias definitivas; de modo tal que la tutela cautelar es con relación al derecho sustancial una tutela mediata, pues más que hacer justicia contribuye a garantizar el eficaz funcionamiento de ésta” (p. 87).

C. Característica de Provisionalidad:

El perfil de las medidas cautelares como provisionales, ciertamente está condicionada a la duración del tiempo que dura el proceso.

Calamandrei, citado por Priori (2005), comprende que el concepto de provisoriedad es más restringido que el de temporalidad, ya que este último “[...] es, simplemente, lo que no dura siempre; lo que independientemente de

que sobrevenga otro evento, tiene por sí mismo duración limitada” (p. 175), mientras que lo provisorio es, en cambio, “lo que está destinado a durar hasta tanto que sobrevenga un evento sucesivo, en vista y en espera del cual el estado de provisoriedad subsiste durante el tiempo intermedio” (p. 175).

Así, para Solimano (2008), la medida cautelar “es provisorio, porque es interina, porque su duración es limitada en relación con el proceso en el que se ha dictado. En síntesis, es provisorio, porque está en función al fallo o decisión principal que sería definitiva” (p. 89).

D. Característica de Temporalidad:

Priori (2019), refiere que esta cláusula se da con sujeción a la cláusula “*rebus sin stantibus*” la cual significa que el juez que concede o rechaza la medida cautelar “lo hace sobre la base de las circunstancias de hecho y de derecho que se presentaban en ese momento” (p. 147), por lo que, si esas circunstancias cambian, el juez puede modificar la decisión a pedido de parte.

E. Característica de Variabilidad:

Toda medida cautelar es supeditada a su modificación, en cuanto a su forma, monto o bien; es decir que se puede postular una medida cautelar, pero el juez o la parte que lo presento puede modificar de forma y fondo esta hasta extinguirla. Así en palabras de Solimano (2008), “Toda medida cautelar puede sufrir modificaciones o cambios, en cuanto a la forma, monto y bienes” (p. 90).

F. Característica de Anticipación de la ejecución:

Esta característica fue definida por Águila (2010), quien lo define como:

[...] la esencia de la medida cautelar ya que ésta opera anticipando los futuros efectos de la sentencia definitiva, de lo que posteriormente en la conclusión del proceso se ejecutará. Esta institución se basa en el presupuesto jurídico denominado *periculum in mora*, es decir peligro en la demora (p. 200).

2.2.1.5. ¿Cuáles son los presupuestos de las medidas cautelares?

“Cuando el órgano jurisdiccional decida dar por aceptada una medida cautelar, deberá tener en cuantos algunos principios, presupuesto o reglas, para poder tramite e inclusive para resolver si es procedente esta medida”.

D. Presupuesto de la situación jurídica cautelable

La situación jurídica cautelable, según Solimano(2008), “[...] consiste en la determinación de la situación jurídica a la que se refiere la pretensión del proceso principal y para cuya tutela cautelar se establece la medida” (p. 97), asimismo, para que esta medida cautelar cumpla su función “[...] la demostración de la situación jurídica cautelable ha de quedar en el grado de la mera probabilidad, de la prueba semiplena, del acreditamiento, sin necesidad de alcanzar la plena convicción del juez” (pp. 98-99).

Además, cabe precisar que, como lo menciona Solimano (2008), la doctrina ha denominado a este presupuesto como “verosimilitud o apariencia del derecho invocado” (p. 96), lo que es referido también por Priori (2019), quien menciona que generalmente se conoce a este presupuesto como “verosimilitud en el derecho”, el cual:

[...] exige que para conceder una medida cautelar se acredite que existe una razonable probabilidad de que al término del proceso se le vaya a

dar la razón a quien plantea la pretensión cuya efectividad se pretende asegurar con la medida cautelar (p. 133).

E. Presupuesto del peligro en la demora del proceso

Según Priori (2019), este presupuesto consiste “[...] en el riesgo de que el tiempo que toma el proceso pueda generar la producción de un hecho que afecte la efectividad de la sentencia que se va a dictar en el futuro” (p. 133); y que citando a Calamandrei refiere que existen dos tipos de peligro en la demora “el peligro de infructuosidad y el peligro en el retardo de la providencia jurisdiccional” (p. 146); el primero se refiere al “[...] temor de que desaparezcan los medios con los cuales se ejecutaría la sentencia que se dictaría en el futuro” (p. 146); mientras que el segundo “[...] estaba constituido por el hecho de que la sola demora del proceso permitiera que se produjera el hecho que pudiera incidir en la eficacia de la sentencia” (p. 146).

Por su parte, Solimano (2008), refiere que juntamente con el presupuesto de verosimilitud, el peligro en la demora es “[...] un requisito específico de fundabilidad de la pretensión cautelar” (p. 100), porque:

“[...] se requiere la existencia de un temor fundado en la configuración de un daño a un derecho, cuya protección se persigue y que, de no hacerlo en forma inmediata, se corre el riesgo de que, en el supuesto de recaer sentencia definitiva favorable, ésta permanezca incumplida” (p. 100).

Sobre los riesgos del peligro en demora, Solimano (2008) refiere que existen cuatro riesgos, siendo los siguientes: *i)* “Riesgos que afectan a la posibilidad práctica de ejecución considerada en absoluto”, por ejemplo, la insolvencia del demandado; *ii)* “Riesgos que amenazan a la posibilidad

práctica de una ejecución en forma específica”, por ejemplo, cuando la cosa mueble no es habida y se procede a una ejecución genérica; *iii*) “Riesgos que amenazan la utilidad práctica de los efectos no ejecutivos de la sentencia”, por ejemplo, cuando en un proceso declarativo de dominio el titular del inmueble lo vende; y *iv*) “Riesgos de inafectividad que deriva del mero retraso del momento en que pueden producirse los efectos de la sentencia en cuanto [...], ese retraso supone por sí una lesión irreversible de tal situación”, por ejemplo, cuando se ocultan bienes, en manifiesto daño de los acreedores (p. 101).

Finalmente, Coca (2021), citando a Calamandrei, refiere que, en el proceso se toma un tiempo vital para la emisión y efectividad de la sentencia, por lo que el peligro en la demora parte de la mencionado tiempo que conlleva al proceso a obtener una decisión final que resuelva la controversia, más si este presupuesto, no solo es necesario para dictar la medida cautelar, sino resulta ser una justificación de su existencia.

F. Sobre la tutela diferenciada

2. Nociones previas

Esta expresión, conforme lo señala el profesor Priori (2019) “[...] surge en oposición a la idea de que debe existir un solo modelo de proceso, el del proceso ordinario, para la protección de todos los derechos” (p. 138).

2. Formas clásicas de la tutela jurisdiccional

a. La tutela cognitiva

Según Priori (2019), esta tutela concibe que “[...] para otorgar la protección del derecho material que se reclama, se hace preciso

verificar que quien demanda se encuentra en la hipótesis fáctica que la norma prevé como supuesto de hecho” (p. 141), para luego aplicar la consecuencia jurídica prevista en la norma y para ello el juez debe verificar los hechos alegados y que “[...] no se haya presentado ningún evento descrito por el demandado que excluiría la posibilidad de obtener el remedio que el demandante reclama” (p. 141).

b. La tutela ejecutiva

Priori (2019), refiere que esta tutela “[...] se otorga al realizar los actos necesarios para dar satisfacción al derecho” (p. 142), pues el presupuesto es que exista certeza sobre la existencia del derecho, y a diferencia de la tutela cognitiva no es necesario realizar una larga alegación o proceso (pp. 142-143), en ese sentido “[...] en la tutela ejecutiva el demandante parte de una situación de ventaja, situación que le da el hecho de ser beneficiario del derecho reconocido en el título de ejecución” (p. 142).

2.2.1.6. Medida temporal sobre el fondo

A. ¿Qué son las medidas temporales sobre el fondo?

Nuestra legislación nacional ha dispuesto establecer en el artículo 674° del Código Procesal Civil(2019) en qué consisten las medidas temporales sobre el fondo; así al pie de la letra establece que aquellas se darán:

Excepcionalmente por la necesidad impostergable del que la pide, por firmeza del fundamento de la demanda y prueba aportada, la medida puede consistir en la ejecución anticipada de lo que el juez va a decidir

en la sentencia, sea en su integridad o sólo en aspectos sustanciales de ésta [...].

El Código Procesal Civil (2019) regula expresamente las siguientes “medidas temporales sobre el fondo; la prestación de alimentos a través de la asignación anticipada de estos, asuntos de familia e interés de menores, la administración de bienes, desalojo, separación y divorcio y devolución de bien en el despojo” (artículos 675-681).

El artículo 674 del Código Procesal Civil (2019), señala los casos específicos en los que proceden las medidas temporales sobre el fondo, empero, ello no debemos comprenderlo como los únicos casos, ya que existe la posibilidad de valoración, por parte de la judicatura para conceder dichas medidas. En ese sentido, los casos típicos señalados en el Código Procesal Civil (2019) serían los siguientes:

- “Ejecución anticipada y cese inmediato de los actos lesivos en asuntos de familia e interés de menores” (artículo 677);
- “Asignación anticipada de alimentos” (artículo 675);
- “Administración de los bienes conyugales en casos de separación o divorcio” (artículos 485 y 680);
- “Ejecución anticipada en la administración de bienes” (artículo 678);
- “Ejecución anticipada en desalojo” (artículo 679);
- “Ejecución anticipada en el interdicto de recobrar” (artículo 681); y
- “Posesión provisoria” (artículo 530).

Salas (2015), considera que “Las medidas temporales sobre el fondo que prevé nuestro ordenamiento procesal son en esencia un antejuicio y requiere de una sentencia que la reconfirme en sí” (p. 353).

Por su parte, Peláez (2010) refiere que las medidas temporales sobre el fondo son conocidas como medidas anticipatorias o tutela anticipada, la que “[...] tiene como finalidad satisfacer de manera anticipada la pretensión principal y está condicionada necesariamente a las resultas de la sentencia definitiva a dictarse en el momento final del proceso” (p. 167).

Para Guerra (2016) la medida temporal sobre el fondo “[...] consiste en la ejecución anticipada (provisional) de lo que sería la decisión final, esto es, que se produce una anticipación de la satisfacción de la pretensión antes que se cuente con resolución final firme” (p. 85).

En palabras sencillas, Monroy citado en el Compendium Procesal Civil (2018) lo define como “[...] aquellas que anticipan exactamente lo que presumiblemente va a ser el pronunciamiento final en el proceso principal [...]” (p. 568).

Asimismo, cabe precisar que el carácter provisorio, no significa el amparo decisivo de la demanda o, de la reconvencción, según sea el caso, sino constituye la anticipación del fallo a futuro que ponga fin a la controversia (División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica, 2015, pág. 681).

Realizando una comparación con la medida innovativa, cabe mencionar que, la medida temporal sobre el fondo radica en la ejecución anticipada de lo que se va a decidir en la sentencia; y, por su parte, la medida innovativa, se da ante un inminente perjuicio que es irreparable teniendo por finalidad la conservación de la situación de hecho o derecho surgida al momento de la admisión de la demanda, ello, respecto a personas y bienes. (Cárdenas, 2018)

Finalmente cabe precisar que, conforme lo señala Guerra-Cerrón (2018), quien cita al tercer fundamento del Expediente N.º 251- 95, de 23 de febrero de 1995, en la que se indica que la medida cautelar “[...] tiene como objetivo garantizar la efectividad de la sentencia que resolverá el fondo del asunto, lograr la igualdad entre las partes y la celeridad procesal, requisitos primordiales para el logro de la paz social en justicia” (p. 1167).

B. Criterios para otorgar medidas temporales sobre el fondo

De acuerdo con lo desarrollado por Solimano (2008), los criterios para dictar las medidas temporales sobre el fondo son tres: *i*) cognición superficial; *ii*) instrumentalidad; y, *iii*) la naturaleza del peligro en la demora.

4. Criterio de cognición superficial:

En esta etapa, de acuerdo con Solimano (2008), “[...] el grado de cognición requerido para las medidas cautelares es ‘superficial’ en el cual sólo se requiere un simple juicio de verosimilitud” (p. 145).

a. Cognición sumaria:

En el cual, se requiere un juicio de verosimilitud posible, donde se puede exigir “[...] mayor excepcionalidad de otorgamiento como mayor grado cognitivo, en tanto cognición sumaria profundizada, donde el grado es de la verosimilitud” (Solimano, 2008: p. 145) la cual es una fuerte probabilidad.

b. Cognición exhaustiva:

En la que se exige la certeza, la cual es requerida en la sentencia final, con la que se proteja el ámbito patrimonial o extrapatrimonial de una amenaza “[...] a tal punto que de no tomarse recaudos a tiempo, la resolución favorable fundada en una cognición exhaustiva pueda ser ficticia e inútil en su momento” (Solimano, 2008: pp. 145-146).

5. Criterio de relación de instrumentalidad

Solimano (2008), indica que este criterio se da porque “[...] la medida temporal sobre el fondo se relaciona instrumentalmente con el proceso principal y materialmente con el derecho invocado” (p. 147), refiriendo que:

[...] una de las diferencias entre las medidas cautelares y medidas temporales sobre el fondo es que mientras las primeras tienen una relación de instrumentalidad con la sentencia, las últimas tienen una relación con la situación jurídica material de las partes, pues acaban por regularla – aunque sea provisoriamente (p. 147).

6. Criterio de peligro en la demora:

A consideración de Solimano (2008), este criterio “[...] involucra necesariamente el examen de si existe suficiente fundamento para poner en riesgo la seguridad jurídica (p. 147), y que sobre esta necesidad:

[...] debe haber cognición exhaustiva, es decir, que no haya duda sobre la realidad de ésta, conforme al mandato expreso establecido de manera general para las medidas temporales sobre el fondo, que no se aplica al caso que nos interesa que es la medida provisional de desalojo, en que se analizan otros criterios (p. 147).

Benites (2009) ha referido razonadamente, respecto al peligro en la demora, que:

El tiempo en el proceso resulta clave a fin de entender el porqué de la necesidad de examinar una solicitud de la imposición de una medida cautelar. Puede resultar que cuando se culmine un proceso de cognición ordinario sea totalmente inútil en tanto que el bien o el derecho que se discutía simplemente ya no resulte relevante en tanto que no fue

protegido en su momento. En ese sentido, la función de la medida cautelar es de revertir el efecto de las consecuencias de la lentitud del proceso, otorgando a quien lo solicite el resguardo del bien o el derecho vulnerable a perderse justamente por la demora en el tiempo que pueda generar el proceso (p. 16).

2.2.1.7. Proceso de desalojo

F. ¿Qué es el proceso de desalojo?:

El desalojo es una institución jurídica regulada y reconocida en legislación civil peruana; para Hinostroza (2010) se define al desalojo como: “[...] aquel proceso que promueve una persona (el titular del derecho de propiedad, el arrendador, el comodante, el administrador, etc.) contra otra que ocupa indebidamente un bien, a efecto de que lo deje a disposición de la primera, pues su finalidad es la restitución de bienes muebles e inmuebles” (p. 214).

Ninamancco (2016) refiere que “[...] por medio de este proceso se consigue que a un sujeto le entreguen un predio, cosa que se logra conforme a las normas del proceso sumarísimo y en las contenidas en este subcapítulo” (p. 546).

Alor (2018), en su tesis titulada “El proceso de desalojo por vencimiento del Contrato de arrendamiento”, citando a Alberto Hinostroza señala que el desalojo es:

“[...] aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de

restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión” (p. 11).

G. ¿Cuáles son las causales para interponer un proceso de desalojo?:

Existen dos causales: *i)* la de las personas; y, *ii)* la del objeto; el primero hace alusión al arrendador (como accionante) y a los arrendatarios (como demandados) (Solimano, 2008: p. 281); en el supuesto del objeto, se hacen referencias a dos casos, los cuales son:

“En el primer caso: El Art. 585° del Código Procesal Civil establece que el desalojo procede para conseguir la “restitución de bienes inmuebles” y el numeral 596° hace extensiva la acción para la “restitución de bienes muebles”. Entonces, se colige que el Proceso de Desalojo es factible para todos los bienes mencionados en el Código Civil, en sus Artículos 885° y 886°.

En el segundo caso: El Código Civil en sus Artículos 1697°, 1698°, 1703° y 1705° enumera los casos específicos en que procede el desalojo, siendo algunos de ellos: Por falta de pago, por subarrendar sin el consentimiento del arrendador, por conclusión del plazo del arrendamiento, entre otros. El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien, de ampararse la demanda, el lanzamiento solo puede ejecutarse a los 6 días de vencido el plazo Ejecutoria N.º 15-07-97” (pp. 281-282).

Chávez (2008), en su tesis titulada “Proceso de desalojo por vencimiento de contrato” realiza una lista sobre los cuales procede el desalojo, refiriendo lo siguiente:

“9.1.a. Por la falta de pago de los arriendos, si vence dos meses más quince días. Si se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período más quince días. Si se pacta períodos menores a un mes, basta que se venzan tres períodos. 9.1.b. Cuando se da destino distinto o diferente de aquel para el que se le concedió expresa o tácitamente; o permite un acto contrario al orden público o a las buenas costumbres. 9.1.c. Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador. 9.1.d. Por ocupación precaria. 9.1.e. Por vencimiento del contrato. 9.1.f. Para poner fin a un contrato de duración indeterminada. 9.1.g. Por vencimiento de contrato por sentencia con condena de futuro. 9.1.h. Para reparar el bien para su mejor conservación” (p. 39).

H. Medida temporal sobre el fondo en los procesos de desalojo:

El artículo 679 del Código Procesal Civil peruano, respecto a la ejecución anticipada en desalojo refiere 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 indubitadamente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien(Código Procesal Civil, 2019).

En el mencionado artículo se aprecia que se asumen dos supuestos para acreditar la medida anticipada, los cuales son: *i)* el derecho a la restitución pretendida; y, *ii)* el abandono del bien; supuestos que, deben cumplirse desde un ámbito material propios de la naturaleza de la medida cautelar sobre el fondo anticipada.

Asimismo, Ledesma (2015), refiere que “Para la procedencia de la tutela anticipada es necesario que exista una demanda de desalojo por vencimiento del plazo del contrato o por otro título que obligue la entrega” (p. 276).

Veramendi (2016), citando a Ariano Deho refiere que “[...] en el caso de la ejecución anticipada en desalojo no se trata de una medida cautelar, sino de una tutela de urgencia de fondo o de mérito” (p. 169).

Para Ledesma (2013), esta medida “[...] requiere que el juez adquiera una certeza suficiente de que el derecho del actor que se quiere hacer operativo será reconocido en la sentencia por existir una fuerte probabilidad de su existencia” (p. 375), por lo que en este supuesto debe existir una “[...] probabilidad fuerte sumada al perjuicio irreparable captado por la norma, circunstancia que encierra uno de los presupuestos básicos del despacho interino de fondo y no de todas las medidas cautelares” (p. 375).

Asimismo, Veramendi (2016) señala como presupuestos de concesión cautelar a: *i*) la verosimilitud en el derecho; y, *ii*) el peligro en la demora. Indicando que en el primero se requiere “[...] un fuerte contenido de casi certeza, grado superior al de la simple verosimilitud, pues de ser declarada infundada la demanda es altamente improbable obtener la restitución” (p. 171). El peligro en la demora “Implica que mientras dure el proceso, exista peligro para la conservación del bien” (p. 171).

Finalmente, para Carrión (2009), indica que, si el desalojo fuera por ocupación precaria, sería viable plantear la referida medida cautelar siempre que se acredite las condiciones exigidas como son la restitución y el abandono del bien (p. 275).

I. El desalojo mediante Ley N.º 30201

El 28 de mayo de 2014 se publicó, en el diario oficial El Peruano, la Ley N.º 30201, mediante la cual se crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos; por su parte, Pozo (2014) refiere que la novedad de esta ley refiere la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil en la que:

“[...] supone la creación de un procedimiento especial de desalojo, que podría entenderse que puede iniciarse antes del vencimiento del plazo también (dada su ubicación en el artículo 594) y que solo podría proceder siempre que se cumplan los siguientes supuestos: - Que exista un contrato escrito de arrendamiento; - Que el objeto del arrendamiento sea un inmueble; - Que se haya pactado la “cláusula de allanamiento a futuro”; -Que el plazo del contrato de arrendamiento haya vencido o que el arrendatario haya incurrido en alguno de los supuestos de resolución a que hace referencia el artículo 1697 del Código Civil; y, - Que las firmas de dicho contrato hayan sido legalizadas ante notario público o en su defecto, por juez de paz” (p. 40)

Conforme lo señala Chávez(2014), mediante el artículo 1, la mencionada ley crea un Registro de deudores morosos, el cual es de acceso gratuito a través de la consulta vía web (artículo 2), además que el deudor moroso se encontrará en el mencionado registro hasta que pague su deuda y solicite que se le excluya de dicha lista (artículo 3), excluyéndose de esta lista al Estado como deudor moroso (artículo 4); y, mediante el artículo 5, se incorpora un párrafo al artículo 594 del Código Procesal Civil en la que se autoriza a los propietarios del inmueble de iniciar un proceso de desalojo

contra el arrendatario antes de que se haya vencido del plazo de la vigencia del contrato, para que, cuando se declare fundada la demanda y se dé el vencimiento del contrato el arrendatario no pueda permanecer ocupando el inmueble, no obstante comenta que esta norma no sería eficaz porque en la práctica existe mucha demora en el trámite del proceso de desalojo (p. 34).

Por otro lado, Lama (2014) refiere que, existen requisitos formales incorporados por la mencionada ley, los cuales son “que se aplique a los contratos de arrendamientos sobre inmuebles que consten por escrito y que tengan firmas legalizadas; y además que contengan una denominada cláusula de ‘allanamiento a futuro’ del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato” (p. 27).

Así las cosas, sobre el presupuesto de “cláusula de allanamiento a futuro” para recurrir al nuevo procedimiento especial, Pozo (2014) refiere que:

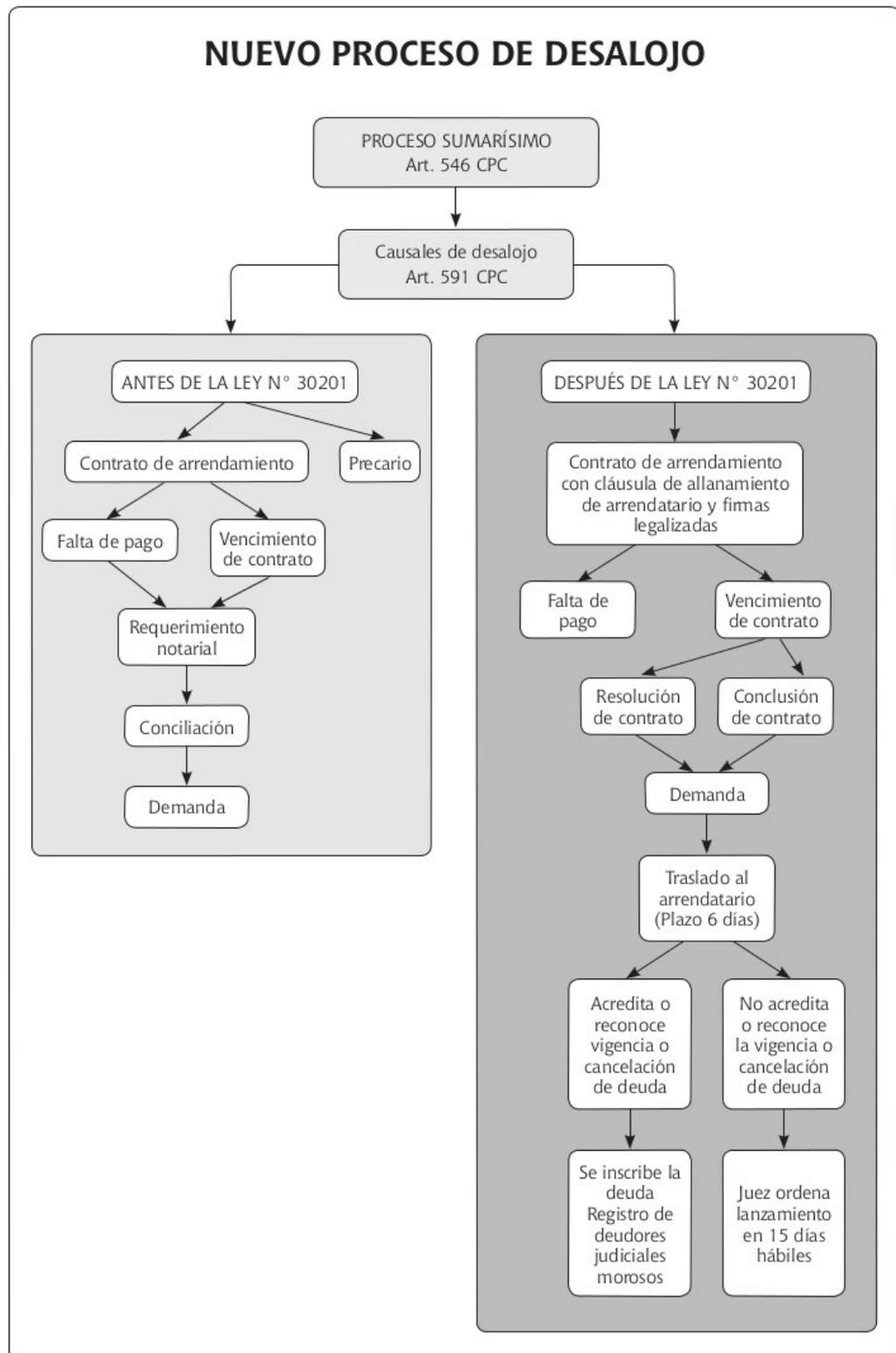
[...] esta puede ser definida como un acuerdo celebrado por escrito, en el marco de un Contrato de Arrendamiento, que tiene por objeto, que una vez vencido el plazo fijado para el arrendamiento o habiendo incurrido el inquilino en alguno de los supuestos de resolución a que hace referencia el artículo 1697 del Código Civil, se pueda recurrir a un procedimiento de desalojo especial regulado por el artículo 594 para estos efectos (p. 41).

Lama (2014) establece que existen defectos respecto a la cláusula de “allanamiento a futuro” pues cree:

[...] que la norma debió señalar como causal la de “vencimiento del plazo” y no la de “conclusión del arrendamiento”, pues esta expresión

nos conduce inevitablemente a otros supuestos que pueden complicar el proceso [...] El otro defecto está referido a la invocación del artículo 1697 del CC; en este caso se debió indicar expresamente el inciso 1 de dicha norma, es decir el referido al incumplimiento del pago de la renta; pues citar la norma sin esa indicación incluiría cuatro supuestos adicionales como se verifica del texto de la misma (p. 28).

A fin de tener mejor ilustración, se procederá a incorporar un gráfico realizado por el profesor Pozo (2014):



Fuente. Pozo, J. (2014). *Breves apuntes sobre el nuevo "desalojo express" para los inquilinos bajo la cláusula de allanamiento futuro*. En *Actualidad Civil* (Vol. 1, págs. 38-45). Lima: Instituto Pacífico.

J. Desalojo Notarial

La Ley N.º 30933(2019) establece un nuevo procedimiento especial de desalojo con la intervención del notario (en una primera etapa), siendo competente el notario de la provincia o el juez de paz del distrito donde se ubica el bien inmueble arrendado (artículo 3).

Se tiene como una primera etapa la intervención del notario (artículo 8), quien recibe la solicitud de desalojo, y constata: *i)* los requisitos de procedibilidad, *ii)* el contenido del contrato de arrendamiento y *iii)* los requisitos de la solicitud establecidos en la misma Ley, para luego notificar al arrendatario quien puede formular oposición solamente por lo siguiente

“[...] a) La renovación o prórroga del plazo del contrato de arrendamiento con las mismas formalidades que el contrato primigenio; b) La constancia de transferencia o depósito de los pagos de la renta realizados en la cuenta de abono acordada por las partes; c) El incumplimiento de las formalidades establecidas por la presente ley”. (Artículo 8.3)

Posteriormente, con la respuesta del arrendatario, el notario puede extender un acta donde deja constancia el vencimiento del contrato por falta de pago, lo que constituye un título ejecutivo “[...] para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble” (artículo 8.4.1), o puede remitir copia del expediente al juez de paz letrado para que proceda conforme a ley. Esta primera etapa finaliza cuando no se configura alguna de las causales o las partes acuerdan su culminación.

Asimismo, contempla la intervención del juez de paz letrado del distrito donde se ubica el predio (artículo 9), para la segunda etapa,

constituida por la ejecución judicial del desalojo y en consecuencia la recuperación de la propiedad en favor del propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, pudiendo incluso el interesado solicitar ante el mismo juez el pago de las costas y costos del proceso, así como de los servicios notariales derivados del desalojo.

4. Requisitos de procedibilidad

Entre los requisitos de procedibilidad previstos en la norma para que el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble puedan solicitar el desalojo se han considerado que: *i*) el inmueble a desalojar se encuentre individualizado y en el contrato se debe consignar las referencias de su ubicación (artículo 4.1); *ii*) que el de arrendamiento “[...] esté contenido en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble Destinado a Vivienda [...] o en escritura pública” (artículo 4.2), tenido en cuenta que en este último caso, el contrato “puede estar destinado a vivienda, comercio, industria u otros fines” (artículo 4.2); *iii*) que las modificaciones o adendas al contrato cumplan con la misma formalidad que el contrato primigenio (artículo 4.3).

5. Cláusulas de allanamiento y sometimiento

Además de los requisitos de procedibilidad exigidos por la norma, “debe tenerse en cuenta que las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento, esto es, arrendador y arrendatario, deben introducir diversas estipulaciones especiales” (artículo 5). La primera, contener una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien inmueble

por vencimiento del plazo del contrato o la resolución de este por la falta del pago de la renta (artículo 5.1).

La segunda debe constar el sometimiento de las partes de manera expresa e indubitable al procedimiento especial de desalojo, para que, “ante la configuración de cualquiera de las causales de desalojo previstas en el texto aprobado, se sometan a la competencia del notario para la constatación de dicha causal y la ejecución del desalojo por parte del juez de paz letrado” (artículo 5.2).

6. Causales de desalojo

El procedimiento especial de desalojo con intervención del notario opera frente a las siguientes causales: *i*) el “vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento” (artículo 7.1); o, *ii*) el “incumplimiento del pago de la renta convenida” (artículo 7.2), estableciendo que, si no se ha establecido plazo alguno, nos remitiremos al inciso 1 del artículo 1697 del Código Civil.

F. Desalojo por vencimiento de plazo de contrato

Conforme lo señala Veramendi (2016), al definir al ocupante precario refiere que:

“[...] la doctrina jurisdiccional vinculante califica como ocupante precario, cuando se 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 (sentencia del Cuarto Pleno Casatorio, Casación N.º 2195-2011-Ucayali, *El Peruano* 14/08/2013, pp. 6968-6990). Frente a la situación jurídica del ocupante precario nace la pretensión

de desalojo por causal de vencimiento del plazo del contrato o por otro título que obligue la entrega, conforme al supuesto de hecho de la ejecución anticipada de desalojo” (p. 170).

Asimismo, es necesario precisar que, conforme lo indica el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2017), al realizarse la siguiente pregunta:

¿Tras la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, ¿ha quedado impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato cuando ya realizó el requerimiento (carta notarial) de restitución del bien, o es facultativo que lo haga valer por esa causal o por ocupación precaria? (p.2).

A lo que el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2017), asumió, como acuerdo, lo expuesto en la primera ponencia, refiriendo lo siguiente:

Luego de la publicación del Cuarto Pleno Casatorio Civil, los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704 CC); toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria (p. 2).

El Cuarto Pleno Casatorio Civil (2012), dentro de sus conclusiones, ha referido, respecto al vencimiento del contrato que:

1.5.2 Será caso de título de posesión fenecido en el supuesto previsto por el artículo 1704° del Código Civil, toda vez que con el requerimiento de la

devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituye un caso de título fenecido el contemplado en el artículo 1700° del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el mismo, sino que, por imperio de la ley, se asume su continuación hasta que el arrendador requiera la devolución del bien; condición, donde recién puede asumirse que el poseedor se constituye en poseedor precario por fenecimiento de su título (p. 18)

Sobre ello, la Casación N.° 908-2016 Del Santa(2016), en su fundamento quinto, ha indicado que:

QUINTO.- Como han concluido las instancias de mérito, nos encontramos ante un proceso de desalojo por ocupante precario, por cuanto tal como se ha establecido en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, es un supuesto de posesión precaria cuando, luego del vencimiento del contrato de arrendamiento, el arrendador requiere la devolución del bien al arrendatario; de lo que se colige que el juzgado que tramitó el proceso sí resulta el competente para resolverlo al no existir una cuantía determinada; por lo que la infracción normativa procesal debe ser desestimada.

Para Gonzales (2014), el Cuarto Pleno Casatorio ha construido la noción de precario de acuerdo con el artículo 911 del Código Civil:

“[...] como poseedor “sin título” a todo aquel que carece de causa justificativa para mantenerse en el bien, lo que incluye a los invasores, poseedores *ad usucapionem* en tránsito o consumada, o cualquier poseedor de hecho, como el que se encuentra en ocupación por virtud de título nulo o el que ha realizado construcciones en suelo ajeno; y, además, considera

precario al poseedor con “título fenecido”, que incluye a los arrendatarios con plazo vencido, a los arrendatarios con plazo en curso si el arrendador vende el bien a un tercero, a los compradores luego de una dudosa resolución extrajudicial de contrato, entre otros” (pp. 257-258).

Respecto al desalojo por vencimiento de contrato y por ocupante precario, Gálvez (2020), refiere que:

La pretensión de desalojo por vencimiento de contrato podría plantearse cuando aún no exista la solicitud de restitución del bien, de lo contrario correspondería plantear un desalojo por posesión precaria.

[...]

El Pleno Jurisdiccional Civil 2017 considera a ambos conceptos como idénticos, por ello, confirió la competencia para conocer los casos de arrendatarios con contrato vencido convertidos en precarios, sólo a los Jueces Especializados Civiles; dicha decisión resulta inconveniente e insatisfactoria (p. 90).

Sobre el desalojo por ocupación precaria, la Casación N.º 2155-2014 Puno (2016) refiere que solo será amparada cuando concurren las siguientes dos condiciones de forma copulativa: “SEXTO.- [...] (i) Que la parte demandante ostente algún derecho que lo legitime a solicitar la restitución del bien; y (ii) Que la parte emplazada ocupe el mismo sin título o con un título fenecido” (pp. 6-7).

Entonces, para López (2019) “Para establecer la condición de un precario debe precisarse si aquel lo es porque no goza absolutamente de título o si existiendo este ha fenecido (p. 205).

2.2.2 Supuesto de inaplicabilidad del estado de abandono del inmueble

Como lo hemos desarrollado, uno de los supuestos de procedencia que establece el artículo 679 del Código Procesal Civil es que el demandante acredite el estado de abandono del bien, lo que en palabras de Veramendi (2016) “[...] es entendido como la renuncia voluntaria en el ejercicio de la posesión actual” (p. 171).

Por su parte, Ledesma (2015), considera que “El abandono es calificado como la renuncia del derecho de propiedad y otro cualquier derecho real, hecha voluntariamente por el titular del mismo”, lo que se consumaría “[...] poniendo el bien en un estado que no se corresponde con el modo normal de utilizarlo”. Asimismo, refiere que este abandono “[...] es un presupuesto importante para la anticipación porque hace innecesario mantener privado del disfrute del bien solicitante, más aún cuando es casi evidente del derecho que alega para la restitución” (p. 277).

Veramendi (2016), cita a Ariano Deho, quien se interroga de la siguiente manera “[...] si el bien ha sido abandonado (se entiende por el demandado), ¿a quién desalojamos? En rigor, estaríamos ante un caso en el que lo que se busca no es el desalojo, sino una autorización judicial para entrar en posesión del bien” y si ello fuera así, el legislador “[...] debió preverlo como uno de los posibles desenlaces del proceso de desalojo, que no por nada es un proceso especial”(p. 170), sin embargo, Ariano (2016), considera que:

[...] lo grave de la disposición es que puede llevar al operador práctico a considerar que es la única medida cautelar en el desalojo sería la allí prevista (que por lo demás casi es imposible, pues, por lo general, los demandados en desalojo no abandonan precisamente el bien —y si lo

hacen coma el proceso sería acabar coma por haber cesado la controversia—, sino que más bien se aferran a él), con la consecuencia de quien cierran la puerta a cualquier otra medida (atípica) en este tipo de procesos (p. 758).

Por su parte Carreon(2020), refiere, respecto al requisito de estado de abandono del bien, conforme al artículo 674 del Código Procesal Civil que:

[...] se debe tomar en cuenta que el principal requisito en el proceso de desalojo, es que el demandante acredite tener derecho a la posesión mediata, en cambio el demandado es siempre el poseedor; por lo que al ser exigible como requisito adicional que el bien se encuentre en abandono en la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso principal no habría necesidad de incoar la demanda de desalojo, si el bien se encuentra en abandono no se podría direccionar la demanda contra persona alguna, ya que la misma no se encuentra en posesión del demandado, contraviniendo de esta forma el requisito del proceso de desalojo (p. 125).

Respecto al estado de abandono del bien, la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima (2009) en el Expediente N.º 1591-09, refirió lo siguiente:

Cuarto.- [...] aún cuando se haya dictado sentencia favorable a favor del actor, al no haberse acreditado el abandono total del bien, la medida cautelar orientada a la ejecución anticipada de la sentencia en trámite no procede ampararse, máxime, que no se demuestra que la que la demora puede poner en peligro la ejecución de la sentencia; [...].

2.2.2.1. Criterios para su determinación

Veramendi(2016), considera que para entender al abandono del bien, es pertinente “[...] referirse al control de la posesión —desde el punto de vista de la intensidad— afirma que no puede indicarse con la utilización del bien de acuerdo a su normal destino económico”, pues, si bien el poder de hecho implica un control sobre el bien “[...] pero no necesariamente requiere de un carácter ‘cualificado’ a través de la explotación del bien según su finalidad económica; por eso basta el mero concepto de ‘control’” (p. 172).

Sin embargo, también, Veramendi(2016), es claro al precisar que [...] el control de ‘baja intensidad’ puede devenir en pérdida de la posesión si no se mantiene la suficiente y duradera vinculación con el bien” y que “En algunas ocasiones se exige una posesión de ‘alta intensidad’, esto es, la explotación económica de los bienes”, por lo que “[...] la posesión no implica el uso y disfrute actual e inminente del bien sino solo *potencial e hipotético*” (p. 172).

2.2.2.2. Actividad probatoria

Ledesma(2015), recomienda que cuando el demandante de parte al juez que el inquilino abandonó el inmueble sin dejar a cargo a ninguna persona:

[...] el juez no solo se guíe por la constatación policial que haga referencia al abandono, sino que se informe sumariamente al respecto, ordenando la verificación del estado del inmueble, sin perjuicio de indagar entre los vecinos para saber de la existencia y paradero del inquilino (pp. 277-278).

Asimismo, Peláez (2010) refiere que “El hecho de que el bien esté desocupado o que se haya producido el abandono del bien, será acreditado igualmente a través de un documento idóneo, que puede ser perfectamente una certificación policial expedida para tal efecto” (p. 177).

2.2.2.3. Improcedencia

Así las cosas, Ledesma (2015), indica que la viabilidad de la medida está supeditada a que el inmueble se encuentre abandonado por lo que, la medida “[...] no procede si existen ocupantes, con prescindencia de la legitimidad de la ocupación, o si resulta acreditado que el abandono obedeció a causales extrañas a la voluntad del locatario, como ocurriría si lo hubiese privado de su libertad” (p. 278).

2.2.2.4. Finalidad

Respecto a ello, Veramendi(2016), refiere que la finalidad de la medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo, teniendo como requisito al estado de abandono del bien es:

“Preservar el bien arrendado del posible deterioro que pudiese experimentar a raíz del abandono, puntualizándose que la entrega del bien al arrendador supone la existencia de un proceso contencioso en trámite en el que se busca el reconocimiento judicial del derecho a restitución del inmueble y la obtención de una sentencia que condene al cumplimiento de esa prestación”. (p. 171)

2.3. Marco conceptual

2.3.1. Medida cautelar

Es un mecanismo trascendental que tiene como objetivo asegurar la efectividad de la sentencia o decisión final dictada por el órgano jurisdiccional competente, ya que colabora a resguardar este resultado mientras dure el proceso civil.

2.3.2. Medida cautelar sobre el fondo

Son medidas cautelares que tienden a asegurar anticipadamente la decisión final al que se llegue al culminar el proceso civil. Por lo que, al ser una tutela anticipada que cautela total o parcialmente la decisión final, el Código Procesal Civil peruano, solamente la contempla para algunos procesos conforme se puede apreciar del artículo 674 al 681.

2.3.3. Medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo

Conforme al artículo 679 del Código Procesal Civil, la medida cautelar sobre el fondo procede cuando nos encontramos ante un proceso de desalojo por: *i*) vencimiento de plazo del contrato; o, *ii*) cuando existe otro título que obligue a la entrega del bien; además que el demandante debe acreditar indudablemente dos situaciones: *i*) el derecho a la restitución pretendida; y, *ii*) el abandono del bien.

2.3.4. Desalojo por vencimiento de plazo de contrato

El desalojo es promovido por el titular del derecho de propiedad del bien inmueble materia de litis, en contra de aquella que lo ocupa indebidamente, teniendo como finalidad la de restituir el bienal dueño por derecho. Respecto al vencimiento del plazo de contrato, ello se refiere a que el contrato de arrendamiento se resolvió por la cláusula de temporalidad de este, en la que se determinó el tiempo por el cual se estaba arrendando el inmueble.

2.3.5. Estado de abandono del bien

Constituye, dentro del Código Procesal Civil, un supuesto de procedencia para otorgarse la medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo según el artículo 679 del mencionado cuerpo normativo, en el cual no se define la configuración de este, ni la forma de su acreditación.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1. Diseño metodológico

a) Tipo de investigación

La investigación realizada es de tipo cualitativa porque se obtuvieron resultados no numéricos, ya que se contó con la participación de abogados que litigan en los Juzgados de Paz Letrado de la ciudad de Huancayo en el 2019 quienes colaboraron con el desarrollo del cuestionario con base en su experiencia y conocimientos respecto al asunto investigado.

Asimismo, la investigación es tipo aplicada porque analizó la realidad problemática.

Finalmente es de tipo no experimental porque no se monitoreó a las variables, sino se explicó el análisis realizado a la realidad problemática.

b) Nivel de estudio:

El nivel de investigación de la presente es el de carácter explicativo, porque se explicó las causas y consecuencias de la realidad problemática, a fin de demostrar la inaplicabilidad del requisito de procedencia de estado de abandono al momento de evaluar la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo, lo que nos permitió abordar el objetivo de esta investigación.

c) Diseño de estudio:

La investigación es de carácter transeccional porque la información recopilada se dio en un solo momento, además que no se ha realizado la manipulación de las variables, ya que, se observó, describió y explicó la realidad problemática a fin de cumplir con los objetivos planteados y responde a la pregunta identificada.

d) Delimitación de la investigación

d.1 Delimitación espacial

Esta investigación se realizó a partir de la participación de los abogados litigantes en el 2019 en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo.

d.2 Delimitación temporal

La aplicación del cuestionario se realizó durante el 2019.

d.3 Delimitación social

El impacto en la sociedad responde a la inaplicabilidad del requisito de procedencia de estado de abandono al momento de otorgar la medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo, ya que, esta situación afecta directamente a muchos ciudadanos, propietarios de un bien inmueble que, tiene la necesidad de desalojar a los inquilinos por vencimiento del plazo de contrato y no lo pueden hacer porque, el artículo 679 del Código Procesal Civil, los limita a acceder rápida y eficazmente a una tutela judicial efectiva, ya que colocan a este “estado de abandono” como un supuesto de procedencia para otorgar la mencionada medida cautelar, lo que, en la realidad fáctica no se encuentra determinada su configuración y mucho menos su probanza.

d.4 Delimitación conceptual

En esta investigación se abarcó como variables a los siguientes conceptos: *i)* variable independiente: medida cautelar; y, *ii)* variable dependiente: el supuesto de inaplicabilidad del estado de abandono como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo de contrato.

e) Método de investigación:**e.1 Métodos generales****i) Método análisis – síntesis**

Se utilizó el método de análisis - síntesis porque se analizó las variables y dimensiones delimitadas en esta investigación, así como los conceptos teóricos utilizados para fundamentar y describir el problema planteado; además de las respuestas obtenidas por los abogados litigantes en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo que participaron en la resolución de los cuestionarios. Por otro lado se realizó la síntesis al momento de comparar, graficar y resumir los resultados obtenidos, así como de los conceptos teóricos analizados, se realizó un resumen de aquellos para observar las posiciones respecto a la problemática planteada.

ii) Método descriptivo

Este método fue utilizado al momento de describir la realidad problemática, ello con la finalidad de que el problema sea comprensible y se proceda a formular los problemas y describir las hipótesis y objetivos, para luego, realizar la descripción detallada de los resultados obtenidos y discutirlos con las teorías referidas en esta investigación.

e.2 Métodos específicos**i) Método exegético**

Pues se analizó, a los artículos respectivos del Código Procesal Civil, palabra por palabra, buscando el significado de estas y construyendo la intención que tuvo el legislador al momento de dictar dichas normas. Entre los artículos analizados tenemos a los siguientes: artículo 674 y 679 del Código Procesal Civil.

ii) Método sistemático

Porque no solo se analizó el Código Procesal Civil, sino que se tuvo en consideración a la Constitución Política del Perú, respecto al derecho de propiedad (artículo 70), además de la Ley N.º 30933 (Ley de Desalojo Notarial) los cuales dieron mayor solidez a la interpretación realizada a los artículos 674 y 679 del Código Procesal Civil.

iii) Método teleológico:

Pues, al considerar que existe un supuesto inaplicable del estado de abandono como un requisito de procedencia para la medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo, es necesario determinar la finalidad que perseguía el artículo 679 del Código Procesal Civil, para comprender la finalidad que tuvo el legislador de incorporar a dicho requisito.

3.2 Procedimiento del muestreo

a) Caracterización los sujetos o fenómenos a estudiar

El fenómeno estudiado fue netamente la ley procesal civil, específicamente el artículo 679 del Código Procesal Civil, pues se consideró que el requisito de procedencia de estado de abandono para otorgar la medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo constituye un supuesto inaplicable, ya que, no se tiene definida la configuración ni la actividad probatoria para demostrar aquella. Para lo cual se recurrió a la opinión de los abogados litigantes en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo en el año 2019, a fin de que, en base a su experiencia y conocimiento colaboren con el análisis y explicación del fenómeno aquí planteado y así poder responder las interrogantes planteadas como problema general y específicos y corroborar la hipótesis descrita.

b) Técnicas e instrumentos de recolección de datos:

b.1 Análisis documental

Como técnica de recolección de datos se empleó el análisis documental a través de las fichas de estudio, que nos permitió seleccionar información a través de documentos escritos sobre las medidas cautelares y el estado de abandono como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo; así como también, sobre el proceso de desalojo en sí, las medidas cautelares sobre el fondo, entre otros, para lo cual se recurrió a:

- Libros.
- Tratados, manuales, ensayos.
- Códigos.
- Revistas académicas.
- Publicaciones.
- Informes.

Instrumento: Como instrumento de recolección de datos se empleará la ficha de análisis documental.

b.2) Encuesta

A fin de enriquecer la investigación, se procedió a aplicar una encuesta a los abogados litigantes en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo, quienes brindaron su parecer respecto al fenómeno planteado.

Instrumento: El cuestionario

d) Consideraciones éticas de la investigación

d.1 Respeto de autoría

En esta investigación, para realizar el marco teórico y la explicación del fenómeno, se tuvo en consideración una diversidad de fuentes bibliográficas, las cuales fueron debidamente citadas utilizando el estilo APA sexta edición. La universidad con la finalidad de demostrar el buen uso de las fuentes bibliográficas sometió a la presente investigación al sistema anti plagio denominado *Turnitin*.

d.2 Originalidad de la investigación

Esta investigación es original, ya que, al momento de realizar la indagación de los antecedentes del problema planteado, no se ha hallado alguna que refiera a la misma realidad problemática aquí descrita. Se utilizaron los antecedentes (tesis nacionales e internacionales) con la finalidad de que den un mayor valor a esta investigación.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

5.1 Descripción de los resultados de la variable dependiente

La variable dependiente en esta investigación es respecto a la “Medida cautelar”, de la cual se obtuvieron dos dimensiones, siendo las siguientes: i) Medida cautelar sobre el fondo, y; ii) Desalojo por vencimiento del plazo de contrato.

Como instrumento tenemos a la encuesta, y respecto a esta variable y dimensiones, se formularon 10 preguntas (5 por cada dimensión) teniendo los siguientes resultados:

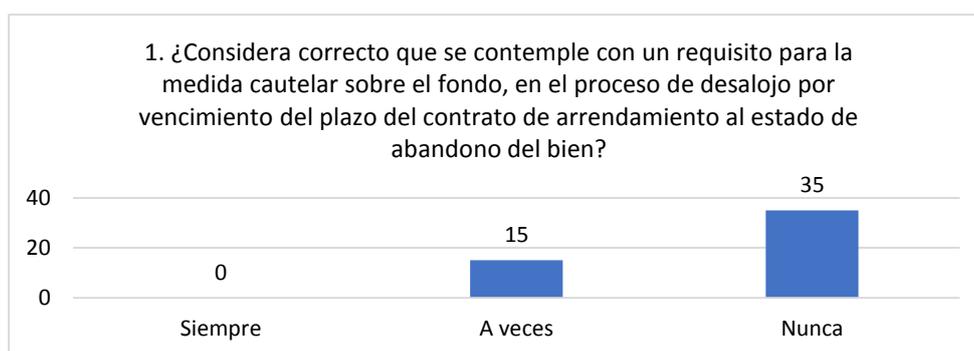
Tabla 1

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	0	0.00
A veces	15	30.00
Nunca	35	70.00
Total	50	100.00

1. ¿Considera correcto que se contemple con un requisito para la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento al estado de abandono del bien?

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

Gráfico 1

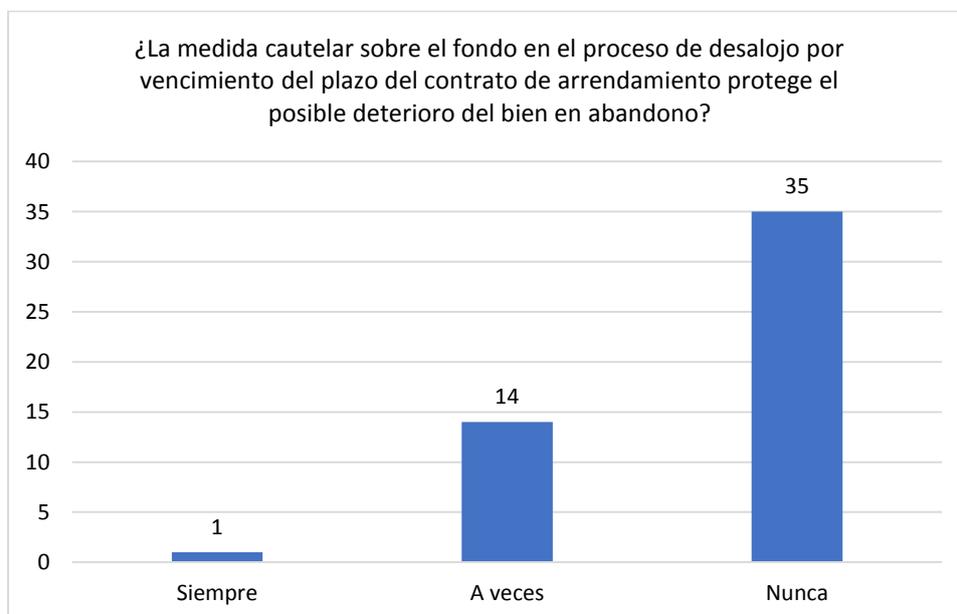


Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta ¿Considera correcto que se contemple con un requisito para la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento al estado de abandono del bien? se obtuvo que, 15 (30%) respondieron a veces y **35 (70%)** nunca.

Tabla 2

2. ¿La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento protege el posible deterioro del bien en abandono?		
Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	1	2.00
A veces	14	28.00
Nunca	35	70.00
Total	50	100.00

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

Gráfico 2

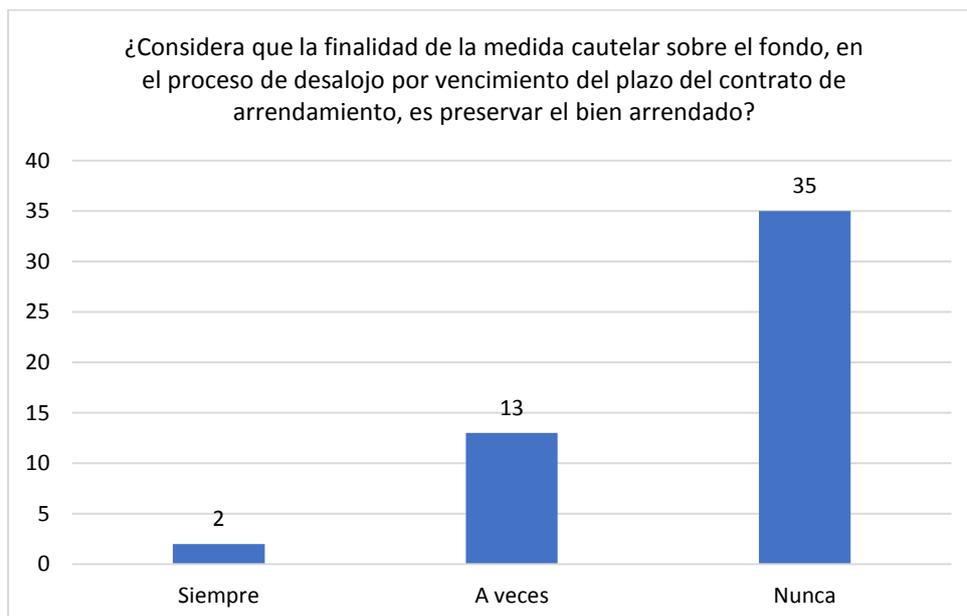
Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta ¿La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento protege el posible deterioro del bien en abandono? se obtuvo que, 1 (2%) respondió siempre, 14 (28%) a veces y **35 (70%)** nunca.

Tabla 3

3. ¿Considera que la finalidad de la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, es preservar el bien arrendado?

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	2	4.00
A veces	13	26.00
Nunca	35	70.00
Total	50	100.00

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

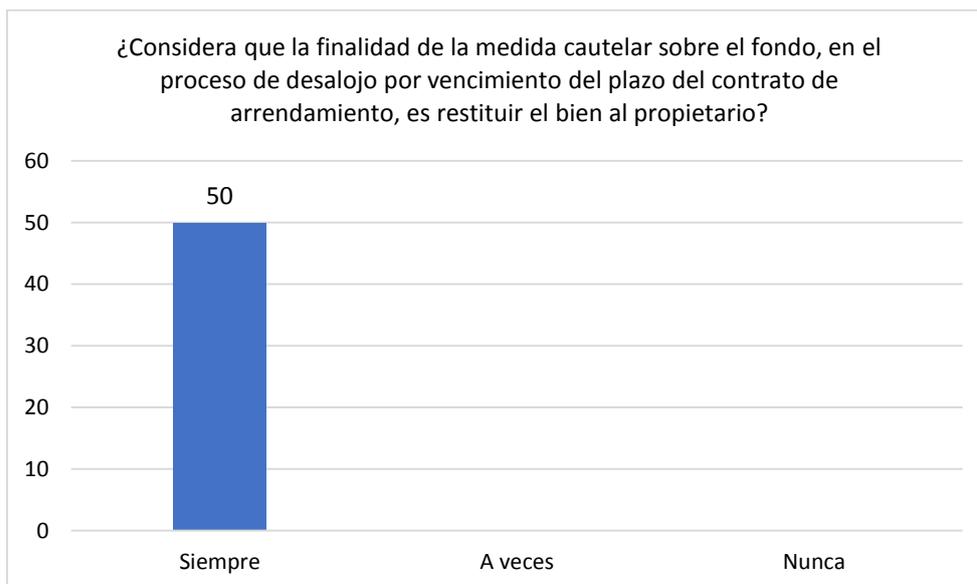
Gráfico 3

Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta ¿Considera que la finalidad de la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, es preservar el bien arrendado? Se obtuvo que, 2 (4%) respondió siempre, 13 (26%) a veces y **35 (70%)** nunca.

Tabla 4

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	50	100.00
A veces	0	0.00
Nunca	0	0.00
Total	50	100.00

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

Gráfico 4

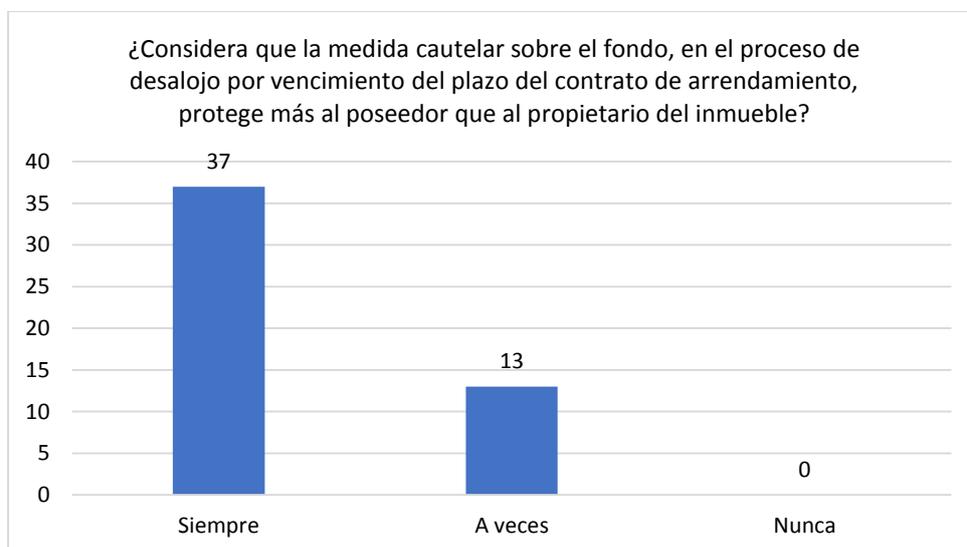
Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta ¿Considera que la finalidad de la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, es restituir el bien al propietario? Se obtuvo que **50 (100%)** respondieron siempre.

Tabla 5

5. ¿Considera que la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, protege más al poseedor que al propietario del inmueble?

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	37	74.00
A veces	13	26.00
Nunca	0	0.00
Total	50	100.00

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

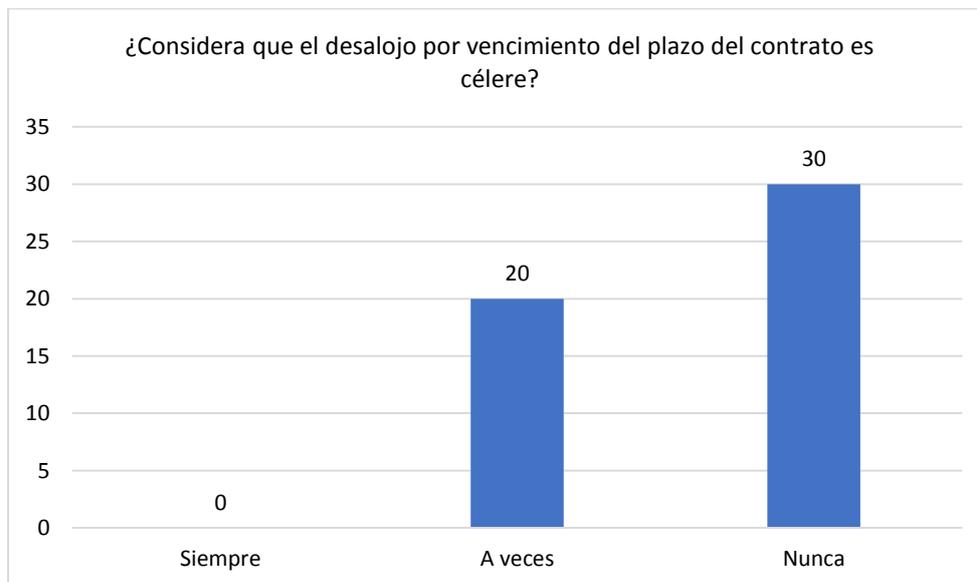
Gráfico 5

Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta ¿Considera que la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, protege más al poseedor que al propietario del inmueble? Se obtuvo que, **37 (74%)** respondieron siempre y 13 (26%) a veces.

Tabla 6

6. ¿Considera que el desalojo por vencimiento del plazo del contrato es célere?		
Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	0	0.00
A veces	20	40.00
Nunca	30	60.00
Total	50	100.00

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

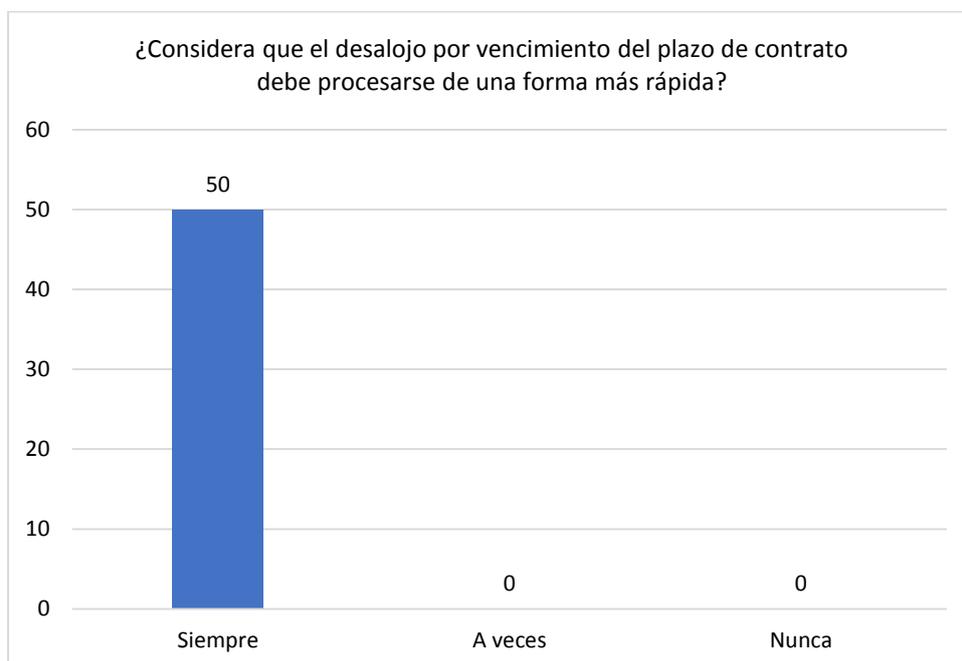
Gráfico 6

Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta ¿Considera que el desalojo por vencimiento del plazo del contrato es célere? Se obtuvo que, 20 (40%) respondieron a veces y **30 (60%)** nunca.

Tabla 7

7. ¿Considera que el desalojo por vencimiento del plazo de contrato debe procesarse de una forma más rápida?		
Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	50	100.00
A veces	0	0.00
Nunca	0	0.00
Total	50	100.00

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

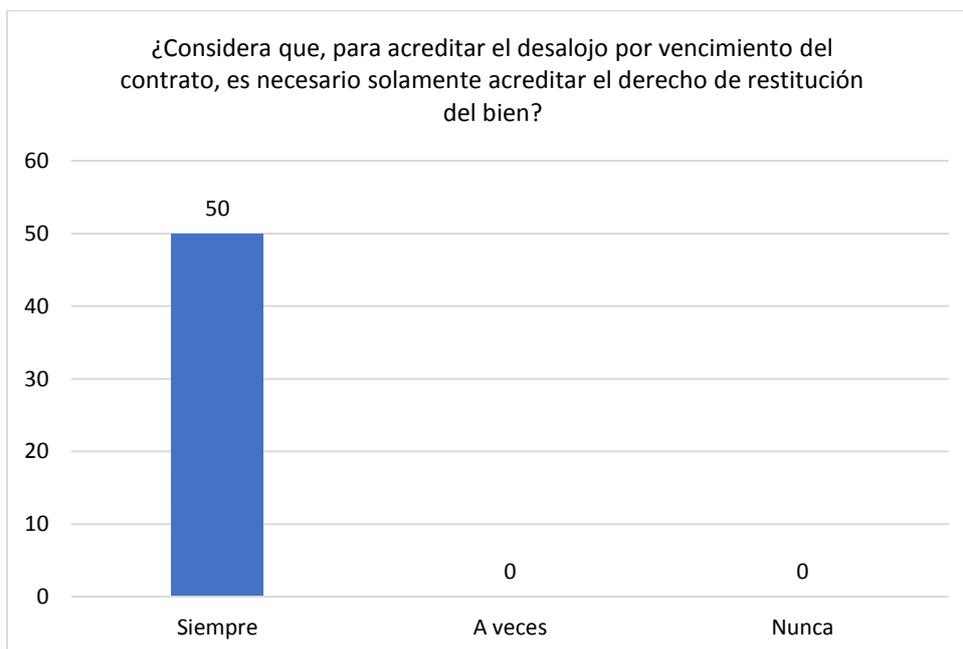
Gráfico 7

Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta ¿Considera que el desalojo por vencimiento del plazo de contrato debe procesarse de una forma más rápida? Se obtuvo que, **50 (100%)** respondieron siempre.

Tabla 8

8. ¿Considera que, para acreditar el desalojo por vencimiento del contrato, es necesario solamente acreditar el derecho de restitución del bien?		
Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	50	100.00
A veces	0	0.00
Nunca	0	0.00
Total	50	100.00

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

Gráfico 8

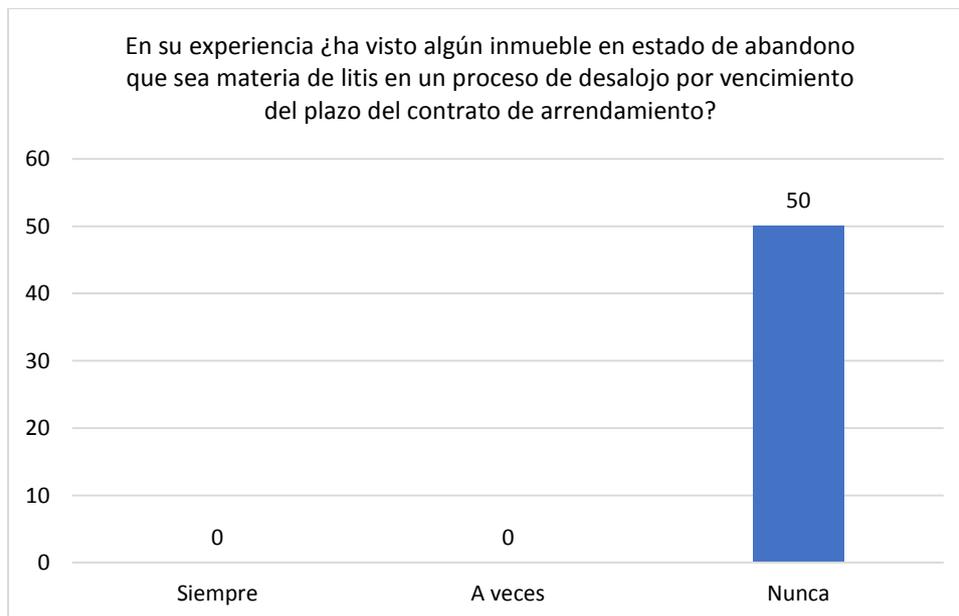
Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta ¿Considera que, para acreditar el desalojo por vencimiento del contrato, es necesario solamente acreditar el derecho de restitución del bien? Se obtuvo que, **50 (100%)** respondieron siempre.

Tabla 9

9. En su experiencia ¿ha visto algún inmueble en estado de abandono que sea materia de litis en un proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	0	0.00
A veces	0	0.00
Nunca	50	100.00
Total	50	100.00

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

Gráfico 9

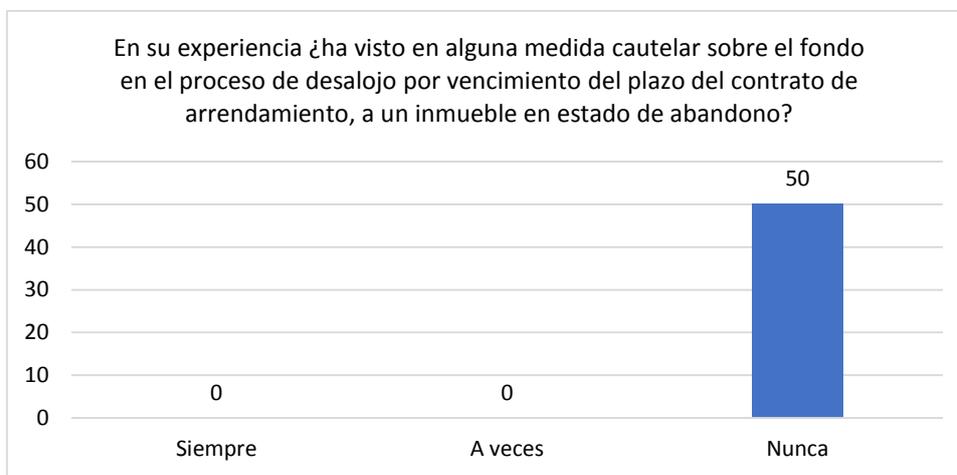
Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta: En su experiencia ¿ha visto algún inmueble en estado de abandono que sea materia de litis en un proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento? Se obtuvo que, **50 (100%)** respondieron nunca.

Tabla 10

10. En su experiencia ¿ha visto en alguna medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, a un inmueble en estado de abandono?

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	0	0.00
A veces	0	0.00
Nunca	50	100.00
Total	50	100.00

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

Gráfico 10

Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta: En su experiencia ¿ha visto en alguna medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, a un inmueble en estado de abandono? Se obtuvo que, **50 (100%)** respondieron nunca.

5.2. Descripción de los resultados de la variable independiente

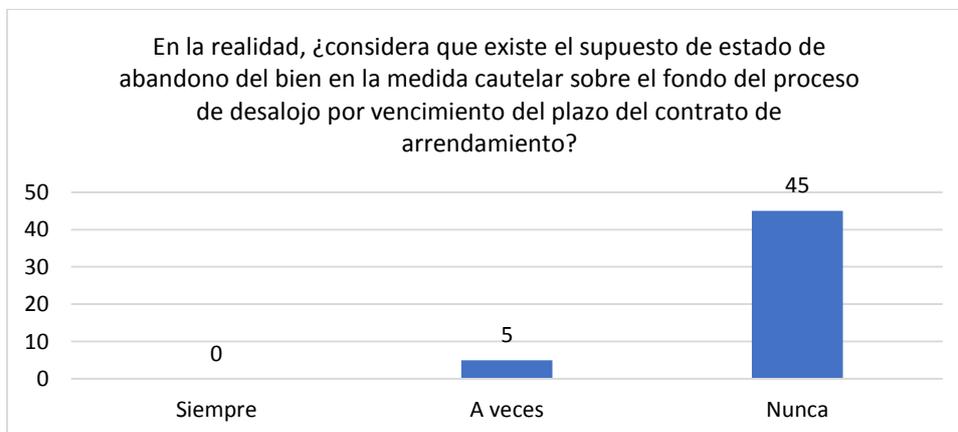
La variable independiente en esta investigación es respecto a la “Supuesto de inaplicabilidad del estado de abandono”, de la cual se obtuvieron dos dimensiones, siendo las siguientes: i) Configuración del supuesto de estado de abandono del bien, y; ii) Acreditación del supuesto de estado de abandono del bien.

Como instrumento tenemos a la encuesta, y respecto a esta variable y dimensiones, se formularon 10 preguntas (5 por cada dimensión) teniendo los siguientes resultados:

Tabla 11

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	0	0.00
A veces	5	10.00
Nunca	45	90.00
Total	50	100.00

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

Gráfico 11

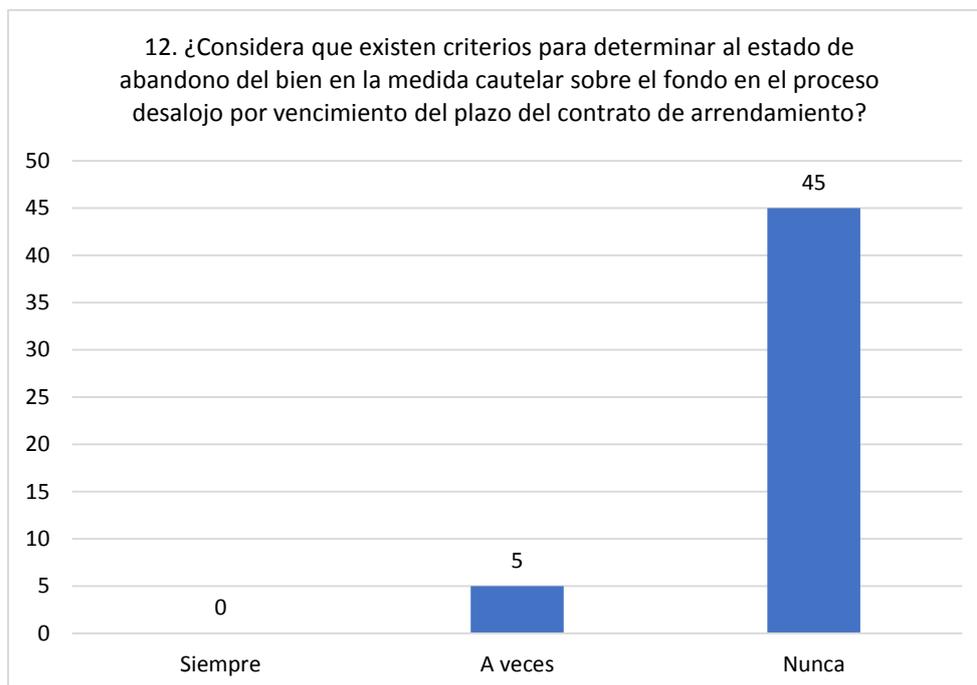
Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta: En la realidad, ¿considera que existe el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento? Se obtuvo que, 5 (10%) respondieron a veces y **45 (90%)** nunca.

Tabla 12

12. ¿Considera que existen criterios para determinar al estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	0	0.00
A veces	5	10.00
Nunca	45	90.00
Total	50	100.00

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

Gráfico 12

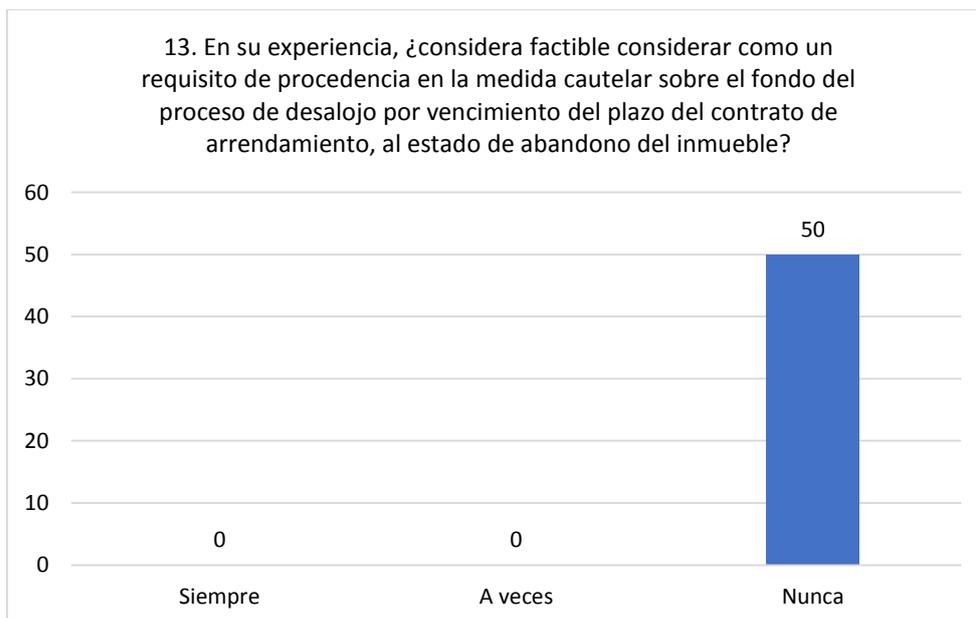
Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta: ¿Considera que existen criterios para determinar al estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento? Se obtuvo que, 5 (10%) respondieron a veces y **45 (90%)** nunca.

Tabla 13

13. En su experiencia, ¿considera factible considerar como un requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, al estado de abandono del inmueble?

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	0	0.00
A veces	0	0.00
Nunca	50	100.00
Total	50	100.00

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

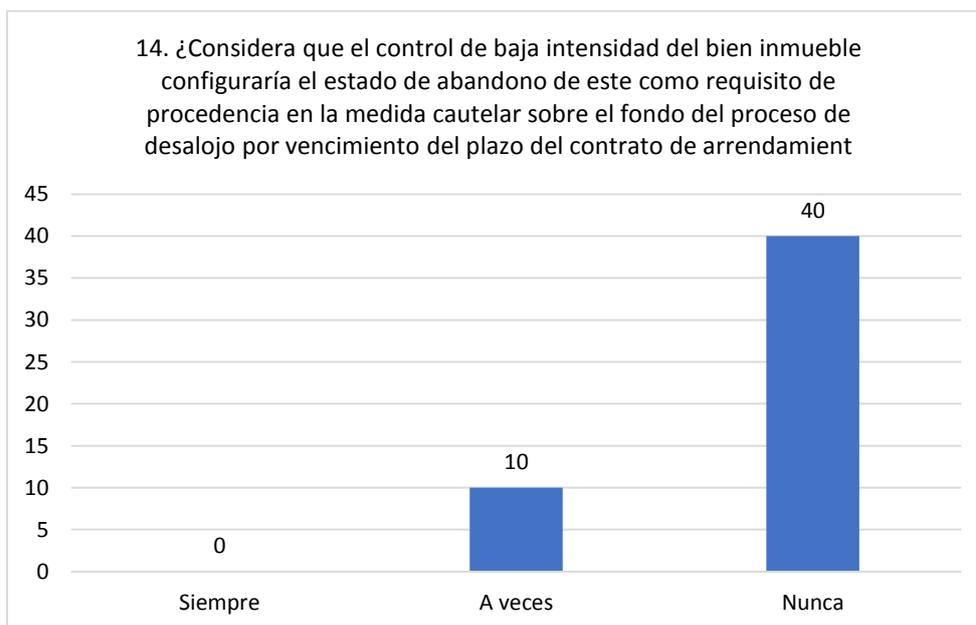
Gráfico 13

Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta: ¿Considera que existen criterios para determinar al estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento? Se obtuvo que, **50 (100%)** respondieran nunca.

Tabla 14

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	0	0.00
A veces	10	20.00
Nunca	40	80.00
Total	50	100.00

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

Gráfico 14

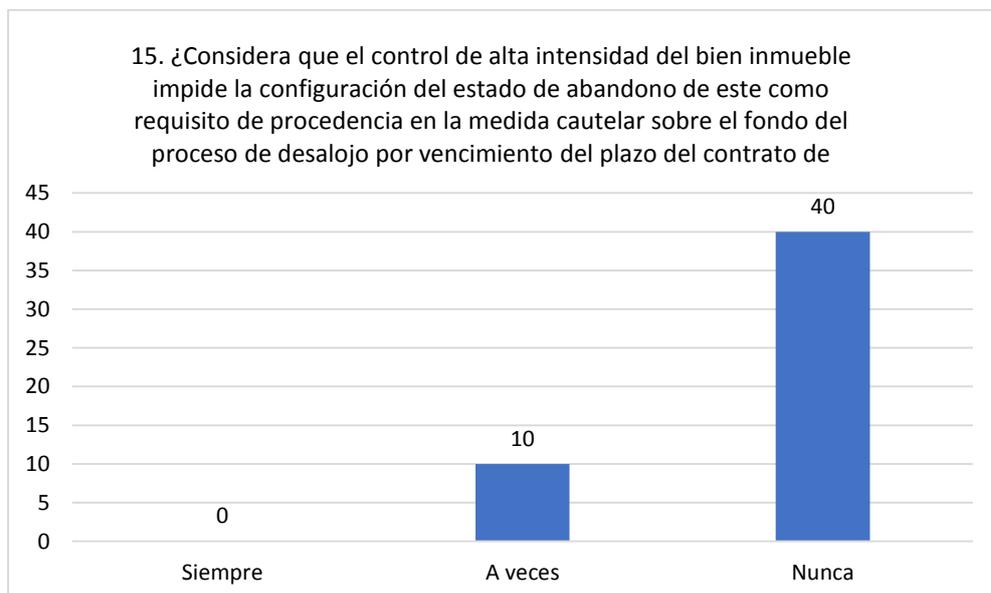
Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta: ¿Considera que el control de baja intensidad del bien inmueble configuraría el estado de abandono de este como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento? Se obtuvo que, 10 (20%) respondieron a veces y **40 (80%)** nunca.

Tabla 15

15. ¿Considera que el control de alta intensidad del bien inmueble impide la configuración del estado de abandono de este como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	0	0.00
A veces	10	20.00
Nunca	40	80.00
Total	50	100.00

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

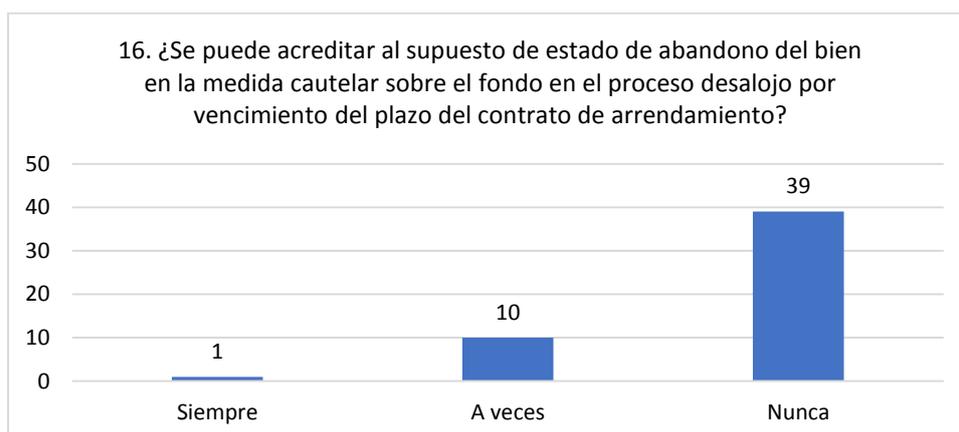
Gráfico 15

Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta: ¿Considera que el control de alta intensidad del bien inmueble impide la configuración del estado de abandono de este como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento? Se obtuvo que, 10 (20%) respondieron a veces y **40 (80%)** nunca.

Tabla 16

16. ¿Se puede acreditar al supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?		
Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	1	2.00
A veces	10	20.00
Nunca	39	78.00
Total	50	100.00

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

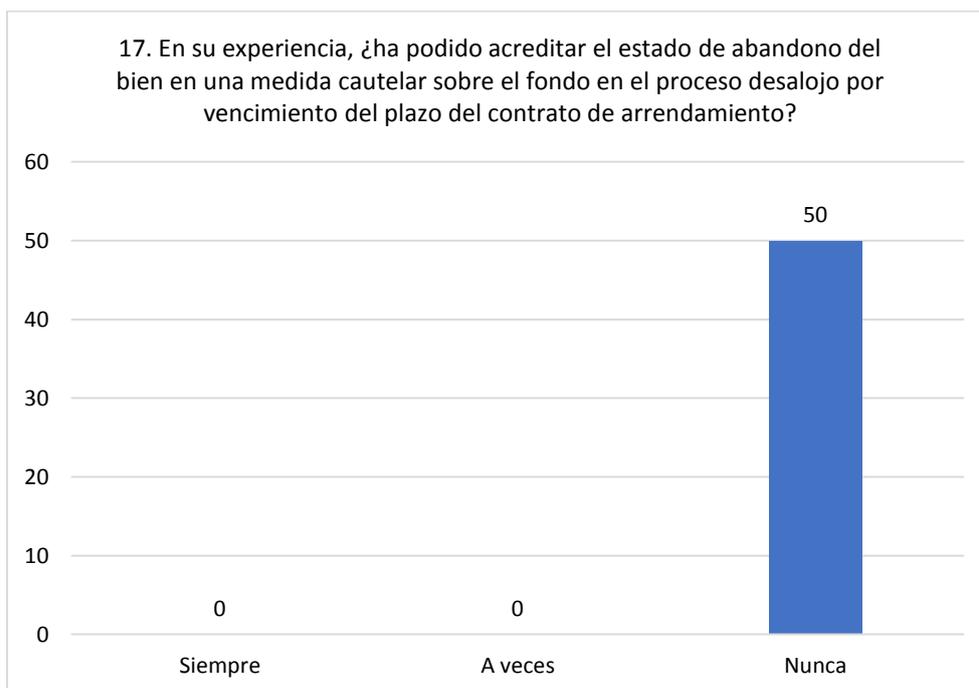
Gráfico 16

Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta: ¿Se puede acreditar al supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento? Se obtuvo que, 1 (2%) respondieron siempre, 10 (20) a veces y **39 (78%)** nunca.

Tabla 17

17. En su experiencia, ¿ha podido acreditar el estado de abandono del bien en una medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?			
Opciones	Frecuencia	Porcentaje	
Siempre	0	0.00	
A veces	0	0.00	
Nunca	50	100.00	
Total	50	100.00	

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

Gráfico 17

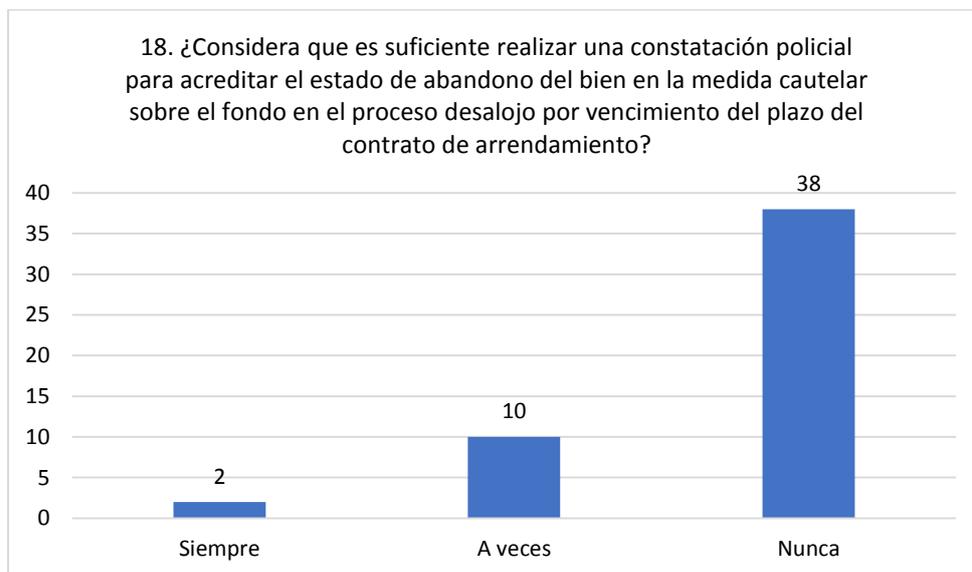
Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta: En su experiencia, ¿ha podido acreditar el estado de abandono del bien en una medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento? Se obtuvo que, **50 (100%)** respondieran nunca.

Tabla 18

18. ¿Considera que es suficiente realizar una constatación policial para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?

Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	2	4.00
A veces	10	20.00
Nunca	38	76.00
Total	50	100.00

Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

Gráfico 18

Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta: ¿Considera que es suficiente realizar una constatación policial para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento? Se obtuvo que, 2 (4%) respondieron siempre, 10 (20) a veces y **38 (76%)** nunca.

Tabla 19

19. ¿Considera que indagar sobre el paradero del inquilino es suficiente para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?		
Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	2	4.00
A veces	10	20.00
Nunca	38	76.00
Total	50	100.00

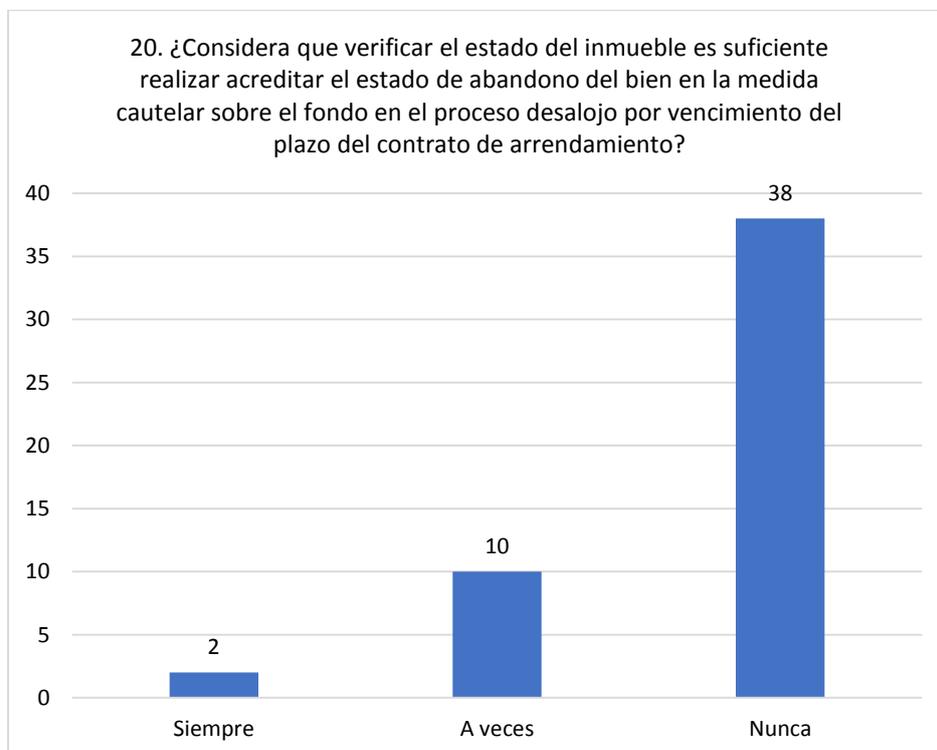
Estos datos fueron trasladados a un gráfico, del cual se obtuvo el siguiente:

Gráfico 19

Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta: ¿Considera que indagar sobre el paradero del inquilino es suficiente para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento? Se obtuvo que, 2 (4%) respondieron siempre, 10 (20) a veces y **38 (76%)** nunca.

Tabla 20

20. ¿Considera que verificar el estado del inmueble es suficiente realizar acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?		
Opciones	Frecuencia	Porcentaje
Siempre	2	4.00
A veces	10	20.00
Nunca	38	76.00
Total	50	100.00

Gráfico 20

Interpretación: De la encuesta aplicada a los 50 abogados (100%) la muestra, respecto a la pregunta: ¿Considera que verificar el estado del inmueble es suficiente realizar acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento? Se obtuvo que, 2 (4%) respondieron siempre, 10 (20) a veces y **38 (76%)** nunca.

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

a. Del problema general

b.1 Sobre el problema general referente a si ¿Es inaplicable considerar al estado de abandono del bien como un supuesto en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo en el 2019?, relevantemente se ha hallado los siguientes resultados en la encuesta aplicada, pues, el 70 % de los encuestados no consideran correcto que se contemple como un requisito para la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento al estado de abandono del bien (pregunta 1), ya que la finalidad de este no es preservar el bien arrendado (pregunta 3), sino es restituir el bien al propietario (pregunta 4), esta última afirmación la realizó el 100% de los encuestados, así Solimano (2008) refiere también que dicho “requisito adicional totalmente innecesario”, ya que “limita el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva”, teniendo en consideración que para el Diccionario Procesal Civil (Autores varios, 2013) la finalidad de la medida cautelar, es asegurar la efectividad de la tutela jurisdiccional de fondo, y que conforme lo indica Priori (2005), esto se da para que no se vean perjudicados por la demora en el dictado de la sentencia, ya que, de acuerdo a Martínez (2015), la medida cautelar es un instituto procesal por el cual la judicatura adelanta algunos o todos los efectos de un fallo definitivo.

b.2 Por su parte, el 74% de los encuestados refirieron que el artículo analizado, sobre medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo, protege más al poseedor que al propietario (pregunta 5), conforme así también lo refirió el tesista Leguizamón (2014) cuando refiere que en Colombia se privilegia al arrendatario sobre los derechos que tiene el propietario; sucediendo lo mismo en Ecuador, pues

Flores (2013) refiere que muchos arrendadores han dejado de alquilar su inmueble por el temor de no poder sacar a los inquilinos de sus propiedad

b.3 Respecto a la celeridad del proceso de desalojo, el 60% indicó que no es célere y el 100% refirió que debería ser más célere, conforme también se aprecia en Ecuador, cuando el tesista Santamaría (2015) refiere que en Ecuador los procesos por terminación de contrato de arrendamiento no son resuelto rápidamente y que en muchas ocasiones no cumplen con lo pactado; por su parte Velásquez(2013) refirió que en ese mismo país, al ser el proceso de desalojo muy engorroso se ha optado por la vía extrajudicial y realizar el desalojo de manera violenta. Asimismo, Valdivia (2018), refiere que el derecho de la propiedad debe ser protegido a través de un proceso célere y eficaz, así Chávez (2008), propone que emita una “norma especial” que permita que el arrendador recupere su predio en un plazo no mayor de quince días, y Aldana (2018)refiere que la “cláusula de allanamiento a futuro” sería una solución rápida y eficaz para el desalojo, pues, evita que se desarrolle un proceso largo y engorroso; ya que como Soto-Guevara (2019) indica la existencia de muchos procesos de desalojos reflejaría la preocupación del legislador por hacer frente a omisión de la pronta recuperación del bien entregado de buena fe.

b.4 Por otro lado, el 100% también indicó que, para acreditar el desalojo por vencimiento del contrato, es necesario solamente acreditar el derecho de restitución del bien (pregunta 8), conforme también lo indica Espinosa (2020), cuando refiere que en Chile solamente se debe verificar el cumplimiento de los requisitos legales establecidos, pues si esta ocupación es determinada como ilegal, procederá el desalojo. Solimano(2008), refiere también que debe bastar con que se acredite la verosimilitud del derecho del actor para proceder a la restitución de la posesión, más si en la experiencia de los encuestados, el 100% no ha visto algún inmueble en

estado de abandono que sea materia de litis en un proceso de desalojo (pregunta 9) ni de medida cautelar sobre el fondo (pregunta 10) en dicho proceso.

b. De los problemas específicos

a.1 Respecto a este extremo de la tesis, procederemos a responder el **primer problema específico** que es ¿Se configura el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?, para lo cual, de acuerdo con lo recopilado en las encuestas realizadas a los abogados litigantes de los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo, se obtuvo que el 90% de los encuestados indicaron que no existe el supuesto de estado de abandono del bien (pregunta 11), ni existen criterios para determinarlo (pregunta 12) en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, más aún si esta es entendida, conforme lo explica Veranando (2016) como la renuncia voluntaria en el ejercicio de la posesión actual, lo que, de acuerdo a Ledesma (2015), se consumaría cuando se pone el bien en un estado que no es el modo normal de utilizarlo. Así las cosas, Veramendi (2016), nuevamente nos menciona que, en el caso de que el bien haya sido abandonado por el demandado “¿a quién desalojamos?”, entonces se estaría buscando, más que el desalojo una autorización judicial para entrar a posicionar el bien.

Asimismo, el 100% de los encuestados indicaron que no es factible considerar como un requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, al estado de abandono del inmueble (pregunta 13), ya que, conforme lo indica Ledesma (2015), para la procedencia de esta medida es necesario que exista una

demanda de desalojo por vencimiento del plazo del contrato o por otro título que obligue la entrega, pues, según lo dicho por Veramendi (2016), cuando se trate de una ejecución anticipada en desalojo no nos referimos a una medida cautelar, sino a una tutela de urgencia de fondo.

Y el 80% de encuestados refirieron que el control de baja (pregunta 14) o alta (pregunta 15) intensidad del bien inmueble no determina la configuración el estado de abandono de este como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, pues Veramendi (2016), precisar que el control que se haga sobre el bien tiene una finalidad económica, y que el control de ‘baja intensidad’ puede devenir en pérdida de la posesión, siendo el control de ‘alta intensidad’, la explotación económica de los bienes.

a.2 Respecto a la segunda pregunta específica ¿Es posible acreditar el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?, de la aplicación de la encuesta referida, se ha obtenido que el 78% indicaron que no se puede acreditar al supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento (pregunta 16), así, expone Carreon(2020), cuando refiere, que se debe tomar en cuenta como principal requisito que el demandante acredite tener derecho a la posesión mediata, porque, acreditar que el bien se encuentre en abandono no habría necesidad de incoar la demanda de desalojo.

Además, el 100% coincidieron indicando que no ha podido acreditar el estado de abandono del bien en una medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento (pregunta 17),

coincidiendo con Ariano (2016), cuando considera que es casi imposible que haya un estado de abandono en un inmueble materia de desalojo, ya que, por lo general, los demandados no abandonan el bien.

Por su parte el 76 % de los encuestados indicaron que no es suficiente realizar una constatación policial (pregunta 18), averiguar sobre el paradero del inquilino (pregunta 19) ni verificar el estado del bien (pregunta 20) para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, pues Ledesma(2015), recomienda que concurras los tres aspectos pues indica que no es suficiente la constatación policial sino también, la verificación del estado del inmueble, sin perjuicio de realizar la indagación entre los vecinos para saber de la existencia y paradero del inquilino.

CONCLUSIONES

1. Se ha determinado que el artículo 679° del Código Procesal Civil establece un requisito inaplicable para ejecutar una medida cautelar sobre el fondo en un proceso de desalojo, expresado en el supuesto del abandono del bien, por lo que se ha demostrado que en la praxis judicial es imposible acreditar este supuesto lo que lo convierte en un artículo poco utilizado y fútil para la resolución de problemas de este tipo, aspecto que imposibilita garantizar de forma eficaz la tutela jurisdiccional efectiva y el acceso a la justicia. En tal sentido, suprimir dicho supuesto posibilitaría que las medidas cautelares que se interpongan sean procedentes, porque determinar cuándo un bien se encuentra en estado de abandono es un concepto interpretativo que ni la doctrina ni la jurisprudencia y menos la legislación ha establecido cómo se configura.
2. Se ha logrado identificar que no se configura el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento; ya que en la realidad, no existe un bien en estado de abandono para acreditar lo presupuestado en la norma procesal civil respecto a la medida cautelar sobre el fondo en el desalojo, y mucho menos hay criterios para determinar dicho estado de abandono, por lo que, como requisito, no es factible, puesto que tampoco se podría medir a este estado de abandono mediante criterios de control del bien de alta o baja intensidad.
3. Se ha logrado identificar que no es posible acreditar el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, toda vez que exigir la acreditación del supuesto del abandono del bien para la concesión de una medida cautelar sobre el fondo en un proceso de desalojo, se convierte en un supuesto fáctico

y jurídico muy complejo, lo que dificulta su materialización y por ende la obtención de una medida cautelar. Por tanto, exigir la acreditación del supuesto del abandono del bien, se convierte en una exigencia material casi imposible de corroboración; tampoco, podría recurrirse para determinar el supuesto de abandono de bien, una inspección judicial o prueba anticipada, pues, constituyen medidas insuficientes. En ese sentido, el supuesto del abandono del bien es un presupuesto material de difícil acreditación, porque no existe un concepto unívoco para determinar cuándo nos encontramos ante el abandono del bien, ya que podrían devenir diferentes interpretaciones para su delimitación.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda la modificación del Código Procesal Civil peruano, concretamente del artículo 679°, con el fin de garantizar los objetivos de las medidas cautelares sobre el fondo en casos del proceso de desalojo, quitando el supuesto del abandono del bien como requisito exigible para la dación de este tipo de medida cautelar, así pueda tutelarse de mejor manera el derecho a la propiedad.
2. Se recomienda que la Corte Suprema a través de un Acuerdo Plenario pueda fijar de forma vinculante que el supuesto de abandono del bien exigido en el artículo 679 del Código Procesal Civil debe interpretarse en favor del arrendador, a fin de que este supuesto no se convierta en un imposible jurídico para su aplicación, haciendo inaccesible poder obtener una medida cautelar sobre la materia determinada.
3. Se sugiere que la discusión a nivel dogmático sobre la eficacia de las medidas cautelares sobre el fondo, y en específico, en los procesos de desalojo sean debatidos en las Facultades de Derecho del país como también en los Colegios de Abogados del Perú, a fin de contrastar las diferentes opiniones de catedráticos y abogados sobre la materia en cuestión.
4. Para ello se elaboró el siguiente Proyecto de Ley:

PROYECTO DE LEY

Proyecto de ley que modifica el artículo 679 del Código Procesal Civil. Los congresistas de la República que suscriben, a iniciativa del congresista Juan Rodríguez Pérez, ejerciendo el derecho que le asiste los Artículos 102 inciso 2 y artículo 107 de la Constitución Política del Perú, así como el numeral 2 del Artículo 76 del reglamento del Congreso de la República, el derecho de iniciativa legislativa individual que tiene cada congresista, presenta el siguiente proyecto de ley. FORMULA LEGAL EL CONGRESO

DE LA REPÚBLICA HA DADO LEY SIGUIENTE: LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 679 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL.

Actualmente, el artículo 679 del Código Procesal Civil se encuentra regulado de la siguiente forma:

“Artículo 679.- 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”.

Con la modificatoria del presente Proyecto de Ley, la citada norma quedará regulada de la siguiente forma:

Artículo 679.- 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.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El presente proyecto de ley propone modificar el Código Procesal Civil, con finalidad de garantizar una tutela jurisdiccional, vía medida cautelar temporal sobre el fondo de desalojo.

Se puede exponer que tal como está regulado actualmente el citado artículo resulta casi inaplicable en la práctica judicial por cuanto, son cada vez menos los casos en que un arrendador haga uso de un proceso de desalojo de un bien que ya está abandonado por el inquilino, o que este lo desocupe voluntariamente durante el juicio, a menos que ya tenga sentencia firme que ordene el lanzamiento, en cuyo caso ya no es necesaria la medida cautelar indicada. Esta propuesta agrega otras situaciones en las que es posible solicitar y eventualmente obtener medidas cautelares dentro de los procesos de desalojo; una de ellas

referida a la causal de vencimiento del plazo del contrato o a la falta de pago. En tal sentido.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO:

Beneficios/ Ventajas. No se genera gasto para el Tesoro Público Nacional, toda vez que con la presente propuesta de modificación no requerirá mayor gasto de dinero del erario público, más allá del gasto mismo de la proyección y publicación de la ley.

Costos/ Desventajas. No se evidencian.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguila, G. (2010). *Lecciones de Derecho Procesal Civil*. Lima: Egacal .
- Aldana, S. (2018). “*La eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro en el desalojo*”.
Lima: Universidad Cesar Vallejo. Obtenido de
https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/22576/Aldana_RS.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Alor, D. (2018). *El proceso de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento*.
Huacho: Universidad San Pedro. Obtenido de
http://repositorio.usanpedro.pe/bitstream/handle/USANPEDRO/10287/Tesis_59481.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Ariano, E. (2016). *In limine litis. Estudios críticos de derecho procesal civil*. Lima:
Instituto pacífico.
- Autores varios. (2013). *Diccionario Procesal Civil*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Benites, J. (2009). *El derecho a la tutela cautelar en el derecho procesal civil y procesal constitucional*. Lima: Ediciones Caballero Bustamante S.A.C.
- Cárdenas, C. (2018). La tutela cautelar (trámite y tipos). *LP. Pasión por el Derecho*.
Obtenido de <https://lpderecho.pe/tutela-cautelar-tramite-tipos-christian-cardenas-manrique/>
- Carreon, E. (2020). Medida cautelar sobre el findo en los procesos de desalojo. *Revista de Derecho de la Universidad Nacional del Altiplano de Puno*, 5, 119-127. doi:
<https://doi.org/10.47712/rd.2020.v5i2.94>
- Carrión, J. (2009). *Tratado de derecho procesal civil* (Vol. V). Lima: Grijley.

- Chacón, R., & Cáceres, N. (2017). *“La afectación a las personas con medidas cautelares posteriores a la venta de fecha cierta de un bien embargado, en los procesos de tercería de propiedad de la ciudad del cusco del año 2015 - 2016”*. Cusco: Universidad Andina del Cusco-Tesis Pre Grado. Obtenido de http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/763/3/Ramiro_Tesis_bachiller_2016.pdf
- Chávez, J. (2008). *“Proceso de desalojo por vencimiento de contrato”*. Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Obtenido de https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/3138/Chavez_mj.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Chávez, J. (2014). La nueva vía procedimental para el desalojo. En *Actualidad Civil* (Vol. 1, págs. 32-37). Lima: Instituto Pacífico.
- Coca, S. (2021). El proceso cautelar en el Código Procesal Civil. *LP. Pasión por el derecho*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/proceso-cautelar-codigo-procesal-civil/>
- Código Procesal Civil*. (2019). Jurista Editores.
- Condiciones copulativas y supuestos de la posesión precaria, Cuarto Pleno Casatorio Civil (Pleno Civil Agosto de 2012).
- Corte Superior de Justicia de Cusco. (2017). *Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil*. Chiclayo - Lambayeque. Obtenido de <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/11a91c8043b0ed1e8d4bafd60181f954/Pleno+Jurisdiccional+Nacional+Civil+y+Procesal+Civil+de+2017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=11a91c8043b0ed1e8d4bafd60181f954>

Desalojo por ocupación precaria, Casación N.º 2155-2014 Puno (Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia de la República 30 de Setiembre de 2016).

Obtenido de

<https://jurisprudencia.pj.gob.pe/jurisprudenciaweb/ServletDescarga?uuid=d6b1c453-6122-4950-bbd4-e9d42164a48a>

Desalojo por ocupante precario, Casación N.º 908-2016 Del Santa (Sala Civil

Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República 15 de Noviembre de 2016). Obtenido de [https://static.legis.pe/wp-](https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/06/Desalojo-por-ocupaci%C3%B3n-precaria-Casaci%C3%B3n-908-2016-Del-Santa-Legis.pe_.pdf)

[content/uploads/2018/06/Desalojo-por-ocupaci%C3%B3n-precaria-](https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/06/Desalojo-por-ocupaci%C3%B3n-precaria-Casaci%C3%B3n-908-2016-Del-Santa-Legis.pe_.pdf)

[Casaci%C3%B3n-908-2016-Del-Santa-Legis.pe_.pdf](https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/06/Desalojo-por-ocupaci%C3%B3n-precaria-Casaci%C3%B3n-908-2016-Del-Santa-Legis.pe_.pdf)

División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica. (2015). *Manual del proceso civil.*

Todas las figuras procesales a través de sus fuentes doctrinarias y jurisprudenciales (Vol. II). Lima: Gaceta Jurídica.

División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica. (2018). *Compendium Procesal Civil*

(Vol. II). Lima: Gaceta Jurídica.

Espinosa, N. (2020). *Análisis crítico de los desalojos como respuesta estatal ante tomas*

de terrenos en Chile. Santiago - Chile: Universidad de Chile. Obtenido de

[http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/179212/Analisis-critico-de-](http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/179212/Analisis-critico-de-los-desalojos-como-respuesta-estatal-ante-tomas-de-terrenos-en-Chile.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

[los-desalojos-como-respuesta-estatal-ante-tomas-de-terrenos-en-](http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/179212/Analisis-critico-de-los-desalojos-como-respuesta-estatal-ante-tomas-de-terrenos-en-Chile.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Flores, I. (2013). *Análisis jurídico de las causas de terminación del contrato de*

arrendamiento, previo a establecer la vulneración de derechos del inquilino por

parte del arrendador. Loja - Ecuador: Universidad Nacional de Loja. Obtenido

de

<https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/872/1/TESIS%20FINAL.pdf>

Gallardo, J. (1 de Diciembre de 2020). *Cautela y Contracautela en el Proceso Civil*.

Obtenido de Sistema de bibliotecas y biblioteca central - UNMSM:

https://sisbib.unmsm.edu.pe/bibvirtual/tesis/human/gallardo_m_j/segunda_parte.htm

Gálvez, E. (2020). *El exarrendatario con contrato vencido y el desalojo por posesión precaria. Análisis y propuesta para establecer la competencia de los jueces de*

Paz Letrado. Chiclayo: Universidad San Martín de Porres. Obtenido de

https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/7011/g%C3%A1lvez_dep.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Gonzales, G. (2014). *La posesión precaria*. Lima: Juristas Editores .

Guerra, J. (2016). *Sistema de protección cautelar*. Lima: Instituto Pacífico.

Guerra-Cerrón, M. (2018). *Summa procesal civil*. Lima: Editorial Nomos & Thesis.

Hinostroza, A. (2010). *Derecho procesal civil*. Lima: Jurista editores.

Hinostroza, A. (2017). *Derecho Procesal Civil* (Segunda ed., Vol. X). Lima: Jurista Editores.

Lama, H. (2014). Nuevas reglas para el desalojo con condena a futuro. En *Actualidad Civil* (Vol. 1, págs. 26-30). Lima: Instituto Pacífico.

Ledesma, M. (2013). *La tutela cautelar en el proceso civil*. Lima: Gaceta jurídica.

Ledesma, M. (2015). *Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo*. Lima: Gaceta jurídica.

- Leguizamón, J. (2014). *“El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los Estados Unidos”*. Bogotá: Universidad Católica de Colombia. Obtenido de <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2552/1/Desalojo-contrato-arrendamiento-estudio-comparado-Colombia-EU.pdf>
- Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, Ley N.º 30933 (Congreso de la República del Perú 16 de Abril de 2019). Obtenido de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-que-regula-el-procedimiento-especial-de-desalojo-con-int-ley-n-30933-1762977-1/>
- López, J. (Agosto de 2019). La posesión precaria en el Perú. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 74, 203-221.
- Martínez, P. (2015). *“La Teoría Cautelar & Tutela Anticipada”*. Lima: GRILEY.
- Ninamanco, F. (2016). Desalojo. En Autores varios, *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas* (Vol. IV, págs. 546-548). Lima: Gaceta Jurídica.
- Peláez, M. (2010). *El proceso Cautelar* (Tercera ed.). Lima: Grijley.
- Pérez, C. (2010). *Estudio integral de las medidas cautelares en el proceso civil peruano*. Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Obtenido de https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/1480/Perez_rc.pdf?sequence=1
- Pozo, J. (2014). Breves apuntes sobre el nuevo "desalojo express" para los inquilinos bajo la cláusula de allanamiento futuro. En *Actualidad Civil* (Vol. 1, págs. 38-45). Lima: Instituto Pacífico.

- Priori, G. (2005). El derecho fundamental a la tutela cautelar: fundamentos, contenido y límites. *ius et veritas* 30, 171-200. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11799>
- Priori, G. (2019). *El proceso y la tutela de los derechos*. Lima: Fondo Editoria PUCP.
- Restitución anticipada de inmueble, Expediente N.º 1591-09 (Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima 15 de Setiembre de 2009).
- Salas, S. (2015). *Medidas Temporales sobre el Fondo. Su particularidad en el sistema procesal peruano y su necesaria adecuación como Medida Autosatisfactiva*. Lima: Ius et veritas. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/14826/15381>
- Santamaría , G. (2015). *El proceso de desocupación o lanzamiento y el derecho de cominión del arrendador*. Ambato - Ecuador: Universidad Técnica de Ambato. Obtenido de <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/16161/1/FJCS-DE-887.pdf>
- Solimano, O. (2008). *La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo*. Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos-Escuela de Post Grado. Obtenido de https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/196/Solimano_ho.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Soto-Guevara, E. (2019). *La falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo y su repercusión sobre el procedimiento de desalojo generado por la cláusula de allanamiento futuro*. Piura: Universidad de Piura. Obtenido de

https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4015/MAE_DER_DE-DC_1902.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Valdivia, P. (2018). *“La concentración del proceso laboral abreviado y la oralidad en el desarrollo de la actuación probatoria penal, aplicadas al proceso de desalojo por precario: se exceptúan los regulados por la Ley 30201”*. Arequipa:

Universidad Católica San Pablo. Obtenido de

http://repositorio.ucsp.edu.pe/bitstream/UCSP/15667/1/VALDIVIA_CHAVEZ_PRI_PRO.pdf

Velásquez, B. (2013). *Proyecto de reforma al artículo 48 de la Ley de Inquilinato a fin que permita el lanzamiento mediante desahucio por terminación del contrato de arriendo*. Santo Domingo - Ecuador: Universidad Regional Autónoma de Los

Andes UNIANDES. Obtenido de

<https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/2137/1/TUSDAB055-2014.pdf>

Veramendi, E. (2016). Ejecución anticipada en desalojo. En Autores varios, *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas* (Vol. V, págs. 169-173).

Lima: Gaceta Jurídica.

ANEXOS

Anexo N° 1. MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título: LA MEDIDA CAUTELAR SOBRE EL FONDO Y EL SUPUESTO INAPLICABLE DE ABANDONO DEL BIEN EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE HUANCAYO - 2019.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES		METODOLOGÍA
<p align="center">GENERAL</p> <p>¿Es inaplicable considerar al estado de abandono del bien como un supuesto en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo en el 2019?</p> <p align="center">ESPECÍFICOS</p> <p>¿Se configura el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?</p> <p>¿Es posible acreditar el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?</p>	<p align="center">GENERAL</p> <p>Determinar si es inaplicable considerar al estado de abandono del bien como un supuesto en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo en el 2019.</p> <p align="center">ESPECÍFICOS</p> <p>- Identificar si se configura el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.</p> <p>- Identificar se es posible acreditar el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.</p>	<p align="center">VARIABLES</p> <p align="center">DEPENDIENTE</p> <p>MEDIDA CAUTELAR</p> <p align="center">INDEPENDIENTE</p> <p>SUPUESTO DE INAPLICABILIDAD DEL ESTADO DE ABANDONO</p>	<p align="center">DIMENSIONES</p> <p>MEDIDA CAUTELAR SOBRE EL FONDO</p> <p>DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CONTRATO</p> <p>CONFIGURACIÓN DEL SUPUESTO DE ESTADO DE ABANDONO DEL BIEN</p> <p>ACREDITACIÓN DEL SUPUESTO DE ESTADO DE ABANDONO DEL BIEN</p>	<p>MÉTODO DE INVESTIGACIÓN:</p> <p>-Métodos generales: Análisis – síntesis Descriptivo</p> <p>-Métodos particulares: Método exegético Método sistemático. Método teleológico.</p> <p>TIPO DE INVESTIGACIÓN: Investigación cualitativa</p> <p>NIVEL DE INVESTIGACIÓN: Nivel explicativo.</p> <p>DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN: Diseño transeccional.</p> <p>TÉCNICAS DE RECOPIACIÓN DE DATOS: -Análisis documental. - Encuesta</p> <p>INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS</p> <p>- Ficha de análisis documental. - Cuestionario.</p>

Anexo N.º 2. MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE INSTRUMENTOS

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
DEPENDIENTE MEDIDA CAUTELAR	MEDIDA CAUTELAR SOBRE EL FONDO	REQUISITO DE ESTADO DE ABANDONO
		DETERIORO DEL BIEN
		PRESERVACIÓN DEL BIEN
		RESTITUCIÓN DEL BIEN
		PROTECCIÓN DEL POSEEDOR SOBRE EL PROPIETARIO
	DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CONTRATO	CELERIDAD DEL DESALOJO
		EXPERIENCIA COMO ABOGADO DE LA CELERIDAD DEL DESALOJO
		RESTITUCIÓN DEL BIEN
		EXPERIENCIA SOBRE ESTADO DE ABANDONO EN DESALOJO
		EXPERIENCIA SOBRE ESTADO DE ABANDONO EN MEDIDA CAUTELAR
INDEPENDIENTE SUPUESTO DE INAPLICABILIDAD DEL ESTADO DE ABANDONO	CONFIGURACIÓN DEL SUPUESTO DE ESTADO DE ABANDONO DEL BIEN	EXISTENCIA DEL ESTADO DE ABANDONO
		EXISTENCIA DE CRITERIOS PARA DETERMINAR ESTADO DE ABANDONO
		FACTIBILIDAD DEL ESTADO DE ABANDONO COMO REQUISITO
		CONTROL DE BAJA INTENSIDAD DE ESTADO DE ABANDONO
		CONTROL DE ALTA INTENSIDAD DE ESTADO DE ABANDONO
	ACREDITACIÓN DEL SUPUESTO DE ESTADO DE ABANDONO DEL BIEN	POSIBILIDAD DE ACREDITAR ESTADO DE ABANDONO
		EXPERIENCIA SOBRE ACREDITACIÓN DE ESTADO DE ABANDONO
		ACREDITAR ESTADO DE ABANDONO MEDIANTE CONSTATACIÓN POLICIAL
		ACREDITAR ESTADO DE ABANDONO MEDIANTE INDAGACIÓN
		ACREDITAR ESTADO DE ABANDONO MEDIANTE VERIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Anexo N.º 3. MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	PREGUNTAS	ALTERNATIVAS
DEPENDIENTE MEDIDA CAUTELAR	MEDIDA CAUTELAR SOBRE EL FONDO	REQUISITO DE ESTADO DE ABANDONO	¿Considera correcto que se contemple con un requisito para la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento al estado de abandono del bien?	SIEMPRE A VECES NUNCA
		DETERIORO DEL BIEN	¿La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento protege el posible deterioro del bien en abandono?	SIEMPRE A VECES NUNCA
		PRESERVACIÓN DEL BIEN	¿Considera que la finalidad de la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, es <u>preservar</u> el bien arrendado?	SIEMPRE A VECES NUNCA
		RESTITUCIÓN DEL BIEN	¿Considera que la finalidad de la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, es <u>restituir</u> el bien al propietario?	SIEMPRE A VECES NUNCA
		PROTECCIÓN DEL POSEEDOR SOBRE EL PROPIETARIO	¿Considera que la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, <u>protege</u> más al poseedor que al propietario del inmueble?	SIEMPRE A VECES NUNCA
	DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CONTRATO	CELERIDAD DEL DESALOJO	¿Considera que el desalojo por vencimiento del plazo del contrato es célere ?	SIEMPRE A VECES NUNCA
		EXPERIENCIA COMO ABOGADO DE LA CELERIDAD DEL DESALOJO	¿Considera que el desalojo por vencimiento del plazo de contrato debe procesarse de una forma más rápida?	SIEMPRE A VECES NUNCA

		RESTITUCIÓN DEL BIEN	¿Considera que, para acreditar el desalojo por vencimiento del contrato, es necesario solamente acreditar el derecho de restitución del bien?	SIEMPRE A VECES NUNCA
		EXPERIENCIA SOBRE ESTADO DE ABANDONO EN DESALOJO	En su experiencia ¿ha visto algún <u>inmueble en estado de abandono</u> que sea materia de litis en un proceso de <u>desalojo</u> por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	SIEMPRE A VECES NUNCA
		EXPERIENCIA SOBRE ESTADO DE ABANDONO EN MEDIDA CAUTELAR	En su experiencia ¿ha visto en alguna <u>medida cautelar sobre el fondo</u> en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, a un inmueble en <u>estado de abandono</u> ?	SIEMPRE A VECES NUNCA
INDEPENDIENTE SUPUESTO DE INAPLICABILIDAD DEL ESTADO DE ABANDONO	CONFIGURACIÓN DEL SUPUESTO DE ESTADO DE ABANDONO DEL BIEN	EXISTENCIA DEL ESTADO DE ABANDONO	En la realidad, ¿considera que existe el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	SIEMPRE A VECES NUNCA
		EXISTENCIA DE CRITERIOS PARA DETERMINAR ESTADO DE ABANDONO	¿Considera que existen <u>criterios</u> para determinar al estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	SIEMPRE A VECES NUNCA
		FACTIBILIDAD DEL ESTADO DE ABANDONO COMO REQUISITO	En su experiencia, ¿considera <u>factible</u> considerar como un requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, al estado de abandono del inmueble?	SIEMPRE A VECES NUNCA
		CONTROL DE BAJA INTENSIDAD DE ESTADO DE ABANDONO	¿Considera que el <u>control de baja intensidad del bien inmueble configuraría el estado de abandono de este como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?</u>	SIEMPRE A VECES NUNCA

		CONTROL DE ALTA INTENSIDAD DE ESTADO DE ABANDONO	¿Considera que el <u>control de alta intensidad</u> del bien inmueble impide la configuración del estado de abandono de este como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	SIEMPRE A VECES NUNCA
ACREDITACIÓN DEL SUPUESTO DE ESTADO DE ABANDONO DEL BIEN		POSIBILIDAD DE ACREDITAR ESTADO DE ABANDONO	¿Se puede acreditar al supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	SIEMPRE A VECES NUNCA
		EXPERIENCIA SOBRE ACREDITACIÓN DE ESTADO DE ABANDONO	En su experiencia, ¿ha podido acreditar el estado de abandono del bien en una medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	SIEMPRE A VECES NUNCA
		ACREDITAR ESTADO DE ABANDONO MEDIANTE CONSTATACIÓN POLICIAL	¿Considera que es <u>suficiente</u> realizar una <u>constatación policial</u> para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	SIEMPRE A VECES NUNCA
		ACREDITAR ESTADO DE ABANDONO MEDIANTE INDAGACIÓN	¿Considera que <u>indagar sobre el paradero del inquilino</u> es <u>suficiente</u> para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	SIEMPRE A VECES NUNCA
		ACREDITAR ESTADO DE ABANDONO MEDIANTE VERIFICACIÓN DEL INMUEBLE	¿Considera que <u>verificar el estado del inmueble</u> es <u>suficiente</u> realizar acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	SIEMPRE A VECES NUNCA

Anexo N.º 4 INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

CUESTIONARIO

TÍTULO Y OBJETIVO: El presente cuestionario tiene como objetivo conocer su opinión como abogado litigante en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo durante el 2019. La investigación se titula «La medida cautelar sobre el fondo y el supuesto inaplicable de abandono del bien en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo». Su colaboración es muy importante para el desarrollo de esta investigación por lo que solicito que responda el siguiente cuestionario de forma objetiva y sincera; teniéndose en cuenta que es anónimo.

INSTRUCCIÓN: Lea atentamente las preguntas, y marque con un aspa «X» la alternativa que considere. Muchas gracias por su colaboración.

N.º	PREGUNTAS	ALTERNATIVAS		
		SIEMPRE	A VECES	NUNCA
1	¿Considera correcto que se contemple con un requisito para la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento al estado de abandono del bien?			
2	¿La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento protege el posible deterioro del bien en abandono?			
3	¿Considera que la finalidad de la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, es preservar el bien arrendado?			
4	¿Considera que la finalidad de la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, es restituir el bien al propietario?			
5	¿Considera que la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, protege más al poseedor que al propietario del inmueble?			
6	¿Considera que el desalojo por vencimiento del plazo del contrato es célere?			
7	¿Considera que el desalojo por vencimiento del plazo de contrato debe procesarse de una forma más rápida?			
8	¿Considera que, para acreditar el desalojo por vencimiento del contrato, es necesario solamente acreditar el derecho de restitución del bien?			
9	En su experiencia ¿ha visto algún inmueble en estado de abandono que sea materia de litis en un proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?			

10	En su experiencia ¿ha visto en alguna <u>medida cautelar sobre el fondo</u> en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, a un inmueble en <u>estado de abandono</u> ?			
11	En la realidad, ¿considera que existe el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?			
12	¿Considera que existen <u>criterios</u> para determinar al estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?			
13	En su experiencia, ¿considera <u>factible</u> considerar como un requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, al estado de abandono del inmueble?			
14	¿Considera que el <u>control de baja intensidad</u> del bien inmueble configuraría el estado de abandono de este como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?			
15	¿Considera que el <u>control de alta intensidad</u> del bien inmueble impide la configuración del estado de abandono de este como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?			
16	¿Se puede acreditar al supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?			
17	En su experiencia, ¿ha podido acreditar el estado de abandono del bien en una medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?			
18	¿Considera que es <u>suficiente</u> realizar una <u>constatación policial</u> para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?			
19	¿Considera que <u>indagar sobre el paradero del inquilino</u> es <u>suficiente</u> para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?			
20	¿Considera que <u>verificar el estado del inmueble</u> es <u>suficiente</u> realizar acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?			

Anexo N.º 5 CONFIABILIDAD Y VALIDEZ DEL INSTRUMENTO

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE:

VARIABLE I.: MEDIDA CAUTELAR

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	<u>DIMENSIÓN 1:</u> MEDIDA CAUTELAR SOBRE EL FONDO							
1	¿Considera correcto que se contemple con un requisito para la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento al estado de abandono del bien?							
2	¿La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento protege el posible deterioro del bien en abandono?							
3	¿Considera que la finalidad de la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, es <u>preservar</u> el bien arrendado?							
4	¿Considera que la finalidad de la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, es <u>restituir</u> el bien al propietario?							
5	¿Considera que la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, <u>protege</u> más al poseedor que al propietario del inmueble?							

	DIMENSIÓN 2: DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CONTRATO	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Considera que el desalojo por vencimiento del plazo del contrato es célere?							
2	¿Considera que el desalojo por vencimiento del plazo de contrato debe procesarse de una forma más rápida?							
3	¿Considera que, para acreditar el desalojo por vencimiento del contrato, es necesario solamente acreditar el derecho de restitución del bien?							
4	En su experiencia ¿ha visto algún <u>inmueble en estado de abandono</u> que sea materia de litis en un proceso de <u>desalojo</u> por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?							
5	En su experiencia ¿ha visto en alguna <u>medida cautelar sobre el fondo</u> en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, a un inmueble en <u>estado de abandono</u> ?							

VARIABLE II.: SUPUESTO DE INAPLICABILIDAD DEL ESTADO DE ABANDONO

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	DIMENSIÓN 1: CONFIGURACIÓN DEL SUPUESTO DE ESTADO DE ABANDONO DEL BIEN							
1	En la realidad, ¿considera que existe el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?							
2	¿Considera que existen <u>criterios</u> para determinar al estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?							
3	En su experiencia, ¿considera <u>factible</u> considerar como un requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, al estado de abandono del inmueble?							
4	¿Considera que el <u>control de baja intensidad</u> del bien inmueble configuraría el estado de abandono de este como requisito de							

	procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?							
5	¿Considera que el control de alta intensidad del bien inmueble impide la configuración del estado de abandono de este como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?							
	<u>DIMENSIÓN 2:</u>ACREDITACIÓN DEL SUPUESTO DE ESTADO DE ABANDONO DEL BIEN	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿Se puede acreditar al supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?							
2	En su experiencia, ¿ha podido acreditar el estado de abandono del bien en una medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?							
3	¿Considera que es <u>suficiente</u> realizar una <u>constatación policial</u> para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?							
4	¿Considera que <u>indagar sobre el paradero del inquilino</u> es <u>suficiente</u> para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar							

	sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?						
5	¿Considera que <u>verificar el estado del inmueble es suficiente</u> realizar acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?						

Observaciones (precisar si hay suficiencia⁴): _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador: Mg/Dr.: DNI:

Especialidad del validador:.....

Huancayo,..... de..... del 2021

Anexo N.º 6 LA DATA DE PROCESAMIENTO DE DATOS

N.º	PREGUNTAS	ALTERNATIVAS		
		SIEMPRE	A VECES	NUNCA
1	¿Considera correcto que se contemple con un requisito para la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento al estado de abandono del bien?	0	15	35
2	¿La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento protege el posible deterioro del bien en abandono?	1	14	35
3	¿Considera que la finalidad de la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, es preservar el bien arrendado?	2	13	35
4	¿Considera que la finalidad de la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, es restituir el bien al propietario?	50	0	0
5	¿Considera que la medida cautelar sobre el fondo, en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, protege más al poseedor que al propietario del inmueble?	37	13	0
6	¿Considera que el desalojo por vencimiento del plazo del contrato es célere?	0	20	30
7	¿Considera que el desalojo por vencimiento del plazo de contrato debe procesarse de una forma más rápida?	50	0	0
8	¿Considera que, para acreditar el desalojo por vencimiento del contrato, es necesario solamente acreditar el derecho de restitución del bien?	50	0	0
9	En su experiencia ¿ha visto algún inmueble en estado de abandono que sea materia de litis en un proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	0	0	50
10	En su experiencia ¿ha visto en alguna medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, a un inmueble en estado de abandono?	0	0	50
11	En la realidad, ¿considera que existe el supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	0	5	45
12	¿Considera que existen criterios para determinar al estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	0	5	45
13	En su experiencia, ¿considera factible considerar como un requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, al estado de abandono del inmueble?	0	0	50

14	¿Considera que el <u>control de baja intensidad</u> del bien inmueble configuraría el estado de abandono de este como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	0	10	40
15	¿Considera que el <u>control de alta intensidad</u> del bien inmueble impide la configuración del estado de abandono de este como requisito de procedencia en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	0	10	40
16	¿Se puede acreditar al supuesto de estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	1	10	39
17	En su experiencia, ¿ha podido acreditar el estado de abandono del bien en una medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	0	0	50
18	¿Considera que es <u>suficiente</u> realizar una <u>constatación policial</u> para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	2	10	38
19	¿Considera que <u>indagar sobre el paradero del inquilino</u> es <u>suficiente</u> para acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	2	10	38
20	¿Considera que <u>verificar el estado del inmueble</u> es <u>suficiente</u> realizar acreditar el estado de abandono del bien en la medida cautelar sobre el fondo en el proceso desalojo por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento?	2	10	38

Anexo N.º 7 CONSENTIMIENTO INFORMADO

A continuación, se le presenta un cuestionario el cual tiene la finalidad de recabar sus respuestas para obtener información valiosa respecto a la problemática de: si es inaplicable considerar al estado de abandono del bien, como un supuesto en la medida cautelar sobre el fondo del proceso de desalojo por vencimiento del plazo del contrato. Dicha información que usted proporcione, servirá valiosamente al desarrollo de un proyecto de investigación que aborda este fenómeno.

Contar con su participación voluntaria, la información brindada será trasladada de manera confidencial, respetando el anonimato de sus datos, haciendo uso únicamente de sus respuestas para fines de investigación académica.

Si existe duda en cuanto a las preguntas, las puede hacer al momento de la aplicación con el encargado de la investigación.

Si está de acuerdo con participar, proporcione su nombre y firma, recordándole que tiene derecho a negarse participar si así lo desea.

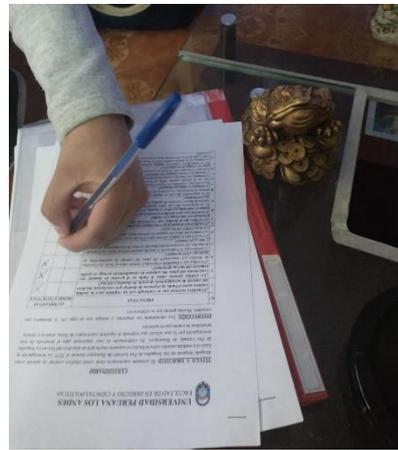
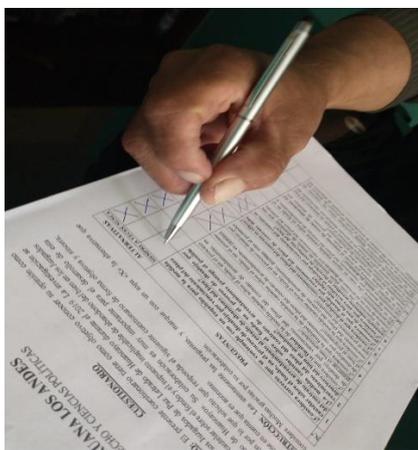
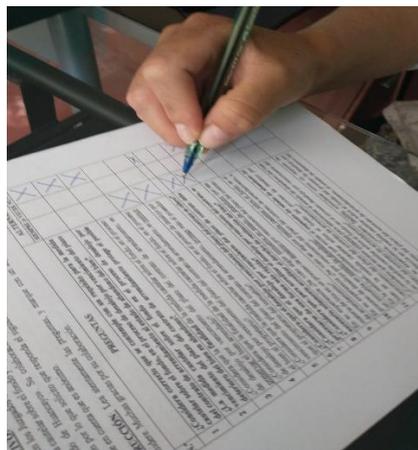
Yo Milagros Patricia Podesta Rojas he leído la información proporcionada. He tenido la oportunidad de preguntar sobre ella y se han absuelto las dudas, por lo que consiento de forma voluntaria participar en esta investigación como participante y entiendo que tengo derecho a negarme de participar.

Fecha:


.....
Milagros P. Podesta Rojas
Abogada
Reg. CAJ 5347

Firma

Anexo N.º 8 FOTOS DE APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO



CONSIDERACIONES ÉTICAS

En la presente investigación se han aplicado los siguientes principios éticos:

1. No se ha realizado el consentimiento informado, porque no se ha manipulado a los participantes, solamente se les ha informado su participación y que las encuestas son anónimas, asimismo como la utilidad que esta tendrá en el ámbito de la investigación, siendo sólo para dichos fines investigativos en los que se utilizarán las respuestas otorgadas.
2. No divulgación, por el cual las respuestas obtenidas de la encuesta aplicada no serán difundidas en otros medios que no sean los de la presente tesis, salvo que exista una autorización expresa para que pueda divulgarse en otros ámbitos.
3. Respeto de los derechos de autor, por el cual las fuentes de información utilizadas en la presente investigación han sido debidamente citadas, respetando los derechos de autor de cada concepto, y utilizando para ello el sistema de citado Apa Sexta edición.



UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Escuela de Posgrado

COMPROMISO DE AUTORÍA

En la fecha, yo **JOSE CARLOS AGUSTIN PAREDES CARDENAS**, identificado con DNI N° 20102242 domiciliado en el Jr. Amazonas N°176 Dpto.201 – Huancayo, egresado del Programa de Maestría en Derecho y Ciencias Políticas, Mención: Derecho Civil y Comercial , de la Escuela de Posgrado de la Universidad Peruana Los Andes, me **COMPROMETO** a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar, si en la elaboración de la Tesis titulada: **LA MEDIDA CAUTELAR SOBRE EL FONDO Y EL SUPUESTO INAPLICABLE DE ABANDONO DEL BIEN EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE HUANCAYO**, se haya considerado datos falsos, falsificación, plagio, auto plagio, etc. y declaro bajo juramento que la Tesis es de mi autoría y los datos presentados son reales y he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.

Huancayo, 07 de setiembre del 2022


JOSE CARLOS AGUSTIN PAREDES CARDENAS
DNI N° 20102242

