

**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**

**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas**

**Escuela Profesional de Derecho**



**TESIS**

**IMPLEMENTACIÓN DE UN PROCEDIMIENTO  
SIMPLIFICADO FRENTE A LA DEFICIENCIA  
DILATORIA DE DESALOJO ESTABLECIDO EN EL  
CÓDIGO PROCESAL CIVIL**

Para optar : El título profesional de abogado

Autor : Bach. Carrasco Huaman Nelson Nergio

Asesor : Dr. Oscuvilca Tapia Antonio Leopoldo

Línea de investigación institucional : Desarrollo humano y derechos

Área de investigación institucional : Ciencias Sociales

Fecha de inicio y de Culminación : 16-12-2022 a 29-05-2023

HUANCAYO – PERU  
2023

**HOJA DE JURADOS REVISORES**

DR. POMA LAGOS LUIS ALBERTO

Decano de la Facultad de Derecho

MG. MARAVI ZAVALETA GLENDA LINDSAY

Docente Revisor Titular 1

MG. MAYHUA CHUQUILLANQUI HERNAN HUGO

Docente Revisor Titular 2

MG. SANCHEZ CORDOVA GLORIA ROSA

Docente Revisor Titular 3

DR. VIVANCO VASQUEZ HECTOR ARTURO

Docente Revisor Suplente

## **DEDICATORIA**

Esta investigación es dedicada a los pilares de mi vida. Mi padre que está siempre a mi lado y mi madre que desde el cielo guían mi camino, y cuyo ejemplo siempre me motiva a seguir, a mis hijos que son el motor y el motivo y amor incondicional que me impulsan a seguir adelante.

**Nelson Carrasco.**

## **AGRADECIMIENTO**

Quiero Agradecer a los docentes, tutor y a mis profesores queridos, por compartir los conocimiento rigurosos y precisos, a ellos les debo mis conocimientos, donde quiera que vaya, los llevare conmigo en mi transitar profesional. Gracias por su paciencia y compartir sus conocimientos de manera profesional, por su dedicación perseverancia y tolerancia

**El autor.**

## CONSTANCIA DE SIMILITUD



NUEVOS TIEMPOS  
NUEVOS DESAFÍOS  
NUEVOS COMPROMISOS

## CONSTANCIA DE SIMILITUD

N° 0020- FDCP -2024

La Oficina de Propiedad Intelectual y Publicaciones, hace constar mediante la presente, que la **Tesis** Titulada:

**IMPLEMENTACIÓN DE UN PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO FRENTE A LA DEFICIENCIA DILATORIA DE DESALOJO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL**

Con la siguiente información:

Con Autor(es) : **BACH. CARRASCO HUAMAN NELSON NERGIO**

Facultad : **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

Escuela profesional : **DERECHO**

Asesor(a) : **Dr. OSCUVILCA TAPIA ANTONIO LEOPOLDO**

Fue analizado con fecha **11/01/2024** con **99** pág.; en el Software de Prevención de Plagio (Turnitin); y con la siguiente configuración:

**Excluye Bibliografía.**

**Excluye Citas.**

**Excluye Cadenas hasta 20 palabras.**

Otro criterio (especificar)

El documento presenta un porcentaje de similitud de **22** %.

En tal sentido, de acuerdo a los criterios de porcentajes establecidos en el artículo N° 15 del Reglamento de Uso de Software de Prevención de Plagio Versión 2.0. Se declara, que el trabajo de investigación: **Si contiene un porcentaje aceptable de similitud.**

Observaciones:

En señal de conformidad y verificación se firma y sella la presente constancia.

Huancayo, 11 de enero de 2024



**MTRA. LIZET DORIELA MANTARI MINCAMI**  
JEFA

Oficina de Propiedad Intelectual y Publicaciones

## CONTENIDO

CARÁTULA	i
HOJA CON NOMBRES DE SUS JURADOS	ii
DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
CONSTANCIA DE SIMILITUD	v
CONTENIDO	vii
CONTENIDO DE TABLAS	ix
RESUMEN	xi
ABSTRACT	xiii
INTRODUCCIÓN	xiiii

## CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problemática	14
1.2. Delimitación del problema	15
1.2.1. Delimitación espacial	15
1.2.2. Delimitación temporal	15
1.2.3. Delimitación conceptual	15
1.3. Formulación del problema	15
1.3.1. Problema general	15
1.3.2. Problemas específicos	15
1.4. Justificación	16
1.4.1. Justificación social	16
1.4.2. Justificación teórica	17
1.4.3. Justificación metodológica	17
1.5. Objetivos	18
1.5.1. Objetivo general	18
1.5.2. Objetivos específicos	18
1.6. Hipótesis	18
1.6.1. Hipótesis general	18
1.6.2. Hipótesis específicas	19

1.6.3.	Operacionalización de categorías	19
1.7.	Propósito de la investigación	20
1.8.	Importancia de la investigación	20
1.9.	Limitaciones de la investigación	21

## **CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO**

2.1.	Antecedentes de investigación	21
2.2.	Bases teóricas de la investigación	26
2.3.	Marco Conceptual	49

## **CAPÍTULO III METODOLOGÍA**

3.1.	Enfoque metodológico y postura epistemológica jurídica	49
3.2.	Metodología	50
3.3.	Diseño metodológico	52
3.3.1.	Trayectoria del estudio	52
3.3.2.	Escenario de estudio	52
3.3.3.	Caracterización de sujetos o fenómenos	53
3.3.4.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	53
3.3.5.	Tratamiento de la información	53
3.3.6.	Rigor científico	53
3.3.7.	Consideraciones éticas	54

## **CAPÍTULO IV RESULTADOS**

4.1.	Descripción de los resultados	56
4.2.	Contrastación de las hipótesis	69
4.3.	Discusión de resultados	70
4.4.	Propuesta de mejora	73

**CONCLUSIONES** **75**

**RECOMENDACIONES** **77**

**REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS** **79**

**ANEXOS**

Anexo 01: Matriz de consistencia	85
Anexo 2: Matriz de operacionalización de categorías	87
Anexo 03: Instrumento de recolección de datos	90
Anexo 04: Validación de expertos del instrumento	92
Anexo 05: Solicitud dirigida a la entidad donde recolectó los datos	94
Anexo 06: Consentimiento informado de las personas entrevistadas	95
Anexo 07: Evidencias fotográficas	98
Anexo 08: Declaración de autoría	99



## CONTENIDO DE TABLAS

Tabla 1. Operacionalización de categorías	18
Tabla 2. ¿Considera usted que el que tiene la posesión es dueño del bien? ¿Por qué?	51
Tabla 3. ¿Qué tan importante es la posesión en otras legislaciones para acreditar el usar del bien donde ocupan?	51
Tabla 4. ¿Cree usted que el derecho de propiedad es lo mismo que la posesión? ¿Por qué?	52
Tabla 5. ¿Considera usted que los propietarios hoy en día celebran contratos de arrendamiento formales o más informales? ¿Por qué?	52
Tabla 6. ¿Cuándo un contrato de arrendamiento se vuelve precario?	53
Tabla 7. ¿Considera usted que la situación actual del arrendamiento en el Perú es caótica? ¿Por qué?	53
Tabla 8. A criterio de Usted ¿Considera que al colocar una cláusula de desalojo en los contratos de arrendamiento simplifica el proceso si el arrendatario no quiere desocupar el bien? ¿Por qué?	54
Tabla 9. ¿Cree usted que debería existir un procedimiento simplificado que de celeridad y simplificación para que el arrendador recupere su bien de forma inmediata?	54
Tabla 10. ¿Considera Usted que en otros países existe este tipo de problemas con los desalojos de inmueble o son más drásticos? ¿Por qué?	55
Tabla 11. ¿Con que frecuencia cree usted que un arrendador pierde su bien por no tener que recurrir a instancias judiciales?	55
Tabla 12. ¿Cuándo tienes que resolver un proceso de desalojo cuanto tiempo demora para ello y por qué?	56
Tabla 13. ¿Cuáles son las causas que originan que el proceso de desalojo sea lento y perjudique al arrendador?	56
Tabla 14. ¿Debería realmente haber un proceso simplificado que ayude a mejorar el sistema judicial y sea más eficaz que el proceso de desalojo que tenemos en el Código Procesal Civil?	57

## RESUMEN

El estudio titulado: “Implementación de un procedimiento simplificado frente a la deficiencia dilatoria de desalojo establecido en el código procesal civil” tuvo como objetivo analizar si la implementación de un Procedimiento Simplificado de Desalojo ayudaría frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el Código Procesal Civil. El enfoque de estudio fue cualitativo, tipo básico, nivel de exploración explicativa, cuyo diseño de estudio fue fenomenológico hermenéutico. Se tuvo como sujetos a un **1 fiscal y 4 abogados civilistas**. Para la recolección de datos se utilizó la técnica de la entrevista, asimismo, se tuvo a la guía de entrevista, se recolectaron datos por medio de clasificación, que fueron analizados mediante la triangulación de la información en tablas descriptiva. Entre sus resultados, se halló que, los entrevistados señalaron que si debe haber una implementación de un procedimiento simplificado ya que se lograría descongestionar en gran medida lo que de manera precisa ocasionaba muy posiblemente su demora: la carga procesal, así como también sería lo necesario para poder garantizar un mecanismo fiable. Finalmente, se concluye que, la introducción de un Procedimiento Simplificado de Desalojo podría ser beneficioso para hacer frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo mencionada en el Código Procesal Civil debido a la sobrecarga de casos judiciales, que son lo que fundamentalmente provoca retrasos en los procesos de desalojo. Por tanto, simplificar el procedimiento podría aliviar la carga de trabajo de los tribunales y agilizar la resolución de los casos.

Palabras clave: Procedimiento simplificado, deficiencia dilatoria, desalojo.

## ABSTRACT

The study entitled: "Implementation of a Simplified Eviction Procedure against the Dilatory Eviction Deficiency established in the Civil Procedural Code" had the objective of analyzing whether the implementation of a Simplified Eviction Procedure would help against the Dilatory Eviction Deficiency established in the Civil Procedural Code. The study approach was qualitative, basic type, explanatory exploration level, whose study design was hermeneutic phenomenological. The subjects were 1 prosecutor and 4 civil lawyers. For data collection, the interview technique was used, as well as the interview guide, data were collected by means of classification, which were analyzed by triangulating the information in descriptive tables. Among the results, it was found that the interviewees pointed out that there should be an implementation of a simplified procedure, since it would greatly reduce what was very possibly causing the delay: the procedural burden, as well as it would be necessary to guarantee a reliable mechanism. Finally, it is concluded that, the introduction of a Simplified Eviction Procedure could be beneficial to address the Eviction Dilatory Deficiency mentioned in the Code of Civil Procedure due to the overload of court cases, which is what fundamentally causes delays in eviction proceedings. Therefore, simplifying

Keywords: Simplified procedure, dilatory deficiency, eviction.

## INTRODUCCIÓN

El presente documento, tiene como finalidad analizar si la implementación de un Procedimiento Simplificado de Desalojo ayudaría frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el Código Procesal Civil. Como todos sabemos, la realidad del alquiler tiene muchas facetas, especialmente retrasos en los casos de desalojo por incumplimiento de contrato, impago de servicios públicos, por lo que es importante analizar si no se trata de una situación simplificada. Las medidas de desalojo promueven la devolución de inmuebles en el Perú para asegurar soluciones a estos problemas entre las partes involucradas.

La relevancia de esta investigación se halla, en que, aunque se tenga el proceso de desalojo, este no ayuda mucho al propietario debido a la dilación que demoran en resolver dichos procesos. No obstante, siendo dilatorio el proceso tiene que seguir, pero resulta ser embarazoso por la misma coyuntura judicial.

En efecto, estos procesos son dilatorios y los que más se perjudican son aquellos propietarios, debido a que los arrendatarios valiéndose de mentiras legales subsisten en el bien sin hacer ningún pago, morando de forma gratuita en el inmueble que no es de ellos. Por ello, aquellas situaciones legales dilatorias ponen en peligro el bien y la seguridad legal.

En aras de desarrollar la investigación se dispuso un método de enfoque cualitativo, debido a que los hallazgos no se logran por procedimientos estadísticos, matemáticos o cuantificación alguna, asimismo, se tuvo el desarrollo de un estudio teórico jurídico, en razón que se concibe un problema jurídico en base a una percepción formalista, minimizando lo factico o real, centrado en el análisis jurídico o la estructura legal elegida. Para la postura epistemológica jurídica se tuvo al iuspositivismo, el mismo que se centra en la normativa y el análisis dogmático de la ley, para el desarrollo de un análisis de acuerdo a una interpretación jurídica para finalizar mejorar el ordenamiento jurídico.

Respecto al diseño se desarrolla el estilo fenomenológico, puesto que describe, explora y analiza las experiencias de los individuos ante la presentación de un fenómeno. Además, se presenta un modelo fenomenológico hermenéutico, por lo que

se ejecuta ilustraciones de exploración de hechos y fenómenos en un instante explícito de tiempo y el diseño transaccional explicativo, son a diseños propios para establecer y conocer las causas, componentes o categorías que crean circunstancias problemáticas dentro de un entorno social para comprenderlos en torno a la experiencia.

Por ello, en este estudio lo que se propuso poner en agenda la discusión sobre la **implementación de un Procedimiento Simplificado de Desalojo** que ayudaría frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo determinado en el C.P.C.

**En el Capítulo I**, determinación del problema, el cual desarrolló precisiones en mérito a la descripción de la realidad problemática, delimitación del estudio, problema de la investigación, objetivos de la investigación, justificación y limitaciones que se presentarán en el actual estudio.

**El Capítulo II**, estuvo comprendido por el Marco Teórico, el cual indicará los antecedentes del estudio, las bases teóricas, además, la definición de términos en el marco conceptual.

**El capítulo III**, desarrolló la metodología de la investigación, contando con el enfoque metodológico, epistemología jurídica, orientación, tipo, nivel, metodología, diseño metodológico con el escenario de estudio, técnicas e instrumentos, características de sujetos o fenómenos, rigor científico, tratamiento de la información y las consideraciones éticas.

**El capítulo IV**, desarrolló los resultados, presentados por la descripción de los resultados, contrastación de hipótesis y la discusión de resultados.

Finalmente, se contó con las conclusiones y recomendaciones del estudio adjunto a las referencias y anexos necesarios.

## CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 1.1. Descripción de la realidad problemática

En base al último censo del Consejo Económico, Latinoamérica posee el índice más alto de personas que cancelan su contrato de alquiler debido a problemas políticos en el lugar donde viven, lo que representa alrededor del 60% de todos los inquilinos. Vive en propiedades que no es de ellos, es casi imposible desalojarlos (Adrián, 2017).

Sin embargo, el proceso de desalojo civil en Perú puede tomar entre 4 a 6 años, en perjuicio de los propietarios que dejarán de recibir la merced conductiva al no arrendar la propiedad en litigio. Por ello, un nuevo procedimiento simplificado de desalojo ayudaría mucho, siendo que lo se trata es de reducir la deficiencia dilatoria por parte del Poder Judicial al no emitir pronunciamiento inmediatamente (Bendezú, 2017).

Por lo tanto, es de gran menester encontrar soluciones a los casos de desalojos que requieran la debida atención, toda vez, que se han convertido en grandes problemas. De otra parte, Balarezo (2018) refiere que, el 26% de los inquilinos no cumple con las cláusulas de rescisión de su contrato de arrendamiento, lo que ilustra el alto número de arrendadores o propietarios que tienen que recurrir a acciones legales para recuperar la propiedad.

Por lo tanto, el proceso de desalojo debe ser corto y rápido por naturaleza, pero en nuestro país esto no suele ser así. Es muy probable que parte de este descuido estadístico sea permanente y se vea agravado por aquellos inquilinos que aprovechan la información del sistema judicial sobre la duración del desalojo y deciden dejar de pagar la merced conductiva basada en análisis maliciosos, ya que viven libremente durante el proceso a expensas del arrendador, quien, además de no tomar precauciones contra su arrendatario, no buscó el consejo de un abogado diligente al tiempo de su decisión, para no perder la propiedad (Chamorro, 2016).

Finalmente, si bien sabemos que los procesos en el sistema judicial son lentos y, a veces, agotadores, debido a la carga procesal, la carencia de actores,

los cargos provisionales, la logística limitada, la inconsistencia de las decisiones y posiblemente la corrupción, no hay un adecuado juicio; Además, es verdad que cada abogado de los propietarios ayuda a que los procesos demoren tiempos al demandar sin mérito al no monitorear el cumplimiento de varias formas legalmente permitidas (Aylas, 2018).

## **1.2. Delimitación del problema**

### **1.2.1. Delimitación espacial**

Este proyecto posee como contexto de exploración de un fiscal Especializado en lo Civil de la Corte Superior del Santa y abogados civilistas dentro del entorno espacial de la provincia del Santa, respecto a la implementación de un Procedimiento simplificado frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el Código Procesal Civil.

### **1.2.2. Delimitación temporal**

La investigación se desarrolló en el año 2023, a partir del mes de enero hasta el mes de agosto, siendo así un periodo de 8 meses de desarrollo, donde la recolección de los datos se realizó en el sexto mes.

### **1.2.3. Delimitación conceptual**

En lo que incumbe al espacio conceptual del actual estudio posee como delimitación conceptual el soporte del Código Civil Peruano, Código Procesal Civil y esencialmente la Ley 30933 del Proceso único de ejecución de desalojo.

## **1.3. Formulación del problema**

### **1.3.1. Problema general**

¿De qué manera la implementación de un Procedimiento simplificado ayudaría frente a la deficiencia dilatoria de desalojo establecido en el Código Procesal Civil?

### **1.3.2. Problemas específicos**

¿De qué manera la simplificación de los desalojos coadyuvará en la restitución del bien inmueble en el Perú?

¿Qué implicancia tendría el nuevo procedimiento simplificado de desalojo en los contratos de arrendamiento de plazo en la renovación del título de posesión?

¿Cuáles son las ventajas y alcances de una futura regulación del procedimiento simplificado de desalojo en los contratos de alquiler ante el inicio de un proceso de desalojo común?

¿Se tutela la seguridad jurídica del propietario con la aplicación jurisdiccional de las diferentes normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de alquiler?

## **1.4. Justificación**

### **1.4.1. Justificación social**

Este plan de proyecto brindará beneficios al propietario que tiene derechos inscritos en Registros Públicos, el posesionario con Certificado de Posesión Municipal con fecha cierta más antigua y toda persona que acredite ser propietaria o posesionaria de un bien inmueble, ya que después de terminada la presente investigación se brindará información acerca de lo importante que es un Nuevo Procedimiento simplificado de Desalojo que ayudaría mucho frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo antiguo establecido en el CPC.

Por ello, cuando se trate de realizar un desalojo simplificado, el propietario o posesionario, enviará una **Carta Notarial al inquilino** o al posesionario del inmueble, para que cumpla con el pago de la merced conductiva negociada, si el inquilino no paga dentro de las 48 horas, el solicitante tendrá derecho a presentar una solicitud al comisionado, quien notificará al inquilino por escrito después de recibir la solicitud y adjuntará una copia separada en la pared. Dentro de las 24 horas, emita un aviso sobre el pago del alquiler y registre la publicación del aviso. Si no se cumple el llamado a pagar el alquiler, la policía, tras elaborar un plan de acción,



desalojará a todos los vecinos y retirará de la calle todas las pertenencias del inquilino, confiere derechos de propiedad al propietario u ocupante.

En este contexto, el propietario o poseionario alcanzarán la seguridad jurídica de su bien de forma idónea y rápida sin tener que demorar años en un juzgado.

#### **1.4.2. Justificación teórica**

Este plan de investigación brindará aporte al Derecho Procesal Civil y a una de sus instituciones fundamentales que es el desalojo en el proceso civil, el mismo que genera dilación, dinero y genera caos debido a que las demandas de desalojo en los juzgados pueden demorar años y aun así los propietarios o poseionarios dejan de percibir una merced conductiva por alquiler y encima lo que logran son gastos para poder sacar a los inquilinos de donde es su propiedad.

Asimismo, el desalojo normado en el CPC, toda vez que, tiene demasiadas dilaciones por ser el proceso único que resuelve el litigio sobre la materia tratada, aquellas ineficiencias, los excesos de plazos que cada juzgado se toma, los inconvenientes de la defensa que el demandado sospechosamente plantea, entre diferentes cuestiones, han convertido a la vía sumarísima del desalojo, como un camino de obstáculos y dificultades procesales que, en concluyente, creaban insosteniblemente aquella protección jurisdiccional efectiva. Por ello, este problema se detecta por la falta de un Procedimiento Simplificado de Desalojo, que resultaría más rápido, eficiente y sobre todo permitiría que el propietario o poseionario pueda obtener su bien de forma idónea e inmediatamente.

#### **1.4.3. Justificación metodológica**

En la presente se utilizó el método analítico – sintético y hermenéutico con el propósito **de analizar** si la implementación de un Procedimiento Simplificado de Desalojo ayudaría frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo determinado en el C.P.C.

Los datos y procedimientos que se utilizaron, sirvieron como base de información a otros estudios que tenga relación con el presente estudio en el contexto del Derecho Procesal Civil lo correspondiente a la institución de un Procedimiento simplificado de Desalojo, que fue analizada mediante métodos y técnicas conforme a su naturaleza jurídica y así poder cumplir con los objetivos del plan de proyecto.

## **1.5. Objetivos**

### **1.5.1. Objetivo general**

Analizar si la implementación de un Procedimiento Simplificado de Desalojo ayudaría frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el Código Procesal Civil.

### **1.5.2. Objetivos específicos**

Analizar si la simplificación de los desalojos coadyuvará en la restitución del bien inmueble en el Perú.

Analizar que implicancia tendría la implementación de un procedimiento de desalojo en los contratos de alquiler de plazo en la renovación del título de posesión.

Identificar las ventajas y alcances de una futura regulación del procedimiento simplificado de desalojo en los contratos de alquiler ante el inicio de un proceso de desalojo común.

Demostrar si se tutela la seguridad jurídica del propietario con la aplicación jurisdiccional de las diferentes normas que norman el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de alquiler.

## **1.6. Hipótesis**

### **1.6.1. Hipótesis general**

La implementación de un Procedimiento Simplificado de Desalojo sí ayudaría frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el Código Procesal Civil.

### 1.6.2. Hipótesis específicas

La simplificación de los desalojos sí coadyuvará en la restitución del bien inmueble en el Perú.

Tendría implicancias beneficiosas para los propietarios y posesionarios la implementación de un procedimiento de desalojo en los contratos de arrendamiento de plazo en la renovación del título de posesión.

Sería idóneo y traería las ventajas y alcances de una futura regulación del procedimiento simplificado de desalojo en los contratos de arrendamiento ante el inicio de un proceso de desalojo común.

La aplicación jurisdiccional de las diversas reglas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento sí protege la seguridad jurídica del arrendador

### 1.6.3. Operacionalización de categorías

**Tabla 1.**

*Operacionalización de categorías*

Categoría	Subcategorías	Código
Implementación de un Procedimiento simplificado	Posesión	- Interpretación. - Legislación comparada. - Derecho de propiedad
	Arrendamiento	- Vencimiento del Contrato - Precariedad - Situación actual del Arrendamiento en el Perú.
	Proceso de desalojo	- Nociones. - Causas de desalojo - Legislación comparada

Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el Código Procesal Civil	Vicisitudes del proceso de desalojo en el CPC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La duración descomunal de los procesos de desalojo es el primordial enemigo para el propietario.</li> <li>- El dilema del diligenciamiento de la notificación bajo puerta.</li> <li>- La pericia</li> </ul>
	Problemática con el proceso de desalojo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deficiencia.</li> <li>- Código Procesal Civil</li> <li>- Ocupante Precario.</li> <li>- El IV Pleno Casatorio Civil y sus reglas vinculantes.</li> </ul>

### 1.7. Propósito de la investigación

El estudio pretende analizar en *base a la opinión de expertos* la implementación de un Procedimiento Simplificado de Desalojo que ayudaría frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo determinado en el C.P.C. el cual beneficie a la facilidad de los procesos de desalojo presentados por los dueños de los inmuebles.

### 1.8. Importancia de la investigación

La importancia de esta investigación radica, en que a pesar de que existe el proceso de desalojo, este **no ayuda mucho** al propietario debido a la dilación que demoran en resolver dichos procesos. No obstante, siendo dilatorio el

proceso tiene que seguir, pero resulta ser embarazoso por la misma coyuntura judicial.

En efecto, estos **procesos son dilatorios** y los que más se perjudican son aquellos propietarios, debido a que los inquilinos valiéndose de mentiras legales subsisten en el bien sin hacer ningún pago, viviendo de forma gratuita en el inmueble que no es de ellos. Por ello, aquellas situaciones legales dilatorias ponen en peligro el bien y la seguridad legal.

Por ello, en este estudio lo que se propuso poner en agenda la discusión sobre la implementación de un Procedimiento Simplificado de Desalojo que ayudaría frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo determinado en el C.P.C.

### **1.9. Limitaciones de la investigación**

El estudio buscó contar con participantes con alta experiencia en la temática, por ello se consideró en un inicio la entrevista a una mayor cantidad de abogados civiles y un fiscal, quienes en su mayoría por temas propios no aceptaron participar, contando por ello con profesionales con mejor rango en la materia del derecho.

## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

### **2.1. Antecedentes de investigación**

#### **2.1.1. Internacional**

**Zúñiga** (2018), elaboró su investigación referente a “Resultados jurídicos en base a las nuevas facultades notariales en materia de alquiler”. Trabajo de investigación de Maestría en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, el objetivo presentado fue analizar las consecuencias jurídicas que brinden las nuevas facultades en materia del inquilinato para la notaría de Ecuador. Esta investigación mantuvo un enfoque cualitativo, descriptivo y aplicó el instrumento de la entrevista. Finalmente, concluyó que no se define de forma clara el propósito del procedimiento notarial de registro de contratos de

arrendamiento para mejorar sus procesos y estandarizar su presentación, sino para cumplir con los principios de seguridad jurídica y economía procesal establecidos en la legislación nacional.

**Venegas** (2015), en su investigación “El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de inquilinato, en la ciudad de Quito”. Tesis para la obtención del título de abogado en la Universidad Central de Ecuador, el objetivo desarrollado fue determinar el proceso de las relaciones contractuales de arrendamiento, en la búsqueda de una equidad para las partes de acuerdo a la Ley de Inquilinato, asimismo, la metodología mantuvo un enfoque cualitativo, inductivo. Se concluyó que, en un acuerdo de alquiler, ambas partes enfrentan varios conflictos de intereses, ya que no cumplen con sus responsabilidades debido a un simple desconocimiento de las cláusulas del contrato. Esto resulta en violaciones de los derechos y obligaciones que acordaron inicialmente ocasionando que una de las partes puede abusar de la situación, debido a que las leyes actuales relacionadas con los desalojos son insuficientes.

**Bolaños** (2016), en su tesis “Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la ley 9160:”. Trabajo de investigación para obtener el grado de licenciatura en derecho en la Universidad de Costa Rica, su investigación fue de enfoque cualitativo y diseño descriptivo fenomenológico, proponiendo el objetivo de establecer la asociación que presenta el proceso de desalojo express y la vulnerabilidad de la norma de celeridad procesal en un juzgado de Paz. Donde se concluyó que se debe realizar un procedimiento monitorio tiene como objetivo reducir la duración del proceso para alcanzar rápidamente un veredicto sobre la cuestión en disputa. Según la Ley de Monitorio Acelerado (LMA), una vez presentada la demanda, se emite un fallo intimatorio y el demandado tiene quince días para objetar o proceder con el desahucio. Si la objeción es aceptada, se llevará a cabo una audiencia oral para evaluar las pruebas presentadas, y el juez dictaminará si el desalojo es válido o no. Este procedimiento más ágil es un objetivo deseado por la LMA, además con el nuevo Código Procesal Civil (NCPC), el tiempo para presentar la objeción se reduce a un tercio, pasando de cinco días a aproximadamente dos

días. Esto se hizo mediante la implementación de un número limitado de recursos, con el propósito de mantener la celeridad del proceso.

**Rodríguez** (2012), en su investigación “Vacío Jurídico en la Ley de Inquilinato, Referente a las Mejoras que Realiza el Inquilino al Local Arrendado”. Trabajo de investigación para obtener título de abogado, Universidad Nacional de Loja, Ecuador, su investigación se realizó a través de un método deductivo -inductivo y analítico, cuyo objetivo fue realizar un estudio Jurídico y doctrinario de la Ley de Inquilinato y su aplicación en el Ecuador. En esta investigación se concluyó que la ley de Inquilinato presenta una carencia jurídica al no establecer claramente las mejoras que el inquilino efectúa en el local arrendado, lo que resulta en daños y perjuicios económicos para el arrendatario, ya que no se le reconocen las mejoras realizadas en el lugar arrendado.

**Estrada** (2012) en su tesis “EL Contrato de Arrendamiento de bien Inmueble Urbano y su Regulación en el Código Civil Guatemalteco y su Diferencia con el Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble Urbano”. Trabajo de investigación para obtener grado de licenciada, Universidad de San Carlos Guatemala. en donde el, método utilizado fue el inductivo empleando técnicas de documentación y bibliográfica. Para el objetivo general se presentó analizar los contratos de arrendamiento de bien Inmueble Urbano y su Regulación en el Código Civil Guatemalteco y su Diferencia con el Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble Urbano. Ante ello, se concluye que es necesario que la normativa que regula el contrato de arrendamiento se ajuste a la situación actual, con el propósito de proteger el núcleo fundamental de esta relación legal. Dado el valor significativo del contenido que genera el vínculo entre el arrendador y el arrendatario, es imperativo que ambas partes gocen de una protección justa y equitativa.

### **2.1.2. Nacional**

**Aylas** (2018) quien realizó la tesis “*El procedimiento de desalojo exprés y la violación del principio de celeridad en los Tribunales de Paz Letrado*”. Trabajo de investigación para lograr el título de Abogado en la

Universidad César Vallejo, presentó el **objetivo** de identificar la relación que existe entre el proceso de desalojo expres y la vulneración del principio de celeridad procesal en los Juzgados de Paz Letrado, donde el estudio fue cualitativa, descriptiva, utilizando a la entrevista como instrumento. Finalmente, tuvo como conclusión que a mayores procesos de desalojo expres por termino de contrato mayor será la vulneración del principio de celeridad en los tribunales de paz letrados de la Capital. La importancia de ello, radica en que el proceso de desalojo expres por no haber pagado la merced conductiva se centra en la violación del principio de celeridad en los tribunales de paz letrados.

Por otro lado, **Pintado y Puscan** (2020), desarrollaron su estudio denominado “*Conclusión del contrato de alquiler por no pagar la renta como prerrequisito fundamental para la demanda de desalojo*”. Trabajo de investigación para lograr el Título de Abogado en la Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, su investigación presentó el **objetivo** de determinar si la resolución del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago de la renta sería un prerrequisito esencial para demandar el desalojo, asimismo, mantuvo una metodología de enfoque cualitativo, método dogmático, hermenéutica, de la misma forma se usó el análisis documental. Tuvo como conclusión que, en base de las reglas del contrato de arrendamiento, es necesario que el arrendador tome la decisión previamente de si resolverá el contrato para que así el inquilino quede supeditado a restituir el inmueble, si no, aquel inquilino tendrá el derecho que justifica su posesión, así se halle incumpliendo su obligación de pagar la renta.

Asimismo, **Caballero** (2022), realizó su investigación denominada “*Análisis de las instancias de desalojo de un inquilino deudor*”. Tesis para lograr el Título de Abogado en la Universidad de Piura, su exploración fue cualitativo, análisis documental, el **objetivo** fue analizar las instancias de desalojo de un inquilino deudor. A su vez se concluyó que, en la experiencia judicial, se ha probado que el proceso de desalojo civil que está en nuestra legislación, tarda muchos años para lograr que el dueño del inmueble pueda recuperar el inmueble o consiga la exclusión deseada.



Por ello, opinamos que un nuevo procedimiento administrativo de desalojo simple, sería el más apropiado para realizar reducción cuantiosa de los turnos en el procedimiento de desalojo de un inquilino moroso, siendo lo más célere en la ejecución anticipada e inmediata y poder obtener la restitución del inmueble.

No obstante, **Romero** (2019), realizó su estudio sobre el “Análisis de la *Legislación N° 30933 y la rapidez en los Procedimientos de Desalojo*”. Tesis para lograr el Título Profesional de Abogado en la Universidad César Vallejo, su investigación presentó **el objetivo** de analizar cómo es que la celeridad de la Ley N°30933, a su vez la metodología expuesta fue cualitativo, descriptivo, se usó como instrumento la guía de entrevista. Concluyendo que, diferentes expertos en materia civil han tenido desiguales posturas respecto de la eficacia de la Legislación N°30933, considerando que aquella ley, resulta ser innecesaria porque no aporta una solución idónea y correcta para que disminuya la carga procesal en la Corte Judicial y hasta se podría decir que resulta ser inconstitucional por la mala redacción ciertos apartados.

Además, **Soto** (2019), realizó su trabajo sobre “La carencia de uniformidad de criterios legales respecto de la capacidad en materia de desalojo y su efecto respecto del procedimiento de desalojo causado por la cláusula de allanamiento futuro”. Tesis de Maestría en Derecho Corporativo en la Universidad de Piura, su investigación presentó el **objetivo** de estudiar el proceso de desalojo que se activa en base a la novísima institución a la cláusula de allanamiento futuro, además, se tuvo un enfoque cualitativo, su metodología fue no experimental, descriptiva y de estudio documental. Se concluye que los muchos procesos de desalojos que existen reflejan la preocupación legítima del congresista por realizar un stop a un problema originado de la no rápida recuperación del inmueble entregado de buena fe por medio de un acuerdo de alquiler, así como la tonta y confusa proposición de solución al problema descrito, ante la variedad de dispositivos procesales y carencia de uniformización de criterios de competitividad por parte de los magistrados.

### **2.1.3. Local**

**Enrique (2019)**, desarrolló su estudio denominado “Calidad de resoluciones de primera y segunda vía respecto al Desalojo por Ocupante Precario, en el Exp. N° 001372015-0-0201-SP-CI-01 de la Jurisdicción de Áncash”. Trabajo de investigación para lograr el Título de Abogado en la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote, el objetivo del estudio es analizar la calidad de las decisiones de primera y segunda instancia sobre deportación por inestabilidad laboral, teniendo en cuenta los parámetros normativos, teóricos y legales pertinentes. Como tal, el método es cuantitativo, cualitativo, de nivel descriptivo y de diseño no experimental, retrospectivo y transversal. La conclusión es que la calidad de la preparación, examen y resolución de la decisión de primera instancia es de primera: muy alta, mientras que la resolución de segunda instancia es: alta, muy alta.

## **2.2. Bases teóricas de la investigación**

### **2.2.1. Posesión**

En base a la posesión, Varsi (2019) indica que lo que implica la posesión es lo sociológico, mercantil, político y desde luego, el derecho. Refiere que se basa en el poder real sobre cada cosa y que se acoge en el derecho, porque éste la tutela, el escritor hace un resumen respecto a la historia de la posesión y lo remonta hasta aquel episodio en que el individuo empezó a apropiarse de cada cosa por medio de sus diferentes diligencias diarias.

Por otro lado, el C.C, en su apartado N° 896 refiere precisamente que, la posesión es la realización de hecho de uno o más derechos de propiedad de conformidad con la legislación, no obstante, cabe señalar que los derechos de propiedad nos permiten usar, disfrutar, expropiar y exigir la devolución de la propiedad. Además, se instituye que las leyes penales constituyen los hechos de vital categoría, las garantías importantes para su tutela y conveniente cesión (Risco, 2017).

### 2.2.2. La posesión en la legislación comparada

En el Código Civil de Argentina, la posesión se refiere su Título II, apartado 2351°, y manifiesta: Habrá posesión de las cosas, cuando algún individuo, por sí o por un tercero, posea un objeto bajo su autoridad, con propósito de supeditarla al ejercicio de un derecho de propiedad (Enrique, 2019). Asimismo, instituyen la discrepancia entre un tenedor y un poseedor, siendo que, el tenedor es un representante de la posesión de un propietario a quien se le reconoce como tal. Además, consideran una suerte de posesión precaria, en el apartado 2361°, cuando se da por arbitrariedad de confianza, lo cual se define en el apartado 2372° como aquella posesión que se recibe con deber de ser reestablecida (Vásquez, 2017).

Por otro lado, en el Código Civil Colombiano, la posesión se regulariza en el Título VIII, Apartado I, párrafo 762°: La posesión es poseer una cosa de terminada con intención de ser dueño, sea que el dueño tenga la cosa por sí misma, por otro individuo que la tenga en lugar y a nombre de él. Por ello, Varsi (2019) refiere que la legislación de Colombia adhiere a la teoría subjetiva, ya que, en ella podemos considerar el animus domini mencionado visiblemente.

Por otro lado, en su apartado 2220° refiere a una tipología de precario, cuando mencionan que, cuando se posee una cosa que es propiedad de una tercera persona, sin contrato o documento, por ignorancia o por la mala fe del dueño, entonces se trataría de una tenencia precaria (Ulloa, 2018).

Por otro lado, en el Código Civil Ecuatoriano, Título VII, apartado 715°, menciona que: Posesión es el tener un objeto explícito con intención de dueño o amo; sea que el señor o aquel que se cree dueño tenga el inmueble por sí mismo, o ya sea, por tercer individuo en su nombre (Talavera, 2018).

Asimismo, en la Carta Magna Español, en el Título IV, Capítulo I, apartado 430°, define: La posesión natural es el tener un inmueble o el disfrutar un derecho por un individuo. Posesión civil es eso mismo de tener o disfrutar unido al ánimo de tener la cosa o derecho como suyos.

No hay mención de un poseedor ficticio, pero la sección 433° menciona un poseedor de buena fe, que establece que se considera que es un poseedor de buena fe hasta que se da cuenta de que su título o la forma en que lo obtuvo no es válido, también la sección 441°, establece que la naturaleza de la posesión de mala fe, dicta que el poseedor no puede en ningún caso obtener la posesión por violencia mientras haya fuerza contra la posesión (Talavera, 2018).

Finalmente, Código Civil Dominicano, Capítulo II, apartado 2228° menciona que, la posesión, es ocupar o el gozar un bien o de un derecho que practicamos por nosotros mismos, por aquel que tiene el bien o ejerce el derecho a nuestro nombre (Pasco, 2019).

Por otra parte, el apartado 2236°, refiere que: Personas que poseen por otros, no prescriben nunca ni en ningún espacio de tiempo. Por ello, el depositario, el usufructuario y los demás que usurpan precariamente la cosa del dueño del bien, no pueden prescribirla. Siendo que, ello resulta ser la única mención del término precario, separadamente de la otra, hallada en el apartado 2239° que refiere al título traslativo de propiedad transmitidos por un detentador precario y la obtención de la prescripción (Pasco, 2019).

Por otra parte, en las leyes peruanas existen diferentes distinciones entre poseedor, ocupante y propietario, siendo la posesión el tema más contencioso en el proceso de desalojo, y prácticamente no lo es el de la titularidad, esto se interpretará en líneas ulteriores (Sevilla, 2019).

De hecho, no siempre es posible para los abogados y fiscales diferenciar entre propietario, tenedor y poseedor, ya que no son lo mismo, ya que poseedor es cualquiera que realmente posee una propiedad, que ejerce el poder o el dominio. Tiene la voluntad o conciencia de que es poseedor de la cosa de que se trata, pero no es necesariamente el dueño ni se cree dueño (Sevilla, 2019).

### **2.2.3. El derecho de propiedad**

Se halla normado en la Carta Magna del Estado peruano en su apartado 2 inciso 76, en la que señala que el derecho de propiedad es la autoridad del poder legal que posee un individuo para que pueda gozar, disponer y usar respecto de un determinado inmueble, sin afectación de modo directo o indirecto los derechos de los terceros ni mucho menos imputar o pasar los términos que se halla establecido en la Legislación (Rodríguez, 2019). Razón por la cual, todo sujeto posee derecho a la propiedad y a la herencia, la Carta Magna del Perú posee como derecho primordial la propiedad, que es un derecho existente (Talavera, 2018).

Por otro lado, el derecho de propiedad se forma exclusivamente entre las fronteras que establezca la ciencia legal, no obstante, en los Estados de Europa los derechos de propiedad se establecen especialmente por medio de las teorías bancarias (Rodríguez, 2019).

En base a la seguridad jurídica es puramente un Estado legislativo de derecho, no obstante, se origina una certeza jurídica referente al cuerpo normativo del Perú, razón por la cual todos los países democráticos tienen el propósito de garantizarlo, en mérito a la cantidad de reglas que han sido reguladas en todo este período (Dammert, 2018).

### **2.2.4. Arrendamiento**

Según Bendezú (2017) refiere que es a cualquier vivienda o casa no habitada o recién edificada y utilizable para arrendarla, está supeditada al acuerdo bilateralmente entre arrendador e inquilino, quienes respetaran cada una de las disposiciones contenidos en el Código Civil del Perú, en base a hacer cumplir las obligaciones convenientes o usuales, respecto a las prohibiciones y otras reglas en juego.

Por ello, el titular es el propietario siendo este individuo que da un bien de su propiedad al inquilino que es el ocupante, en base a las cláusulas determinadas dentro del contrato que acontece en arrendatario solventar la

merced conductiva mensual, restituir el bien al término del plazo estipulado (Balarezo, 2018).

### **2.2.5. El Vencimiento del Contrato de Arrendamiento**

Por su parte, Ulloa (2018) refiere que el contrato se extingue por causas naturales o fuerzas, la natural se origina cuando en el plazo encogido, el contrato efectúa su propósito, la fuerza cuando una de los sujetos quebranta sus deberes dando lugar a una resolución contractual o se rescinde, por estar una causal coetánea a su celebración.

Las partes son el propietario que corrientemente es el arrendador del inmueble o ciudadanos con potestades para entregar en alquiler y, el inquilino u ocupante que es el individuo que posee la posesión del inmueble alquilado. Vale decir, en el contrato entran dos individuos el propietario que es el dueño y el inquilino que está en posesión y disfrutando del bien (Talavera, 2018).

Su modo de desembolso se da según lo convenido por los sujetos que pueden ser por cuotas de modo diario, mensual, semestral o anual y en moneda oriundo lo que no frena que se consiga pactar en moneda foránea sujetas a índice de reajuste automático que establezca el BCRP, sea adelantado o al término de cada periodo. Cuando no se está estipulado se piensa que se ha pactado por periodos terminados (Pasco, 2019).

### **2.2.6. ¿Cuándo el arrendatario deviene en precario?**

En Latinoamérica se hallan una sin fin de inconvenientes causados por la posesión y ocupación del habitad, en los que se enfrentan los dueños de los bienes inmuebles contra los ocupantes que hallan sin título alguno. Por ello, es importante que un mayor número de peticiones de desalojo por precariedad referente a bienes que el usar es la vivienda (Rodríguez, 2019).

Por otro lado, este dato práctico enlaza el desalojo con otro lugar importante de individuo, la casa como centro de las actividades más intrínsecas del individuo, así como de su progreso propio y familiar. Asimismo, la terminología precaria, lleva consigo confusión, debido a que no se halla en la

disciplina, ni en los juzgados; la carencia de un juicio similar que ha alcanzado una perversión en base al proceso de desalojo (Chamorro, 2016).

En base a apartado 911 del C.C. del Perú, refiere que la posesión de precariedad es la que se da sin título o a fenecido. En lo particular, el precario puede ser una persona invasora u otra persona sin título, que se halle poseyendo el bien en noción de propietario. Por lo cual, consideramos que la escritura de dicho apartado norma dos aparentes en que se conforma la precariedad:

- La posesión sin título se da cuando el titulado del derecho otorga de modo gratuito a otra persona la ocupación de un bien, sin requerir pago ni fijar el término para su restitución o establecerse el usar específicamente el bien. Por ello, no procede el desalojo de aquella persona que se posesiona sin consentimiento del titular de derecho.
- La posesión transitoria cuando el título ha fenecido, sería una precariedad sobreviniente.

Por lo cual, la figura del desalojo es una acción posesoria, en la que se hace cierta el contexto legal del ocupante mediato que requiere la devolución del inmueble frente a uno inmediato (Figueroa, 2017). Aquella petición, se gestiona por instancia rápida, cuyo proceso abreviado es de conocimiento restringido en la ocupación y limitación de evidencias. Por otra parte, los casos de ocupación precaria son demasiados, sin embargo, no todos se conseguían reñir y solucionar en el proceso rápido de desalojo, la solución planteada de tener una noción amplia de ocupación precaria es desfigurar el proceso de desalojo por precario (Enrique, 2019).

#### **2.2.7. Situación actual del arrendamiento en el Perú**

El alquiler es un tema muy común de la actualidad mercantil, aun cuando en el Estado peruano se estima al 8% de ocupación con ese mecanismo, lo que conlleva uno de los porcentajes más inferiores de América de Sur, expuesto por la alta proporción de habitantes que se hallan en escenario de ocupantes sin título o teniendo son incorrectos, o simple certificados de posesión (Caballero, 2022).

Aquel porcentaje más inferior de la región tomando en circunspección un estudio del BID. En el Estado colombiano la cifra alcanza el 30%, mientras que en estado uruguayo el 19%, y en el Estado boliviano, argentino y brasileño el 16%. Un nuevo informe del BCRP, que incumbe al primer trimestre del 2018, indica que en la capital solo 1 de cada 10 sujetos arrienda una casa (Adrián, 2017).

Los factores son los subsiguientes:

**a. La inclinación oriunda de las viviendas en nuestro país de tener una vivienda propia:**

El adquirir la vivienda está ligado con el nivel socioeconómico y cultural del sujeto. En base a las encuestas de hogares del año 2015, seis de cada diez viviendas se edifican de modo informal, por ejemplo, las invasiones fomentan la edificación inconsecuente, el 63% de los hogares peruanos no tienen certificado de edificación de su hogar y el 71% de las viviendas de peruanos no edificaron su vivienda con ningún permiso técnico; lo cual genera condiciones de vivienda impropia, precariedad física y legal e acrecentando la debilidad de las viviendas ante anómalos y/o desastres naturales (Soto, 2019).

**b. Dificultad en acceso al crédito de la Población Económica Activa con ingresos irregulares:**

El 60% de Población Económica Activa tienen ingresos no frecuentes, menos del 20% de los consumidores potenciales consideran a un crédito hipotecario (Soto, 2019).

**c. En base la estructura de gastos en la actualidad peruana poseyendo en cuenta una remuneración mínima vital, la consolidación de una vivienda:**

Por lo que, sea arrendamiento o mantenimiento de la misma se halla en cuarto lugar de prioridades del ciudadano (Soto, 2019).



**d. En la cultura, la independización no forma parte de destino de vida y es lo socialmente aceptado.**

Hoy en día, lo habitual es convivir y recién tener una familia, prontamente se basan en poder hallar un lugar para vivir.

Por lo tanto, con el tiempo, los arrendamientos en el derecho peruano han adquirido características inusuales de dominio contractual e intervención estatal; Dado que la vivienda es de gran importancia para la sociedad, la situación social ha provocado una depresión en la construcción de viviendas, lo que hace que la demanda de viviendas en todo el distrito sea aún más urgente. Se considera que los propietarios son quienes se dedican a la urbanización y sus principales intereses son siempre promover el pensamiento superficial en lugar de satisfacer el interés general que proporciona un entorno urbano desarrollado armoniosamente (Brown y Rosenquest, 2017).

La actual privatización de la planificación urbana desafía el sentido común y fomenta reflexiones sobre el vicio de la tierra y el progreso, lo que da como resultado ciudades que surgen de forma degradada donde la urbanización y el suelo local coexisten. niveles, pero no las partes más raras. Los bancos y las empresas constructoras se centran solo en los sectores más rentables y no tienen interés en los sectores menos adaptados y más necesarios porque no son comerciales (Brown y Rosenquest, 2017).

**2.2.8. Desalojo**

Corte Suprema de Justicia (2011). Casación N° 2195-2011- Ucayali, Cuarto Pleno Casatorio Civil, nos permite que tanto el propietario como el administrador, y cualquier persona que considere tener derecho a la restitución de un predio, puedan ejercer la acción para el desalojo por ocupación precaria. Es decir, no es exclusivo del propietario, ya que otros sujetos mencionados también están legitimados para solicitar la entrega en posesión del inmueble.

Corte suprema de Justicia (2016). Sentencia 3417-2015 -Santa, nos menciona que la posesión precaria ocurre cuando alguien ocupa un bien sin

poseer un título válido o cuando el título que tenía ha expirado. En consecuencia, el procedimiento de desalojo se inicia para aquellos que ocupan el inmueble y se niegan a devolverlo de manera pacífica. A través de una orden judicial, el juez les requerirá desocupar o entregar el inmueble."

### **2.2.9. Proceso de Desalojo**

Gonzales (2016) refiere que el desalojo lo hace el demandado que es dueño de la casa a la otra parte, el inquilino, para que el propietario pueda recuperar el bien, mientras que el desalojo es un proceso legal que requiere un acuerdo por escrito para que ambas partes liquiden y paguen el alquiler para que el inquilino pueda dejar el hogar. En el desarrollo del desalojo al arrendatario se da la potestad de apersonarse al juzgado y cada una de los sujetos son escuchados y sentenciados en el juzgado por el magistrado, ya sea que algún motivo coexista compendios que sean empleados y no sean expuestos como evidencia solicitada.

Según entrevista a Carlos Bruce, refiere que la mayoría de los dueños que alquilan inmuebles ha pasado alguna vez por no poder desalojar al arrendatario, ya que debe ir al Juzgado para una sentencia que demora 3 a 5 años. (Rodríguez, 2019).

Por ende, el desalojo, se desenvuelve por la vía más vertiginosa que es la rápida, no obstante, por diferentes elementos sea transformado en uno de los procesos más dificultosos de llevar. Por ellos, los congresistas, se han visto en la importancia de emitir reglas para proteger los derechos de los arrendadores, no obstante, no han logrado que sean efectivos (Muñante, 2017).

Por otro lado, el proceso de desalojo se desenvuelve por medio del proceso rápido la cual se discurriría una instancia donde no se pueden solucionar discusiones que tengan mayor complicación dado que comprueba la ocupación y no aquel derecho de propiedad (Brown y Rosenquest, 2017).

No obstante, el proceso de desalojo posee como propósito restituir ese derecho de usar y gozar del inmueble del proceso judicial, pasa que el demandante lo pide por causal de ocupación precaria, en cuyo caso, el

documento que sobrelleva la ocupación sobre el inmueble, incida o sea resultado de un incumplimiento de deberes contraídas con el dueño del inmueble, pues es en tal contexto, el inquilino se transforma en precario, debido a que el título que tuvo se desnaturalizó y se volvió inválido para tener derecho sobre el objeto en posesión (Cajacuri, 2018).

Por otro lado, Nasarre (2016) indicaron que la mayoría de los factores de desalojo, se trata de la morosidad de las rentas. Siendo que, los factores más importantes que se pueden presentar a la hora de pagar un inmueble son la falta de empleo social, la violencia intrafamiliar que se puede desarrollar en interés de los arrendatarios, el estilo de vida de los arrendatarios, sin abusar de los medios de subsistencia, solvencia económica muy estable como principal y las enfermedades que puedan haber tenido o desarrollado en su vida, lo que confirmaría que estos factores pueden tener vías de desalojo a plazo largo.

No obstante, Rodríguez (2019) manifiesta que en el bien su procedimiento de desalojo es una exclusión del inquilino que se divide en dos fases donde el inquilino demuestre medidas como tipos de tenencia del inmueble del dueño, colectivamente cuando llega y como son casos de desalojo se da descifrar que conciernen al campo del derecho privado, lo que ordinariamente alcanzan a la instancia jurisdiccional de los juzgados.

Por otro lado, Dammert (2018), refiere que el conveniente para examinar la petición de desalojo es el magistrado de donde se halla el domicilio en litigio, o el magistrado del lugar donde se halla el domicilio del demandado. Por su parte, referente al contrato de alquiler, el propietario cede transitoriamente al arrendatario su bien, para usar, con una definitiva merced conductiva.

Asimismo, el juez posee la potestad de plantear un proceso que apresure el problema existente, debido a que, la dilación del proceso puede beneficiar a la parte demandada, por lo que logrará seguir usando el inmueble a su beneficio damnificando al propietario (Gonzales, 2016).

Por su parte, Callegari (2018) refiere que, si el inquilino realizó un contrato de alquiler notarialmente, que es un modo más seguro de ejecutarlo, es posible de crear convicción ante el magistrado justo del proceso, con el deber del inquilino de la restitución del inmueble en caso este contravenga con cualquiera de las estipulaciones.

Además, el propósito que posee el procedimiento de desalojo, es poder pedir la restitución del inmueble, así como lo establece el apartado 585° del CPC describiendo como predio a aquel contexto determinado y preparado de ser diligente independiente, concibiéndose como todo aquel entorno que se halle sobre el suelo (Gonzales, 2016).

#### **2.2.10. Causales de desalojo**

El desalojo consignado a la reposición de un bien acata a las subsiguientes causas, como lo marca el apartado 1697 del Código Civil:

##### **a. Desalojo por no pago de la merced conductiva.**

El primordial deber que crea el alquiler es el desembolso de la merced conductiva en el plazo y lugar estipulado por parte del inquilino en beneficio del dueño.

Los apartados 585, y 591 del CPC hacen hincapié a la causal de desalojo por no desembolso de la merced conductiva. El art. 585, en su segundo párrafo instituye que se puede amontonar la pretensión del pago de la merced conductiva de alquileres cuando el desalojo se basa en dicha causal y el art. 591, refiere que, si el desalojo se refiere en la causal de falta de la merced conductiva o término del plazo, solo es aceptable el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso (Caballero, 2022).

El no cumplimiento del habiente inmediato merece según el apartado 1697 del Código Civil, finiquitar el contrato de alquiler y, conjuntamente, en dicho apartado se especifican las causales que dan comienzo a iniciar un procedimiento de desalojo (Dammert, 2018).

En el numerario 1 instituye la resolución por la falta de la merced conductiva:

- Si venciera dos meses más quince días.
- Si la cuota se conviene por periodos superiores, basta el término de un solo periodo más quince días.
- Si el arrendamiento se estipula por periodos inferiores a un mes, basta que venzan tres periodos.

Asimismo, de las causales preliminares, para que se conforme la causal de no desembolso, se solicita que el incumplimiento sea infundado y además se requiere que anteriormente al inicio del proceso se curse una carta requiriendo el pago, haciéndolo incidir en mora.

Por otra parte, Muñante (2017), refiere que no está la causal de desalojo por falta de pago, debido a que lo que se quiere es que el dueño recupere la posesión, debido a que el inquilino no viene cumpliendo la merced conductiva, para ello, corresponderá primero dejar sin título a su inquilino deudor, y para ello solicitará resolver el contrato y de esa forma el desalojo se sostendrá en la causal de posesión precaria. Por lo cual, bajo nuestra óptica, no estoy de acuerdo con tal enfoque, porque la regla procesal el apartado 591 del CPC, refiere que utilizar la vía del desalojo por falta de pago de modo paralelo al vencimiento de contrato. Por ello, si nos fijamos al planteamiento que no existe la causal de desalojo por no pago, el magistrado tendría que declarar improcedente todas las peticiones de desalojo por esta causa, debido a que consideraría que está ante un poseedor precario.

La transcripción del apartado 585 del CPC, es correcta y una de las causales del desalojo es la carencia de pago, en resultado, creemos divinamente viable este tipo de procesos.

**b. Desalojo por darle al inmueble destino distinto de aquel para que se le concedió expresa o tácitamente, o consiente un acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.**

Es deber del inquilino utilizar el inmueble para el destino acordado y no podrá, sin permisión del dueño, darle un propósito que inclusive involucrará un deterioro menor en comparación al fin pactado en el documento. Si no se pactó explícitamente, la disposición que le dará al inmueble alquilado, el inconveniente se solucionaría en base al apartado 1681 del Código Civil (Risco, 2017).

Consecuentemente, las buenas costumbres se manifiestan a un hábito socialmente admitido y que obtiene el calificativo de bueno por ajustarse a las reglas de la ética de una sociedad explícita, en consumación, el concepto de buenas costumbres está subsumidas en la noción de orden público. Por ende, alcanzaría en indicar que es necesidad del inquilino no quebrantar las disposiciones del orden público con el uso que le dé al inmueble alquilado.

**c. Desalojo por subarrendar o conceder el alquiler contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del propietario.**

El apartado 1692 del Código Civil precisa que el subalquiler que celebra un inquilino en beneficio de un tercero será con consentimiento escrito del propietario.

La formalidad del consentimiento de modo escrito es por cogniciones de seguridad legal, para dar una mejor convicción que dicha permisión ha sido verdaderamente concedida (Varsi, 2019).

Por su parte, el efecto de subalquilar sin el consentimiento del propietario o incumpliendo la obligación de no subarrendar, conlleva al propietario a ejercer su potestad de resolver el alquiler, en diligencia de lo dispuesto por el inciso 4° del apartado 1697 del Código Civil (Varsi, 2019).

Al dar por concluido el propietario el contrato al inquilino, este se cristianiza en habiente precario según el IV Pleno Casatorio Civil

vinculante. La resolución extrajudicial de un contrato conlleva a la ocupación precaria, acorde a lo dispuesto por los apartados 1429 y 1430 del Código Civil. Por ello, al haber vencido el título que capacitaba al demandado para seguir poseyendo el bien, el propietario tiene expedita la instancia para demandar por esta causa el desalojo (Varsi, 2019).

**d. Desalojo por no pagar quince días, sin que haya pagado la nueva renta devengada, desde que obtuvo sentencia en el proceso de desalojo para pagar parte de la totalidad de la renta demandada.**

Este acápite se trata a que coexistiendo ya una resolución judicial que estableció al inquilino a pagar todo o en parte la renta fenecida y este reitera no haber cumplido, esto es, que se demora en el pago de la nueva renta por un plazo mayor a 15 días, ello permite al propietario a resolver el contrato tal como lo muestra el inciso 2 del apartado 1697 del Código Civil y por subsiguientemente pedir el desalojo.

La razón de esta causal se encuentra en que no es permitido que un inquilino siempre este en mora en base al propietario, debido a que transgrediría contra la necesidad de tutelar que se usan a los contratos, los cuales nacen de las normas de la buena fe y poseen cimiento constitucional en la dignidad humana del ciudadano.

**e. Desalojo por ocupante precario. El precario, que detenta el inmueble sin título o cuando su título ha fenecido.**

El IV Pleno Casatorio Civil señala los casos frente a los cuales es posible iniciar un proceso de desalojo bajo esta causal. La quinta regla es de vital calidad, debido a que planea y ejemplifica frente a qué casos existimos ante un supuesto de precario y así se marcan los subsiguientes supuestos:

- **Resolución contractual:** Se da cuando un contrato es solucionado de forma extrajudicial por incumplimiento del inquilino de una obligación fundamental. El magistrado que conoce el proceso de desalojo por precario solo corresponderá comprobar el acatamiento

de la formalidad de resolución predicha por legislación o el contrato (Zúñiga, 2018).

- **Solicitud de devolución del bien al finiquitar un contrato de alquiler:** El juzgado testifica que no compondrá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el apartado 1700 del CC, dado que solo el vencimiento del contrato de alquiler no resuelve el contrato, sino que, por autoridad de legislación, se asume la continuidad del mismo hasta que el propietario le solicite la restitución del inmueble (Zúñiga, 2018).
- **La no validez del título que faculta la posesión:** El Pleno instituye que si en el desarrollo de un proceso de desalojo, el magistrado de la causa, luego de apreciar los hechos y las pruebas dadas por los sujetos propone la eficacia absoluta y cierta del título posesorio, en base al apartado 220 del C.C., solo se considerará dicha situación en la parte considerativa de la resolución, al mostrar las razones que demuestran su decisión, y declarará fundada o infundada la petición de desalojo por ocupante precario (Zúñiga, 2018).
- **La enajenación de un inmueble alquilado cuyo contrato no este registrado en SUNARP:** La venta de un inmueble alquilado cuyo contrato no esté registrado en SUNARP transforma en precario al inquilino en base al nuevo propietario, salvo que el nuevo comprador se hubiera comprometido a respetarlo, no obstante, si se opta por la petición de desalojo por precariedad, corresponderá requerir que el demandante de modo previo a la demanda haya requerido la restitución del bien o en el contrato de alquiler tenga determinado no seguir con el alquiler (Zúñiga, 2018).
- **La edificación de construcciones en predio ajeno:** El Pleno marca que lo citado por el demandado en base a las edificaciones por él levantadas en el predio ajeno sea de buena o mala fe no puede ser base para la improcedencia de la petición, por el contrario, el



magistrado debe comprobar si el demandante posee derecho o no al disfrute de la posesión que invoca, dejando a salvo el derecho del demandado para que lo haga valer en otra instancia (Zúñiga, 2018).

#### **2.2.11. Proceso de desalojo en la legislación comparada**

El procedimiento de desalojo de los propietarios en Estados Unidos, es diferente al resto de países, ya que, si desea que su inquilino se mude de su propiedad, deberá informarle por escrito, es decir, dar aviso. Asimismo, si están haciendo algo que se supone que no deben hacer, tendrá que decirle lo que está haciendo mal. Por lo que, si su inquilino no soluciona el problema o no se muda, tendrá que ir a la corte para obtener una orden para que se mude (Rodríguez, 2019).

Además, el proceso de desalojo puede tomar de 30 a 45 días o más, siendo que el tiempo comienza desde que le entregan los formularios de la corte de desalojo a su inquilino hasta el momento en que debe mudarse (Rodríguez, 2019).

#### **2.2.12. Vicisitudes del proceso de desalojo en el CPC**

Siendo las mayormente habituales las subsiguientes circunstancias:

- **La duración descomunal de los procesos de desalojo es el primordial enemigo para el propietario.**

La coexistencia misma de un proceso determinado para que el propietario recobre el bien cedido al inquilino que no ha cumplido con sus deberes, no es garantía bastante para la rápida complacencia de sus derechos a recobrar el inmueble.

En base a que, por buscar la justicia por medio de un proceso, se causa difíciles daños al demandante o propietario, debido a que renunciará de disfrutar del bien por todo el periodo que persista el proceso y por ello, no percibirá las rentas que el mismo pudiera haber creado; conjuntamente,

es frecuente recoger el bien en estado estropeado o empobrecido (Sevilla, 2019).

Así se investigue la simplificación de los modos del debate y los términos abreviados del proceso, en el procedimiento rápido para el desalojo, es conocida la respuesta tardía del método legal, consintiendo que el arrendatario no solo se ratifique en no pagar la renta, sino además en no cancelar los servicios primordiales, agua, luz, teléfono, etc., quebranta así con los deberes recogidos en el apartado 1681 del Código Civil. Por ende, la inercia del sistema para ofrecer respuestas oportunas frente al derecho ya transgredido consiente que el arrendatario siga gozando de la mora, ante una protección legal ligera (Sevilla, 2019).

- **El dilema del diligenciamiento de la notificación bajo puerta.**

Pasa que, si el acto de diligenciar una notificación bajo puerta se realizó o no, respaldadas en las discusiones entre el interesado y el notificador que asevera haber dejado bajo puerta la cédula sin que ésta jamás surja, lo cual si es verdad puede arribar a contextos de abandono por quebrantamiento del derecho de acción o refutación (Sevilla, 2019).

El apartado 157 del Código Procesal Civil, antes de su reforma, normaba que las comunicaciones de todas las sentencias judiciales, en todas las vías, y aun en el juzgado, se ejecutaba por cédula. La Legislación 30229 del año 2015, cambió dicho apartado, ciñendo a la obligatoriedad de la notificación electrónica en todos los procesos, pero esta norma tiene su excepción que es la notificación por cédulas que se hará sólo para los emplazamientos, la declaración de rebeldía, la resolución que resuelve el permiso de una medida cautelar y los veredictos o resoluciones que ponen fin al proceso (Risco, 2017).

Del mismo modo, el apartado 155 de la LOPJ nos ratifica que la notificación electrónica es un medio facultativo a la notificación por cédula y se deriva a casilla electrónica de modo forzoso en todos los procesos contenciosos y no contenciosos gestionados ante los órganos

jurisdiccionales del Poder Judicial. En ello mismo, el apartado 158 del CPC, refiere que de modo progresivo se consumará la aplicación del sistema de casillas electrónicas. Por ello, se trata de uniformizar que la notificación de cédulas, es decir, notificación física se ejecuten en la casilla del abogado encargado de la defensa, con el cimientto que se destierre el sistema de notificación en viviendas u oficinas que sirvió por mucho tiempo para dilatar el proceso.

En los procesos de desalojo, cuando el notificador no logre ubicar al interesado, tiene que dejar un preaviso mostrando una segunda fecha para llevar a cabo el acto. La legislación nos indica que ante las contradicciones si se llevó la notificación, se correspondería preferir la afirmación del notificador por tratarse de un servidor público, no obstante, en la práctica legal, esto también puede ser relacionado con actos corruptos y deslealtad.

- **La pericia.**

Como se indica en los casos de desalojo, coexiste una restricción de prueba que solo se empleará en los casos de desalojo por término del plazo y desalojo por no pago, los cuales solo aceptan el documento, la declaración de parte y la pericia. Por lo cual, se refiere exclusivamente a la carga probatoria de los sujetos, más no a la facultad de prueba de oficio del magistrado (Vásquez, 2017).

En el Estado peruano, la pericia desciende cuando la evaluación de los hechos discutidos solicita de conocimientos especiales de naturaleza científica, tecnológica, primorosa u otra análoga. Se requiere, que cuando se brinde la pericia se indique con luminosidad y exactitud los puntos sobre los cuales tratará el dictamen, la carrera u oficio de quien debe ejercerlo y el hecho discutido que se intenta desenredar con el resultado de la pericia. Los expertos son escogidos por el magistrado en el número que piense oportunamente (Rodríguez, 2019).

Para que resulte la pericia, es ineludible que la prueba documental se presente en la congruencia legalmente presentida. Un vacío legal que

hallamos en la actividad de probar en materia de desalojo, respecto a la pericia, es la congruencia de pago que posee la parte que ha dado la pericia. Constantemente, los magistrados aceptan y establecen ejecutar la pericia, sin conceder un plazo previo al proponente para que detenga el honorario del perito, creando con ello la demora (Figueroa, 2017).

### **2.2.13. Problemática con el proceso de desalojo**

La problemática reside en que cada plazo establecido en la legislación nunca se cumple, debido a que por consecuencias de la carga de la prueba de los juzgados o alguna necesidad de diligencia, los plazos vencidos de días otorgados al solicitado para que autentique y evidencie la vigencia del contrato de alquiler o ya sea el desembolso de la merced conductiva, el juzgado de modo complejo no pronunciará de oficio una sentencia dictaminando la conveniente expulsión, sino que los sujetos corresponderán solicitarlo por medio de un documento, por ende, demorará unos meses o incluso años para que se decrete el desalojo, es decir, la desocupación del bien, teniendo el sostén de las fuerzas de la PNP (Gonzales, 2016).

De tal forma, Maldonado y Valencia (2019) refieren que, en el Perú tiene muchas dificultades que hacen de aquel un proceso, tedioso, debido a que se solucionan en un tiempo extenso, sumamente más al que corresponderían, en base a que diferentes órganos jurisdiccionales, asimismo, la exégesis confusa de la ley, coexistiendo una notoria violación al derecho de propiedad. Por ello, brotaron las últimas modificatorias en base al arriendo, no obstante, cuentan con cada deficiencia que perjudica de gran manera, ya que no realizan un uso correcto dentro de la sociedad (Vásquez, 2017).

### **2.2.14. El desalojo en el Código Procesal Civil**

La Carta Magna del Perú, en el Apartado 70, refiere que el derecho de propiedad es intangible y se practica en armonía con el bien frecuente y dentro de los términos de la ley. Se estima que la legislación tutela la propiedad con distintas potestades, como, por ejemplo, la ocupación, por las acciones

posesorias; la superioridad, por la acción reivindicatoria; la tenencia, por los interdictos; el usar, por el proceso de desalojo (Talavera, 2018).

El cuerpo normativo concede a los propietarios un medio que ayude para actuar el derecho imparcial cuando los ciudadanos no efectúen naturalmente con sus disposiciones normativas. Dicho medio es el Proceso, por ello, sin un medio de tutela, los derechos serían puramente aparentes, programáticos, sin fuerza; en buena cuenta, permanecerían vaciados de efectividad.

El dispositivo de defensa legal de diligencia más habitual es el desalojo, los procesos más periódicos son, los casos de desalojo por ocupante precario, por término de plazo y por carencia de renta (Callegari, 2018).

Siendo que el proceso de desalojo es quien posee por objeto una pretensión tendiente a recobrar el usar y gozar el bien que se halla posesionando por aquellas personas que carecen de título, ya sea por tener una responsabilidad reivindicatoria de restituirla o por recubrir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión (Campomanes, 2018).

Por otra parte, la acción de desalojo es el procedimiento transitorio y conciso que se comienza contra el arrendatario de un bien por el dueño o por aquel que tiene derecho de goce y uso de él, para que la evacúe y la deje a su disposición (Callegari, 2018).

Finalmente, en el Estado peruano el proceso de desalojo es uno contencioso que se gestiona en vía rápida, y se encuentra normado en el subcapítulo 4, del apartado II, del título III de la Sección Quinta del C.P.C. por medio, de esta petición se requiere la reposición del uso del inmueble (Campomanes, 2018).

#### **2.2.15. El Ocupante Precario**

Para Gonzales (2016), el C.P.C., sistematiza de forma considerada el objeto del proceso de desalojo, pues se trata de la devolución del inmueble, lo que separa la entrega; pues descifrándolo de modo acertado el Artículo 911

del CC y el Artículo 585 del C.P.C, no resultará siempre, el desalojo en los casos del habiente precario (Ulloa, 2018).

Positivamente, en el desarrollo de las sociedades hallamos los modos de coexistencia entre ellos y sus problemas, donde el derecho entra para poner conclusión a una irresolución legal o dar tramitación a un conflicto de beneficios frente a un fingido como es el presente caso, con esto procuramos dar a entender a los individuos la calidad de poner cláusulas en los contratos que reglamenten todos los efectos del mismo también que afirme una acción expedita y segura en la restitución del bien, sin lesionar el derecho de los demás frente al inicio de una acción errónea que resultará en un proceso equívoco con años de pleito procesal que sobrelleva a el quebranto de tiempo y gastos procesales superfluos (Figueroa, 2017).

No obstante, Gonzales (2019) El propietario que redacta la carta de restitución del inmueble al inquilino, este deviene su posesión en precariedad; el resultado es que en separación de renta las opciones procesales cambian entorpeciendo al dueño. Al no coexistir importancia por inexistencia de renta el desalojo deberá instruirse ante el Magistrado Especialista y no ante el Magistrados de Paz Letrados.

#### **2.2.16. El IV Pleno Casatorio Civil y sus reglas vinculantes**

En base al Cuarto Pleno de Apelaciones Civiles redactó sus normas vinculantes, tuvo como objetivo hacer una disminución de este problema e intentó aclarar la conceptualización de ocupantes inseguros y ocupantes inseguros. La idea de la norma vinculante es facultar a los jueces sumarios para analizar algunas de estas cuestiones, al menos en las dos consideradas, por lo que la conceptualización de los residentes inestables es un fenómeno que se da únicamente en el proceso de desalojo (Limo, 2019).

Uno de los supuestos, hace mención a los casos en los que un contrato es solucionado extrajudicialmente, según los apartados 1429° y 1430° del Código Civil Peruano, (1984); por ello, se presume un ocupante precario, toda vez que su título ha fenecido, por lo cual, no hay fundamentos para que el

precario siga ocupando el bien. El Magistrado, que es el idóneo que está conociendo esta materia, puede comprobar la formalidad de resolución del contrato, pero no puede decidir sobre la eficacia de las causas que llevaron a la resolución de este. Este caso es complejo, el magistrado puede emitir infundada la demanda, pero no improcedente (Ulloa, 2018).

El otro supuesto se hace hincapié al caso de que cuando fenece un título de posesión, originado una vez que el arrendador le haga el requerimiento del bien al inquilino, por ende, con ello se concluiría el contrato. No se basa solo que el título haya caducado, debido a que éste se refiere a que ha seguido hasta que el dueño haya realizado el requerimiento (Gonzales, 2018).

El tercer supuesto se refiere a que, en un caso de desalojo, el magistrado, que ha avisado la invalidez refiere de un título de posesión, en razón a ello, puede mirar y analizar las situaciones caóticas en los considerandos, respecto a la nulidad de acto legal, por ende, se podría declarar fundada o infundada la petición en base a que los títulos son defectuosos. Por ello, ha representado un adelanto de la problemática mencionada anteriormente en relación a que tal consecuencia debía procesarse en otro proceso (Limo, 2019).

El cuarto supuesto se refiere a la venta del inmueble, por ende, no hay precariedad, debido, a que el nuevo dueño no desconozca el contrato de arrendamiento anteriormente celebrado, en base a que, si el actual dueño desconoce el contrato de arrendamiento anterior, entonces el inquilino acontece precariedad. Razón por la que se encuentra tipificado en el apartado 1708° del Código Civil del Perú (Gonzales, 2018).

El quinto supuesto se refiere a una de las prácticas precedentemente indicadas, y se trata del hecho de que diferentes inquilinos dilataban el proceso de desalojo fundamentando que poseían construcciones suyas en el bien. Por ende, desde el IV Pleno se dio el supuesto de que, si el dueño se ha acreditado como poseedor legítimo indiscutible, entonces se le deberá restablecer el inmueble, es decir, se desestimó la emisión de resoluciones inhibitorias por el

supuesto fundamento de que no puede desprenderse la construcción del terreno en el que ésta se halla (Estacio, 2019).

El sexto supuesto se describe a que el solo hecho de que el demandado haya indicado haber adquirido por usucapión, no es suficiente para que la demanda se declare improcedente, por ello, el Magistrado puede ver esto, aunque no puede resolver en cuanto a la usucapión. Sólo le incumbe al Magistrado, hacer su pronunciamiento respecto a que si las evidencias le indican que el demandante es aquel que tiene el derecho a poseer, por lo cual, los pormenores de la usucapión serán resueltos en otra instancia (Estacio, 2019).

#### **2.2.17. Proceso sumarísimo**

En este proceso, predomina la audiencia única, que es caracterizada por menos plazos y la alianza de actos judiciales o audiencias en una sola, ello simboliza que dentro de aquellas audiencias encontramos el llamado saneamiento procesal, fijación de puntos controvertidos y la Audiencia de pruebas; en base a que en este tipo de procesos es de singularidad de transitoria permanencia (Abanto, 2016).

El propósito de dar inicio un proceso por medio de una petición de desalojo, regularmente, es pedir la reposición de la posesión del inmueble, en base al apartado 585° CPC, concibiéndose como bien inmueble al espacio de suelo limitado de modo poligonal y susceptible de beneficio emancipado, lo que se desarrolla a todo entorno que tenga soporte en la superficie (Cajacuri, 2018).

Con el denominado Proceso Sumarísimo, prevalece la entrevista única, caracterizándose en el descuento de plazos y una unión de actos judiciales que es como se da una sola audiencia, por lo tanto, en esta audiencia hallaremos la limpieza procesal, como es la fijación de puntos batallados y evidencias, ya que es un proceso breve (Abanto, 2016).

Por otro lado, el Proceso Rápido, se halla dentro de los procesos contenciosos, debido a que es la instancia procedimental que observa los más



transitorios plazos; además, posee menos actos judiciales y finalmente se crea audiencia única, tanto así que en la misma se puede emitir resolución (Bendezú, 2017).

### 2.3. Marco Conceptual

**Desalojo:** Es un proceso legal largo, comienza con un aviso de desalojo, con frecuencia en forma de Aviso de pago o desalojo, y si es necesario, culmina con una retención ilícita, que lleva a cabo la policía local.

**Arrendamiento:** El arrendamiento se da cuando el dueño de una propiedad da de forma temporal a una tercera persona para usar y disfrutar a cambio del pago de una merced conductiva.

**Proceso de desalojo:** La pretensión se basa en conseguir la devolución o la restitución de un bien en base de un tercero que esté en posesión de dicho inmueble.

**Vía sumarísima:** hace referencia a ciertos procesos civiles, para aquellos que, por la premura o simplicidad del caso, marca la legislación una tramitación de forma breve (Bendezú, 2017).

## CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

### 3.1. Enfoque metodológico y postura epistemológica jurídica

En lo que se refiere al enfoque de investigación, el estudio presenta una metodología cualitativa, que basado en Quecedo y Castaño (2003), es de naturaleza inductiva debido a que se pretende comprender los conceptos partiendo de pautas y preguntas formuladas vagamente con un estudio flexible que se adapta acorde a las características y hallazgos encontrados en el proceso. Añadido a esto, facilita el entendimiento de las personas de una manera integral, entendiendo que no son meros objetos cuantificables, sino que, están motivados por pensamientos, emociones y sentimientos que conllevan a acciones. De modo que, se basa en un procedimiento interpretativo que analiza los supuestos subjetivos y la forma en la que se revelan en los diferentes contextos.

Basado en lo descrito, el presente trabajo es de naturaleza cualitativa porque su objeto de estudio se enfoca en explicar a detalle la forma en la que las deficiencias que se hallen entorno al artículo 1697 sobre el proceso dilatorio del desalojo afectan a las

partes en cuestión del bien requerido. De esta forma analiza los datos partiendo de las sujeciones que provean los participantes por medio de las técnicas de recogidas de datos como lo son las entrevistas y análisis documental, por medio del cual, se alcanzará la descripción, explicación y fundamentación de las deficiencias que existen en Código Civil vigente entorno al desalojo y a las complicaciones que se generan con el tiempo para el propietario del inmueble sobre este supuesto, que se convierte en un procedimiento engorroso, que lleva años, y que genera pérdidas económicas y materiales a los implicados.

Hablar de una postura epistemológica jurídica, nos lleva a contemplar la forma en la que se abordará el conocimiento encontrado. En materias de Derecho es fundamental la selección de una metodología que se centre en cumplir con las demandas que se propone la investigación, partiendo del supuesto del logro de los objetivos, el camino que se sigue para alcanzarlos y los procedimientos más adecuados para tal fin (Guachetá y Rojas, 2020). Partiendo de esto, la postura epistemológica jurídica que se adapta a las presunciones propuestas en este estudio, se basan en el **iuspositivismo**, el mismo que se centra en la normativa y el análisis dogmático de la ley, desde donde se pretende aplicar únicamente lo contemplado por las normas del Estado Peruano, dándole el análisis exhaustivo que permita interpretar de manera jurídica todas las posibilidades prescritas por la Carta Magna, y hallar las deficiencias presentes para argumentar posturas claras sobre las dificultades que se presentan en base a los vacíos encontrados en la Ley y a las acciones mejoradas partiendo de las propuestas de cada uno de los entrevistados (Cuenca, 2008). Se escoge esta postura, porque facilita el conocimiento exhaustivo, no basándose en supuestos de justo o injusto, sino en lo que la norma dice acerca del desalojo, las flexibilidades que da, el tiempo que se estima para la culminación del procedimiento y las implicaciones que tiene para cada uno de los afectados tanto el que arrienda como el propietario del inmueble, para que, partiendo de esto, se puedan clarificar las deficiencias, y las propuestas de mejora más viable entorno al artículo estudiado.

### **3.2. Metodología**

La investigación cualitativa se mueve entre los hechos encontrados y la interpretación que se le da a cada uno de estos, de esta manera se facilita la

comprensión de un fenómeno social del que no se conoce mucho y del que se pretende hacer aseveraciones partiendo de supuestos que pueden mantenerse en el proceso de investigación como ser cambiados y adaptados (Hernández et al., 2014). Entendiendo esto, y resaltando la naturaleza de este estudio donde se pretende realizar un análisis de la deficiencia dilatoria de desalojo que se establece en el Código Civil, y en base a la poca información que se tiene sobre procedimientos más simplificados que favorezcan a ambas partes, se procede al seguimiento de una metodología básica, ya que según Carrasco (2006) esta se configura como un procedimiento estándar que pretende únicamente el aumento del conocimiento entorno a un tema en particular. En base a ello, esta investigación busca el progreso científico, desarrollar los conocimientos, perseguir la generalización de los resultados estudiados con el propósito de desarrollar una teoría o modelo teórico científico fundado en principios y estatutos. En este sentido, específicamente, se pretendió conocer más entorno a la categoría estudiada que son la deficiencia dilatoria de desalojo, las teorías que lo componen, así como un análisis claro de lo establecido por Ley que permita identificar cuál es el proceso más adecuado que se puede implementar para simplificar el accionar en estas situaciones.

Partiendo de esto, tal como señala Carrasco (2006) el diseño fenomenológico, es aquel que describe, explora y analiza las experiencias de los individuos ante la presentación de un fenómeno para entender su desenvolvimiento y explicar las razones de su desarrollo (p.71) Asimismo, se presenta un diseño fenomenológico hermenéutico, por lo que, Carrasco (2006) indica que este diseño se usa para ejecutar ilustraciones de exploración de hechos y fenómenos en un instante explícito de tiempo y el diseño transaccional explicativo, son a diseños propios para establecer y conocer las causas, componentes o categorías que crean circunstancias problemáticas dentro de un entorno social para comprenderlos en torno a la experiencia. Expone los hechos y fenómenos en cuanto a sus orígenes y resultados (p.72). Basado en esto, la presente investigación se fundamenta en la experiencia que tiene cada uno de los abogados y el fiscal evaluado en base a los procedimientos estándares aplicados basados en las deficiencias dilatorias del desalojo establecidos en nuestro Código Procesal Penal, en base a su experiencia, interpretaciones y aplicaciones, se podrá determinar la implementación más adecuada para simplificar el proceso.

### **3.3.Diseño metodológico**

#### **3.3.1. Trayectoria del estudio**

- Se inició con la selección del tema de investigación partiendo de la problemática identificada en el medio social más próximo a la ejecución de actividades.
- Partiendo de lo anterior, se hizo la realización de la revisión de bibliografía donde se hizo la búsqueda de toda la información pertinente a la deficiencia dilatoria en el desalojo que se prescribe en el Código, por ende, se hizo revisión de documentos, y se rescató aquella información que iba acorde a la naturaleza del estudio.
- Teniendo la información resumida, se hizo la elaboración del proyecto de investigación donde se jerarizaron los temas y subtemas provenientes de la categoría estudiado, así como, se describió la problemática de estudio, los principales objetivos que se pretenden alcanzar, el resumen de las principales fuentes en las que se basa el estudio para su ejecución, y la metodología adoptada que más se ajusta a la realización de las metas establecidas.
- Posterior a ello, se realiza la aplicación de las entrevistas a cada magistrado, consignando por escrito sus respuestas y transcribiéndolas para realizar el análisis respectivo y categorización de los hallazgos.
- Luego de esto, se realiza la interpretación de la información por medio de la triangulación de los datos, basados en el análisis documental, la problemática misma y la realidad descrita por los entrevistados.
- Asimismo, se realiza la estructuración del informe de investigación, tomando en cuenta la ejecución del proyecto presentado, y estableciendo un lenguaje claro que sea de fácil entendimiento para los lectores y ajustándose a los lineamientos de la Universidad Peruana Los Andes, y a las normativas propuestas por esta para la ejecución de proyectos.
- Finalmente, se realiza la presentación del trabajo de investigación basado en los requisitos propuestos en los lineamientos antes mencionados, para su evaluación por los jurados respectivos.

#### **3.3.2. Escenario de estudio**

El estudio se centra en la Corte Superior de Justicia del Santa.

### 3.3.3. Caracterización de sujetos o fenómenos

En la presente investigación se consideró como sujeto a **los magistrados** de experiencias civil, entre esto **1 fiscal y 4 abogados** civilistas a los que se les realizaron la entrevista, sobre la implementación de un Procedimiento simplificado frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el Código Procesal Civil.

### 3.3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Para el recojo de datos del presente estudio se utilizó como técnica la **entrevista** y su instrumento la **guía de entrevista**, dirigido a los **magistrados** civiles y abogados civilistas con el propósito de poder conseguir opiniones referentes a la implementación de un Procedimiento simplificado frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el Código Procesal Civil.

El mencionado instrumento antes de su aplicación tuvo el reconocimiento de **expertos de la materia**, el cual nos permite conseguir criterios y opiniones del fiscal y abogados, también de establecer con precisión respecto al problema en los procesos de desalojos.

### 3.3.5. Tratamiento de la información

En el estudio **se procesó** la información conseguida de diversas fuentes, por intermedio de las subsiguientes técnicas:

- Clasificación y codificación las interrogantes de la entrevista.
- Exploración escrita y grabada de las entrevistas.
- **Análisis e interpretación** de las entrevistas obtenidas después de aplicar el instrumento.
- El **procesamiento** de la información obtenida de las entrevistas.
- Finalmente se **tabulará en triangulación**.

### 3.3.6. Rigor científico

Según Arias, M. (2012) señala que: “La disciplina del rigor científico se fundamenta en el razonamiento del individuo que realiza el trabajo de

campo, la valiosa habilidad del investigador ya durante el aprendizaje, también es importante la fase de recolección de datos, es aspecto importante en la construcción de evaluaciones simuladas del departamento científico. La capacidad de mostrar los fenómenos que trabajaron, corresponde a los investigados.

Partiendo de lo propuesto por Salgado (2007), las características de rigor científico son las siguientes: a nivel de **consistencia lógica**, el presente estudio se fundamenta en la veracidad de cada entrevistado para dar su apreciación acerca de un tema, de modo que, en la aplicación de diferentes estudios entorno a la misma problemática, los resultados serán similares, lo que propicia la importancia de tal investigación.

Además, la **credibilidad**, donde se fundamentó la presencia del investigador netamente como un observador participante sin influencia directa sobre los participantes entrevistados. Añadido a esto, se mantuvo una nta de campo donde se consignaron las acciones ejecutadas durante el proceso de la entrevista. Asimismo, se consideró la importancia del análisis documental como una forma de confirmar la congruencia de lo expresado por los magistrados, junto con las transcripciones textuales propio del proceso de la entrevista.

Añadido a esto, la **auditabilidad**, se relaciona con la capacidad de descripción que se dio para la selección de los participantes, así como la transcripción fiel de sus apreciaciones sobre las deficiencias dilatorias entorno al desalojo que se prescriben en nuestro Código Procesal, las cintas de grabación no pudieron ejecutarse por un asunto de confidencialidad de los entrevistados que accedieron a participar.

Finalmente, la **transferibilidad**, que corresponde a la representatividad de los datos, aunque es válido mencionar que en la investigación cualitativa los datos no pueden ser generalizados porque la percepción de cada persona es diferente, existen algunas similitudes que se encuentran en las respuestas de los participantes que permiten codificar los datos y expresar los hallazgos de manera significativa.

### 3.3.7. Consideraciones éticas

El estudio respetó los criterios éticos de autonomía, debido a que los participantes tuvieron la libertad para aceptar ser parte del estudio, así como retirarse cuando lo quisieran, en ese sentido, basado en el consentimiento informado, ellos accedieron a formar parte de la investigación de manera voluntaria. Además, la no maleficencia se halla en no tener perjudicar a ningún individuo, puesto que la finalidad del estudio es postular un posible cambio del movimiento legal respecto al desalojo.

El anonimato se tuvo en mantener una confidencialidad de los participantes, en razón del pedido de los participantes, por lo que solo fue necesario contar con los datos obtenidos de los mismos, sin consignación de nombres. Asimismo, se respeta el derecho intelectual, debido a que toda información teórica, conceptual y científica está debidamente citada y referenciada para su análisis y búsqueda.

Finalmente, se respeta el principio de la transparencia, puesto que los datos plasmados son veraces y acorde a la realidad encontrada, sin alteración alguna, basado en la transcripción fiel de las respuestas de cada participante a las preguntas consignadas en la guía de entrevista.

## CAPÍTULO IV: RESULTADOS

### 4.1. Descripción de los resultados

**Tabla 1.**

¿Considera usted que el que tiene la posesión es dueño del bien? ¿Por qué?

GUIA DE ENTREVISTA	E1	E2	E3	E4	E5	ANALISIS	COMPARACION
<b>P1</b>	No es suficiente para establecer la propiedad.	No, porque la persona que tiene la posesión de un bien, lo pudo haber obtenido por un arrendamiento.	No, la situación de posesión de un inmueble solo determina quien se consideraría como beneficiario del usufructo de este.	No	No, no se puede determinar una propiedad en base a la mera posesión.	De la presente tabla se observa que no es suficiente tener posición del bien para establecer la propiedad ya que la posesión de un inmueble no se considera para un indicio de propiedad.	Del análisis de los resultados obtenidos no es suficiente tener la posición del bien para indicar ser el dueño esta idea concuerda con Sevilla (2019) debido a que menciona que el poseedor de la cosa es quien ejerce dominio, pero no es necesariamente el dueño ni se cree dueño.

**Nota.** Entrevista a magistrados



Tabla 2.

¿Qué tan importante es la posesión en otras legislaciones para acreditar el usar del bien donde ocupan?

<b>GUIA DE ENTREVISTA</b>	<b>E1</b>	<b>E2</b>	<b>E3</b>	<b>E4</b>	<b>E5</b>	<b>ANALISIS</b>	<b>COMPARACION</b>
<b>P2</b>	Varía ya que la posesión puede tener un papel relevante en la determinación de la titularidad o derechos sobre un bien.	Muy importante la posesión de un bien para acreditar el uso de este.	La situación de los poseedores puede llegar a tener preferencia sobre los propietarios.	La posesión es el ejercicio de hecho de algunos poderes que pertenecen a la propiedad.	La posesión tiene un marco legal de gran importancia en gran parte, si no mayoría, de las legislaciones existentes, más si se trata de acreditar la ocupación de un bien inmueble.	Se puede deducir la importancia de la posesión varía según el papel que tiene puede ser relevante en la determinación de la titularidad o derechos sobre un bien.	De los resultados obtenidos concuerda con Varsi (2019), debido a que la legislación argentina nos menciona: Habrá posesión de las cosas, cuando algún individuo, por sí o por un tercero, posea un objeto bajo su autoridad, con propósito de supeditarla al ejercicio de un derecho de propiedad, mientras que en la legislación colombiana se considera el animus domini.

**Nota.** Entrevista a magistrados

Tabla 3.

¿Cree usted que el derecho de propiedad es lo mismo que la posesión? ¿Por qué?

<b>GUIA DE ENTREVISTA</b>	<b>E1</b>	<b>E2</b>	<b>E3</b>	<b>E4</b>	<b>E5</b>	<b>ANALISIS</b>	<b>COMPARACION</b>
<b>P3</b>	No, porque el derecho a la propiedad te da más facultades que el de solo la posesión.	No, Porque el derecho a la propiedad te da más facultades que el de solo la posesión.	No, la categoría obtenida como propietario y como poseedor es diferente.	No, porque la forma de adquirirlos no son los mismos.	No, no considero que la posesión sea un equivalente al derecho de propiedad.	De la presente tabla se puede observar que el derecho de propiedad no es lo mismo que la posesión debido a que el derecho a la propiedad te da más facultades que el de solo la posesión.	Según el análisis obtenido no es lo mismo el derecho a propiedad que de posesión estas ideas concuerdan con Sevilla (2019), ya que poseedor es cualquiera que realmente posee una propiedad, mientras que Talaver (2018) menciona el derecho de propiedades la autoridad del poder legal que posee un individuo para que pueda gozar, disponer y usar respecto de un determinado inmueble, sin afectación de modo directo o indirecto los derechos de los terceros.

**Nota.** Entrevista a magistrados

**Tabla 4.**

¿Considera usted que los propietarios hoy en día celebran contratos de arrendamiento formales o más informales? ¿Por qué?

**Nota.** Entrevista a magistrados

<b>GUIA DE ENTREVISTA</b>	<b>E1</b>	<b>E2</b>	<b>E3</b>	<b>E4</b>	<b>E5</b>	<b>ANALISIS</b>	<b>COMPARACION</b>
<b>P4</b>	Los propietarios celebran contratos informales.	Celebran contratos de arrendamiento de manera informal.	Celebran contratos de manera informal.	Celebran contratos de arrendamiento informales.	Se celebran contratos informales.	Se puede observar que actualmente los propietarios celebran contratos informales ya que de esta manera los arrendadores no se ven en la obligación de asumir sus responsabilidades fiscales.	Del análisis obtenido podemos observar que los contratos celebrados son de manera informal, esta idea es diferente a lo encontrado con Figueroa, 2017, debido a que se debe realizar un contrato para que exista una reglamentación en donde todos los efectos del mismo se afirmen en una acción expedita y segura en la restitución del bien,

Tabla 5.

¿Cuándo un contrato de arrendamiento se vuelve precario?

Nota. Entrevista a magistrados

<b>GUIA DE ENTREVISTA</b>	<b>E1</b>	<b>E2</b>	<b>E3</b>	<b>E4</b>	<b>E5</b>	<b>ANALISIS</b>	<b>COMPARACION</b>
<b>P5</b>	Es precario cuando el inquilino ocupa un inmueble sin contar con un título jurídico válido que respalde su ocupación.	Cuando no cumple con los requisitos válidos.	Se convierte en precario cuando se ha cumplido con el periodo de vigencia del contrato y el inquilino continúa ocupando.	Cuando el contrato ha vencido y la el ocupante no desaloja el bien.	Se vuelve precario cuando ocurre la figura de que el uso del inmueble no es retribuido con pago alguno.	De la siguiente tabla se puede observar que un contrato se convierte en precario cuando se ha cumplido con el periodo de vigencia del contrato y el inquilino continúa ocupando el inmueble sin haberlo entregado o haber realizado la renovación de contrato.	Conforme al análisis realizado se reafirma en la idea de Rodríguez (2019), ya que menciona que un arrendamiento se vuelve precario cuando se enfrentan los dueños de los bienes inmuebles contra los ocupantes que hallan sin título alguno.

**Tabla 6.**

¿Considera usted que la situación actual del arrendamiento en el Perú es caótica? ¿Por qué?
---

**Nota.** Entrevista a magistrados

<b>GUIA DE ENTREVISTA</b>	<b>E1</b>	<b>E2</b>	<b>E3</b>	<b>E4</b>	<b>E5</b>	<b>ANALISIS</b>	<b>COMPARACION</b>
<b>P6</b>	Si, porque la celebración de contratos se hace de forma irregular.	SI, porque lo hacen de forma irregular	No, ya que la legislación de arriendo actual permite respetar los derechos de los propietarios.	No, es caótica.	Caótica, no.	De la siguiente tabla se puede observar que la situación actual de arrendamiento en el Perú es caótica porque la celebración de contratos se realiza de manera informal, a pesar de que el código civil favorece al propietario cuando se realiza un contrato formal.	Del análisis obtenido la situación del arrendamiento en el Perú es caótica esta idea contrarresta con la idea de Caballero, (2022) que menciona sobre que existe un escenario de ocupantes sin título o tienen incorrectos, certificados de posesión.

Tabla 7.

A criterio de Usted ¿Considera que al colocar una cláusula de desalojo en los contratos de arrendamiento simplifica el proceso si el arrendatario no quiere desocupar el bien? ¿Por qué?							
GUIA DE ENTREVISTA	E1	E2	E3	E4	E5	ANALISIS	COMPARACION
P7	Si, la simplificación del proceso.	Sí, porque que sería de mucha ayuda para el sistema judicial.	Si, ya que, bajo el procedimiento anterior, los procesos de desalojo podían llegar a tomar hasta 3 años.	Sí, sería una mayor garantía.	Sí, siempre que dichas clausulas sean conforme a derecho y sin imperar supuestos no usuales.	Se puede observar que si se colocaría una cláusula de desalojo en los contratos de arrendamiento ya que puede simplificar el proceso en caso de que el arrendatario se niegue a desocupar el bien, siempre y cuando se cumplan los requisitos legales y se siga el procedimiento adecuado.	Del análisis obtenido de las respuestas se pueden reafirmar dado que Pintado y Puscan (2020) nos menciona que si se basa en las reglas de un contrato es necesario que el arrendador tome la decisión previamente de si resolverá el contrato para que así el inquilino quede supeditado a restituir el inmueble.

**Nota.** Entrevista a magistrados

Tabla 8.

¿Cree usted que debería existir un procedimiento simplificado que de celeridad y simplificación para que el arrendador recupere su bien de forma inmediata?

GUIA DE ENTREVISTA	E1	E2	E3	E4	E5	ANALISIS	COMPARACION
<b>P8</b>	Si para que el proceso de desalojo sea rápido	Si Para tener mejores mecanismos que ayuden al recuperamiento del bien de forma inmediata	Si, el procedimiento de reivindicación de propiedad debería darse de una manera más acelerada	Si ya que se espera que ayude a muchos propietarios que ven afectados su bien inmueble debido a malos arrendatarios y a lo largo que es en tiempo los procesos de desalojo	Si	De la siguiente tabla se puede observar que si debe existir un procedimiento simplificado para tener mejores mecanismos que ayuden al recuperamiento del bien de forma inmediata.	Del análisis de los resultados obtenidos se puede observar que si debería existir un procedimiento simplificado, es contraria con la idea de Zuñiga (2018), ya que menciona que no se mejoraría si no se utilizaría para el cumplimiento con los principios de seguridad jurídica

**Nota.** Entrevista a magistrados

Tabla 9.

¿Considera Usted que en otros países existe este tipo de problemas con los desalojos de inmueble o son más drásticos? ¿Por qué?

GUIA DE ENTREVISTA	E1	E2	E3	E4	E5	ANALISIS	COMPARACION
<b>P9</b>	Los problemas relacionados con los desalojos de inmuebles pueden variar en términos por su naturaleza y las medidas que pueden tomarse		Si, en otros países se prioriza de sobremanera la condición de “necesidad” de la persona en posición de ocupación precaria	En otros países son más drásticos, tienen una tendencia de preferencia por el propietario que, por el poseedor	Dependería de qué tan regulado se mantiene los supuestos legales como la propiedad, posesión, arrendamientos y desalojos, y si sus medidas legales son efectivas	De la siguiente tabla se puede observar que si en otros países existe este tipo de problemas de desalojo dependería de qué tan regulado se mantiene los supuestos legales como la propiedad, posesión, arrendamientos y desalojos, y si sus medidas legales son efectivas, varia en cada país.	Los resultados obtenidos se pueden observar que en otros países existe una regulación de sus normativas, esta idea concuerda con lo mencionado por Rodríguez, (2019), ya que nos dice en Estados Unidos, es diferente al resto de países, ya que, si desea que su inquilino se mude de su propiedad, deberá informarle por escrito, es decir, dar aviso. Asimismo, si están haciendo algo que se supone que no deben hacer, tendrá que decirle lo que está haciendo mal.

**Nota.** Entrevista a magistrados



Tabla 10.

¿Con que frecuencia cree usted que un arrendador pierde su bien por no tener que recurrir a instancias judiciales?

GUIA DE ENTREVISTA	E1	E2	E3	E4	E5	ANALISIS	COMPARACION
<b>P10</b>	Depende de múltiples factores, incluyendo el contexto legal y las circunstancias específicas de cada caso	Muchas veces	Actualmente se han reducido los casos en los que se pierde la propiedad por ocupación precaria en casos de alquileres	Con mucha frecuencia, puesto que muchas veces los propietarios desconocen cómo proceder	Con mucha frecuencia ya que usualmente los arrendatarios en su desconocimiento permiten el alojamiento de una persona	Se puede observar que la frecuencia de que un arrendador pierde su bien con mucha frecuencia ya que usualmente los arrendatarios en su desconocimiento permiten el alojamiento de una persona y como deben de proceder antes o después de celebrar un contrato	Del análisis realizado se puede observar que la frecuencia de factores, incluyendo el contexto legal y las circunstancias específicas de cada caso, esta idea sería concordante con lo mencionado con Dammert (2018) referente al contrato de alquiler, el propietario cede transitoriamente al arrendatario su bien, para usar, con una definitiva merced conductiva.

**Nota.** Entrevista a magistrados

Tabla 11.

¿Cuándo tienes que resolver un proceso de desalojo cuanto tiempo demora para ello y por qué?

<b>GUIA DE ENTREVISTA</b>	<b>E1</b>	<b>E2</b>	<b>E3</b>	<b>E4</b>	<b>E5</b>	<b>ANALISIS</b>	<b>COMPARACION</b>
<b>P11</b>	2 años	2 años	2 a 3 años	2 años	2 años	Se puede observar que el tiempo que se demora en resolver un proceso de desalojo es de 2 años.	Los resultados obtenidos se pueden reafirmar ya que según Caballero (2020) se encontró que el proceso de desalojo civil que está en nuestra legislación, tarda muchos años para lograr que el dueño del inmueble pueda recuperar el inmueble

**Nota.** Entrevista a magistrados

Tabla 12.

¿Cuáles son las causas que originan que el proceso de desalojo sea lento y perjudique al arrendador?							
GUIA DE ENTREVISTA	E1	E2	E3	E4	E5	ANALISIS	COMPARACION
P12	Sobrecarga del poder judicial	La carga procesal del sistema judicial	El hecho de no se haya incluido en el contrato de arrendamiento tanto la cláusula de allanamiento futuro y desalojo notarial	La cantidad de carga procesal que tienen los juzgados	La revisión del caso en específico a determinar si corresponde ordenar ello.	se puede <b>observar</b> que las causas que el proceso de desalojo sea lento y perjudique al arrendador es la sobrecarga del poder judicial, o la falta de algún documento.	En base al análisis obtenido de las respuestas obtenidas concuerda con lo mencionado por Maldonado y Valencia (2019), ya que se menciona que en el Perú es un proceso, tedioso, debido a que se solucionan en un tiempo extenso, sumamente más al que corresponderían, en base a que diferentes órganos jurisdiccionales, asimismo, la exégesis confusa de la ley.

**Nota.** Entrevista a magistrados

Tabla 13.

¿Debería realmente haber un proceso simplificado que ayude a mejorar el sistema judicial y sea más eficaz que el proceso de desalojo que tenemos en el Código Procesal Civil?

<b>GUIA DE ENTREVISTA</b>	<b>E1</b>	<b>E2</b>	<b>E3</b>	<b>E4</b>	<b>E5</b>	<b>ANALISIS</b>	<b>COMPARACION</b>
<b>P13</b>	Si	Si un proceso especial para los casos de desalojo lograría descongestionar en gran medida lo que de manera precisa ocasionaba muy posiblemente su demora: la carga procesal.	Si fuera lo necesario para poder garantizar un mecanismo fiable para dar confianza y garantizar la seguridad de los propietarios de inmuebles.	Si se adapta una serie de procedimientos y seguimiento específico para casos como el supuesto, podría ayudar a que el procedimiento sea mucho más célere	Si	Se puede observar que si debe haber un procedimiento simplificado ya que se lograría descongestionar en gran medida lo que de manera precisa ocasionaba muy posiblemente su demora: la carga procesal, así como también sería lo necesario para poder garantizar un mecanismo fiable para dar confianza y garantizar la seguridad de los propietarios de inmuebles	Del análisis obtenido se observa que si existiría un método simplificado se descongestionaría la carga procesal estas ideas concuerdan con lo mencionado por Caballero (2022), ha probado que el proceso de desalojo civil que está en nuestra legislación, tarda muchos años.

**Nota.** Entrevista a magistrados

## 4.2. Contrastación de las hipótesis

**Hipótesis general:** La implementación de un Procedimiento Simplificado de Desalojo sí ayudaría frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el Código Procesal Civil.

- **Coincidencias:** el entrevistado 1 y demás señalaron que si debe haber una implementación de un procedimiento simplificado ya que se lograría descongestionar en gran medida lo que de manera precisa ocasionaba muy posiblemente su demora: la carga procesal, así como también sería lo necesario para poder garantizar un mecanismo fiable para dar confianza y garantizar la seguridad de los propietarios de inmuebles

**Objetivo Específico 1:** Analizar si la simplificación de los desalojos coadyuvará en la restitución del bien inmueble en el Perú

- **Coincidencias:** los entrevistados señalaron que la simplificación de desalojos coadyuvara a la restitución del bien debido que el procedimiento de reivindicación de propiedad debería darse de una manera más acelerada
- **Discrepancias:** el entrevistado 3 señala que Actualmente no es necesario la simplificación de desalojos ya que la legislación de arriendo actual permite respetar los derechos de los propietarios. Reduciendo los casos en los que se pierde la propiedad por ocupación.

**Objetivo específico 2:** Analizar que implicancia tendría la implementación de un procedimiento de desalojo en los contratos de alquiler de plazo en la renovación del título de posesión.

- **Coincidencias:** entrevistado 1 y demás señalaron que la implementación de un procedimiento de desalojo en los contratos de alquiler sería de una mayor garantía siempre que dichas cláusulas sean conforme a derecho y sin imperar supuestos no usuales

**Objetivo específico 3:** Identificar las ventajas y alcances de una futura regulación del procedimiento simplificado de desalojo en los contratos de alquiler ante el inicio de un proceso de desalojo común.

- **Coincidencias:** entrevistado 1 y demás señalaron que en los contratos de alquiler simplificaría el proceso ya que se espera que ayude a muchos propietarios que ven afectados su bien inmueble debido a malos arrendatarios debido a que la carga procesal hace que el proceso dure de 2 a 3 años.

**Objetivo específico 4:** Demostrar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

- **Coincidencias:** entrevistado 1 y entrevistado 2 señalaron que no existe una seguridad jurídica en las normas que regula, esto debido a que la celebración de contratos se hace de forma irregular volviéndose un contrato precario.
- **Discrepancias:** entrevistado 3, entrevistado 4 y entrevistado 5 señalaron si hay una aplicación jurisdiccional de las normas ya que la legislación de arriendo actual permite respetar los derechos de los propietarios.

#### 4.3. Discusión de resultados

**Objetivo General:** Analizar si la implementación de un Procedimiento Simplificado de Desalojo ayudaría frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el Código Procesal Civil.

El resultado de la presente investigación se llegó a determinar mediante las **respuestas de los entrevistados** determinando que si debe haber una implementación de un procedimiento simplificado ya que se lograría descongestionar en gran medida lo que de manera precisa ocasionaba muy posiblemente su demora por la carga procesal. Esta respuesta sería contraria a Aylas (2018) ,debido a que señala que Tuvo como conclusión que a mayores procesos de desalojo expés por termino de contrato mayor será la vulneración del principio de celeridad en los tribunales de paz letrados de la Capital.

Por el contrario, limo (2019), señala que Pleno de Apelaciones Civiles redactó sus normas vinculantes, tuvo como objetivo hacer una disminución de este problema e intentó aclarar la conceptualización de ocupantes inseguros y ocupantes

inseguros. Así como Campomanes (2018), el Estado peruano el proceso de desalojo es uno contencioso que se gestiona en vía rápida, y se encuentra normado en el subcapítulo 4, del apartado II, del título III de la Sección Quinta del C.P.C. por medio, de esta petición se requiere la reposición del uso del inmueble

**Objetivo específico 1:** Analizar si la simplificación de los desalojos coadyuvará en la restitución del bien inmueble en el Perú.

Se llegó a la conclusión mediante las respuestas que la situación de necesidad de los ocupantes les provee de protección de las fuerzas del orden y fuerza que los propietarios deban recurrir a tribunales para reivindicar la posesión de sus bienes. Esta respuesta sería contraria a Romero (2019) debido a que existe desiguales posturas respecto de la eficacia de la Legislación N°30933, considerando que aquella ley, resulta ser innecesaria porque no aporta una solución idónea y correcta para que disminuya la carga procesal en la Corte Judicial y hasta se podría decir que resulta ser inconstitucional por la mala redacción ciertos apartados.

Por otro lado, Bendezú (2017), señala que el proceso rápido se halla dentro de los procesos contenciosos, debido a que es la instancia procedimental que observa los más transitorios plazos; además, posee menos actos judiciales y finalmente se crea audiencia única, tanto así que en la misma se puede emitir resolución

**Objetivo específico 2:** Analizar que implicancia tendría la implementación de un procedimiento de desalojo en los contratos de alquiler de plazo en la renovación del título de posesión.

Con respecto a las respuestas se determina que sería una mayor garantía puesto que las cláusulas agregadas estarán conforme a derecho y sin imperar supuestos no usuales. Esta respuesta concuerda con el estudio de, Pintado y Puscan (2020), en base de las reglas del contrato de arrendamiento, es necesario que el arrendador tome la decisión previamente de si resolverá el contrato para que así el

inquilino quede supeditado a restituir el inmueble, sino, aquel inquilino tendrá el derecho que justifica su posesión, así se halle incumpliendo su obligación de pagar la renta, este estudio es respaldado por (Balarezo, 2018) , ya que en su teoría menciona que el titular es el propietario siendo el que da un bien de su propiedad al inquilino que es el ocupante, en base a las cláusulas determinadas dentro del contrato que acontece en arrendatario solventar la merced conductiva mensual, restituir el bien al término del plazo estipulado

**Objetivo específico 3:** Identificar las ventajas y alcances de una futura regulación del procedimiento simplificado de desalojo en los contratos de alquiler ante el inicio de un proceso de desalojo común.

En las respuestas encontramos que normalmente un proceso de desalojo común dura de dos a tres años, siendo una de las causas la sobre carga del poder judicial y que si fuese necesario la regulación de un proceso simplificado para poder impulsar el acceso a una vivienda como se establece en la constitución, garantizando un mecanismo fiable para dar confianza y garantizar la seguridad de los propietarios de inmuebles. Las respuestas obtenidas concuerdan con el estudio realizado por Caballero (2022), ha probado que el proceso de desalojo civil que está en nuestra legislación, tarda muchos años para lograr que el dueño del inmueble pueda recuperar el inmueble o consiga la exclusión deseada, siendo respaldado por la teoría de Rodríguez (2019) , la mayoría de los dueños que alquilan inmuebles ha pasado alguna vez por no poder desalojar al arrendatario, ya que debe ir al Juzgado para una sentencia que demora 3 a 5 años.

**Objetivo específico 4:** Demostrar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

En las respuestas encontramos que actualmente la celebración de contratos se realiza de manera informal, a pesar de que el código civil favorece al propietario cuando se realiza un contrato formal, esta respuesta se contradice con la investigación realizada por Zúñiga (2018) , que dice es necesario el propósito de



un procedimiento notarial de registro de contratos de arrendamiento para mejorar sus procesos y estandarizar su presentación, sino para cumplir con los principios de seguridad jurídica y economía procesal establecidos en la legislación nacional.

Por otro lado, con respecto a las teorías de Maldonado y Valencia (2019), que refieren que, en el Perú tiene muchas dificultades que hacen de aquel un proceso, tedioso, debido a que se solucionan en un tiempo extenso, sumamente más al que corresponderían, en base a que diferentes órganos jurisdiccionales, asimismo, la exégesis confusa de la ley, coexistiendo una notoria violación al derecho de propiedad, así como Cajacuri (2018) que indica sobre el propósito de dar inicio un proceso por medio de una petición de desalojo, regularmente, es pedir la reposición de la posesión del inmueble, en base al apartado 585° CPC, concibiéndose como bien inmueble al espacio de suelo limitado de modo poligonal y susceptible de beneficio emancipado, lo que se desarrolla a todo entorno que tenga soporte en la superficie.

#### **4.4. Propuesta de mejora**

En **base a los resultados** se debería implementar un sistema de resolución de conflictos especializado en desalojos en el Perú con el objetivo de analizar si la simplificación de estos procedimientos contribuirá efectivamente a la recuperación de bienes inmuebles. Dicho sistema estaría diseñado para abordar de manera eficaz los problemas asociados con la restitución de propiedades y ofrecer soluciones equitativas y ágiles.

Asimismo, se tiene que incorporar un procedimiento de desalojo en los contratos de alquiler de plazo durante la renovación del título de posesión, sugiriéndose adoptar una medida que promueva la seguridad jurídica y la protección tanto para los propietarios como para los inquilinos. Para implementar esta propuesta, sería necesario examinar y actualizar las leyes y regulaciones relacionadas con los contratos de alquiler en el Perú, estableciendo un marco legal claro que defina los términos y condiciones para la inclusión del procedimiento de desalojo en dichos contratos durante la renovación del título de posesión.

No obstante, se tiene que realizar un análisis y regulación del procedimiento simplificado de desalojo en los contratos de alquiler en comparación con el proceso de desalojo común, sugiriéndose llevar a cabo un análisis minucioso que permita examinar las ventajas y desventajas de ambos enfoques. Lográndose mediante comparaciones detalladas de los procedimientos de simplificación, así como la identificación de posibles beneficios, como una resolución más rápida y eficiente. Además, se propone implementar y monitorear estas medidas para evaluar su efectividad y realizar modificaciones en caso necesario.

Para así realizar el fortalecimiento de la protección de la seguridad jurídica del arrendador en el proceso de desalojo por incumplimiento del contrato de arrendamiento mediante la aplicación efectiva y coherente de las normas jurisdiccionales, sugiriéndose implementar mejoras que refuercen la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo. Estas mejoras incluirían la realización de campañas de concienciación y capacitación dirigidas a los arrendadores, con el objetivo de que estén informados acerca de sus derechos y responsabilidades en el proceso de desalojo. Además, se propone fomentar el uso de métodos alternativos de resolución de conflictos, como la mediación y la conciliación, para abordar de manera amistosa las disputas entre arrendador e inquilino y evitar recurrir a un proceso judicial.

## CONCLUSIONES

**Primero.** Se concluye que la introducción de un Procedimiento Simplificado de Desalojo podría ser beneficioso para hacer frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo mencionada en el Código Procesal Civil debido a la sobrecarga de casos judiciales, que son lo que fundamentalmente provoca retrasos en los procesos de desalojo. Por tanto, simplificar el procedimiento podría aliviar la carga de trabajo de los tribunales y agilizar la resolución de los casos.

**Segundo.** Al analizar si la simplificación de los desalojos coadyuvará en la restitución del bien inmueble en el Perú, se han identificado que la simplificación de los desalojos podría contribuir a una restitución más rápida de los bienes inmuebles, destacando que el proceso de reivindicación de la propiedad debería ser más acelerado, lo que sugiere que existen demoras y obstáculos en el sistema actual que dificultan la recuperación de los bienes.

Por otro lado; sería necesario realizar un análisis más profundo y considerar diferentes perspectivas para evaluar la efectividad de la legislación existente y determinar si la simplificación de los desalojos realmente contribuirá a una restitución más eficiente de los bienes inmuebles requiriendo un estudio detallado de los procedimientos actuales y de posibles reformas legales para encontrar un equilibrio adecuado que garantice tanto la protección de los derechos de los propietarios como la agilidad en la recuperación de los bienes.

**Tercero.** En conclusión, al analizar la implicancia de la implementación de un procedimiento de desalojo en los contratos de alquiler de plazo durante la renovación del título de posesión, es que la implementación de un procedimiento de desalojo en los contratos de alquiler podría brindar una mayor garantía tanto para los propietarios como para los inquilinos, siempre y cuando estas cláusulas estén en conformidad con la ley y no impongan supuestos inusuales o injustos. Esto sugiere que la inclusión de un procedimiento de desalojo en los contratos de alquiler de plazo podría proporcionar un marco legal claro y establecer reglas y condiciones para la resolución de conflictos en caso de incumplimiento o disputas entre las partes involucradas

**Cuarto.** En conclusión, al identificar las ventajas y alcances de una futura regulación del procedimiento simplificado de desalojo en los contratos de alquiler ante el inicio de un proceso de desalojo común, es que la implementación de un procedimiento simplificado de desalojo en los contratos de alquiler tendría ventajas significativas, esperándose que esta medida agilice el proceso de desalojo y brinde un alivio a los propietarios que se ven afectados por malos arrendatarios.

**Quinto.** Si bien es cierto al analizar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regulan el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento, se encontró que existe una falta de seguridad jurídica en las normas que regulan el proceso de desalojo. Esto se debe a que la celebración de contratos de arrendamiento se realiza de forma irregular, lo que resulta en contratos precarios y debilita la protección legal para los arrendadores. Evidenciando la necesidad de una evaluación más profunda de las normas existentes y de su aplicación en la práctica, requiriéndose un análisis exhaustivo de las deficiencias en las regulaciones actuales y de posibles mejoras para garantizar una mayor seguridad jurídica tanto para los arrendadores como para los inquilinos.

## RECOMENDACIONES

**Primero.** Se sugiere que es necesario analizar detalladamente las disposiciones existentes en la legislación y realizar las modificaciones pertinentes para incluir el Procedimiento Simplificado de Desalojo, debido a que es fundamental establecer pautas claras y precisar los pasos a seguir y los plazos para cada etapa del desalojo. Esto podría ayudar a evitar interpretaciones ambiguas asegurando una aplicación uniforme y eficiente del procedimiento en todos los casos.

**Segundo.** Basándonos en el análisis realizado sobre la simplificación de los desalojos y su impacto en la restitución de los bienes inmuebles en el Perú, se requiere llevar a cabo una evaluación exhaustiva, tomar en cuenta diversas visiones, encontrar un punto de equilibrio apropiado, fomentar la educación y sensibilización fortalecer la colaboración entre instituciones. Estas medidas impulsarán el avance hacia un sistema equitativo y efectivo que beneficie a todas las partes interesadas.

**Tercero.** Se sugiere realizar mejoras en los contratos de alquiler de plazo durante la renovación del título de posesión, mediante la inclusión de cláusulas que establezcan un procedimiento de desalojo transparente y equitativo, de acuerdo con las leyes vigentes, para garantizar que estas cláusulas no impongan condiciones inusuales o injustas para ambas partes, con el objetivo de brindar mayor seguridad y protección tanto a los propietarios como a los inquilinos.

**Cuarto.** Es necesario llevar a cabo una exhaustiva revisión de las leyes y regulaciones vigentes, y establecer un marco legal claro y efectivo que respalde la implementación del procedimiento simplificado de desalojo, llevando a cabo campañas de sensibilización y formación destinadas a los propietarios para que estén familiarizados con sus derechos y responsabilidades en este proceso.

**Quinto.** Se sugiere implementar acciones orientadas a reforzar la protección jurídica del arrendador durante el proceso de desalojo en caso de incumplimiento del contrato de arrendamiento. Para lograr el objetivo, es necesario realizar un análisis exhaustivo de las leyes existentes y su aplicación en la práctica, con el fin de identificar las deficiencias y áreas que requieren mejoras, llevando a cabo una revisión minuciosa de los contratos de arrendamiento para garantizar que se

establezcan de manera adecuada, evitando situaciones de inseguridad y vulnerabilidad legal.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abanto, T. (2016). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario*. Revista PUCP. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/jaimedavidabantotorres/wpcontent/uploads/sites/125/2017/11/Jaime-David-Abanto-Torres.pdf>
- Adrián, G. (2017). *The Processing Load and the Dynamism of the Procedural Standard; La Carga Procesal Y El Dinamismo De La Norma Procedimental*. <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edsbas&AN=edsbas.6A0B2190&lang=es&site=eds-live>
- Arias, F. (2012). *El proyecto de investigación. Introducción a la metodología científica* (6° Edición ed.). Caracas: Editorial Episteme.
- Aylas, V. (2018). *El proceso de desalojo express y la vulneración del principio de celeridad procesal en los Juzgados de Paz Letrados de Lima Este 2018*. [Tesis de licenciatura, Universidad César Vallejo, Lima]. Repositorio Académico de Universidad César Vallejo. [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/33168/Aylas\\_OV.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/33168/Aylas_OV.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Baena, G. (2017). *Metodología de la investigación*. 3° ed. México: Mcgrawhill.
- Balarezo, R. (2018). *Defensa de la posesión*. Lima: Instituto Pacífico.
- Bendezú, G. (2017). *Contratos de arrendamiento de inmuebles*. En Régimen Contractual Imperativo. Lima: Ffecaat
- Bolaños, A & Azofeifa, A (2016). “*Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la Ley 9160*”. [Tesis para obtener Licenciatura, Universidad de Costa Rica]. Repositorio UCR [https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/20160524\\_tesis\\_monitorio\\_arrendaticio\\_ultima\\_version\\_146.pdf](https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/20160524_tesis_monitorio_arrendaticio_ultima_version_146.pdf)

- Brown, D., & Rosenquest, N. (2017). CHAPTER 2: Eviction for Nonpayment of Rent. California Landlord's Law Book: Evictions, 17–34. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=lir&AN=122440410&lang=es&site=eds-live>
- Caballero, C. (2022). *Análisis de las vías de desalojo de un arrendatario moroso*. [Tesis para optar el Título de Abogado, Universidad de Piura]. Repositorio UDEP [https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/5618/DER\\_2215.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/5618/DER_2215.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Cajacuri J. (2018). Desalojo del precario por resolución extrajudicial del contrato: una mayor complejidad. *Revista Gaceta civil & procesal civil*. Tomado de: <https://works.bepress.com/paul-cajacurijancachagua/8/download/>
- Callegari, J. A. (2018). Celeridad procesal y razonable duración del proceso. Derecho y Ciencias Sociales. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/15288>
- Campomanes, S. (2018). *Vulneración de los Derechos del Arrendador ante el Incumplimiento de Contrato*. Revista Jurídica de Derecho. <http://eds.a.ebscohost.com/eds/detail/detail?vid=29&sid=1ffe6c16-lñebscohost.com/eds/detail=29&sid=1ffe6c16>
- Corte Suprema de Justicia (2011) .Casación N° 2195-2011- Ucayali, Cuarto Pleno Casatorio Civil <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d1c41b8040df529d98909f2cc2f7ec15/Cuarto%2BPleno%2BCasatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d1c41b8040df529d98909f2cc2f7ec15>
- Corte suprema de Justicia (2016). Sentencia 3417-2015 -Santa. Desalojo por Ocupación Precaria. <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/11/Casacion-3417-2015-Del-Santa-LPDerecho.pdf>
- Chamorro, M. (2016). *Tutela Jurídica del Arrendador*. <https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/derechocomparado/article/view/3133/3486>



- Cuenca, P. (2008). Sobre el iuspositivismo y los criterios de validez jurídica. *Anuario de filosofía del derecho*, 25(1), 207-234. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3134467>
- Dammert, M. (2018). *Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de lima*. Revista INVI Santiago. <https://search.proquest.com/docview/2182628802/53C840917BF94441PQ/4?accountid=37408>
- Enrique, M. (2019). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre Desalojo por Ocupación Precaria, en el EXPEDIENTE N° 001372015-0-0201-SP-CI-01 del Distrito Judicial de Áncash*. [Tesis para optar el Título Profesional de Abogado, Universidad Católica los Ángeles de Chimbote]. Repositorio Académico de ULADECH. [https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/14519/DESALOJO\\_SENTENCIA\\_ENRIQUE\\_MEJIA\\_MANUEL\\_ALEJANDRO.pdf?sequence=4](https://repositorio.uladech.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13032/14519/DESALOJO_SENTENCIA_ENRIQUE_MEJIA_MANUEL_ALEJANDRO.pdf?sequence=4)
- Estacio, V. (2019). *El nuevo procedimiento de desalojo con intervención notarial*. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, Tomo 72. Gaceta Jurídica
- Estrada, A. (2012). “EL Contrato de Arrendamiento de bien Inmueble Urbano y su Regulación en el Código Civil Guatemalteco y su Diferencia con el Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble Urbano”. [Tesis para optar licenciatura, Universidad San Carlos Guatemala]. Repositorio SCG <https://es.scribd.com/document/639324702/Arrendamiento#>
- Figuroa, A. (2017). *La Tutela del Arrendador frente a la protección del Arrendatario*. Revista Jurídica de Derecho Privado. <http://eds.a.ebscohost.com/eds/detail/detail?vid=29&sid=1ffe6c16-3efc-41bc-90f8-d>
- Gonzales, B. (2018). *Proceso de desalojo y posesión precaria*. Lima: Imprenta Editorial El Búho E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2016). *Proceso de desalojo y posesión precaria*. Jurista Editores.

- Gonzales, J. (2019). *Ni notarial ni express: simple desalojo con lanzamiento anticipado basado en título ejecutivo notarial*. <https://legis.pe/simple-desalojo-lanzamientoanticipado-titulo-ejecutivo-notarial/>
- Guachetá, J. y Rojas, J. (2020). Epistemología Jurídica: Devenir de la enseñanza y ejercicio profesional de la Ciencia del Derecho en Colombia. *Justicia*, 25(38), 77-93. <http://www.scielo.org.co/pdf/just/v25n38/0124-7441-just-25-38-77.pdf>
- Hernández, R. y Mendoza, C. (2018). *Metodología de la Investigación “Las rutas cuantitativas, cualitativa y mixtas*. McGraw-Hill.
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, L. (2014). *Metodología de la investigación* (6 ed.). Mc Graw-Hill.
- Limo, J. (2019). *Procedimiento especial de desalojo con intervención notarial. ¿Por qué nuestros legisladores hacen difícil lo que debe ser fácil?* *Gaceta Civil & Procesal Civil*, Tomo 72. Gaceta Jurídica
- Maldonado, M. A. T., y Valencia, F. Z. (2019). *El desalojo notarial. Un necesario análisis desde una perspectiva sustantiva y procesal*. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, Tomo 72. Gaceta Jurídica.
- Muñante Ch., J. (2017). *Proceso de desalojo por ocupación precaria a la luz de la jurisprudencia*. Revista Jurídica IPEF. <http://librejur.info/index.php/revistajuridica/article/download/29/42>
- Pasco, A. (2019). *Horrores en la Ley de Desalojo Notarial*. *La Ley - El Ángulo Legal de la Noticia*. <https://laley.pe/art/7760/horrores-en-la-ley-de-desalojo-notarial>
- Pintado, A. y Puscan, E. (2020). *Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo*. [Tesis para optar el Título Profesional de Abogado, Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo]. Repositorio UPAGU <http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1410/TESIS%20PINTADO%20-%20PUSCAN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Quecedo, R. y Castaño, C. (2002). Introducción a la metodología de investigación cualitativa. *Revista de Psicodidáctica*, 14(1), 5-39. <https://www.redalyc.org/pdf/175/17501402.pdf>
- Risco, L. (2017). Desalojo por Ocupación Precaria a la Luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. *Revista Jurídica sobre Derecho Privado*. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16540>
- Rodríguez, A. (2019). La protección Procesal del Arrendatario y la Suficiencia del Juicio de Desahucio de Vivienda Arrendada por Falta de Pago. *Revista Jurídica sobre Desahucios y Arrendamientos*. <http://librosrevistas-derecho.vlex.es/vid/proteccion-procesal-arrendatario-consumidor784220241>
- Rodríguez, C. (2012). *Vacío Jurídico en la Ley de Inquilinato, Referente a las Mejoras que Realiza el Inquilino al Local Arrendado*. [Tesis para optar el Título de Abogado, Universidad Nacional De Loja]. Repositorio UNL <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/2677/1/TORRES%20RODR%C3%8DGUEZ%20CARLOS%20OSWALDO.pdf>
- Romero, R. (2019). *Análisis de la Ley N° 30933 y la Celeridad en los Procesos de Desalojo*. [Tesis para optar el Título Profesional de Abogado, Universidad César Vallejo]. Repositorio UCV [file:///C:/Users/ANTONIO/Downloads/Romero\\_ORA-SD.pdf](file:///C:/Users/ANTONIO/Downloads/Romero_ORA-SD.pdf)
- Salgado, A. (2007). Investigación cualitativa: diseños, evaluación del rigor metodológico y retos. *Liberabit*, 13(13), 71-79. <http://www.scielo.org.pe/pdf/liber/v13n13/a09v13n13.pdf>
- Sevilla, P. (2019). *Cuando el legislador desconoce el derecho. A propósito de la Ley N° 30933*. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, Tomo 72. *Gaceta Jurídica*
- Soto, 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*. [Tesis de Maestría en Derecho Corporativo, Universidad de Piura]. Repositorio UP <https://hdl.handle.net/11042/4015>

- Talavera, M. (2018). Incumplimiento de Contratos de Alquiler. *Revista Jurídica de Derecho*. <http://eds.a.ebscohost.com/eds/detail/detail?vidllz>
- Ulloa, P. (2018). La Tutela del Arrendador frente a las Turbaciones Jurídicas en el Arrendamiento de Inmuebles. *Revista Jurídica de Derecho*. <http://eds.a.ebscohost.com/eds/detail/detail?vid=29&sid=1ffe6c16-3efc-41bc-90f8->
- Varsi, E. (2019). *Tratado de derechos reales, posesión y propiedad*. (Tomo 2). Lima: Fondo Editorial de la Universidad de Lima. [https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10164/Varsi\\_derechos\\_reales\\_posesion\\_propiedad.pdf?sequence=4&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10164/Varsi_derechos_reales_posesion_propiedad.pdf?sequence=4&isAllowed=y)
- Vásquez, J. (2017). *La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano*. <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/15374>
- Venegas, M. (2015). *El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de inquilinato, en la ciudad de Quito, en el año 2013*. [Tesis para la obtención del título de Abogada, UNIVERSIDAD CENTRAL DEL ECUADOR]. Repositorio UCE <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/4958/1/T-UCE-0013-Ab-312.pdf>
- Zúñiga, M. (2018). *Consecuencias jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato*. [Tesis de Maestría, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil]. Repositorio UCSG <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/10826>

## ANEXOS

## Anexo 01: Matriz de consistencia

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVOS	VARIABLES	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA
¿De qué manera la implementación de un Procedimiento simplificado ayudaría frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el Código Procesal Civil?	<b>Objetivo General:</b>  Analizar si la implementación de un Procedimiento Simplificado de Desalojo ayudaría frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el Código Procesal Civil.	Implementación de un Procedimiento simplificado	Posesión	<b>Tipo:</b> Básico. <b>Enfoque:</b> Cualitativo. <b>Diseño:</b> Fenomenológico hermenéutico <b>Población:</b> 1 fiscal y 4 abogados civilistas. <b>Muestra:</b> 1 fiscal y 4 abogados civilistas. <b>Técnica e instrumento:</b> La entrevista – guía de entrevista.
			Arrendamiento	
			Proceso de desalojo	
	<b>Objetivos Específicos:</b>  - Analizar si la simplificación de los desalojos coadyuvará en la restitución del bien inmueble en el Perú.	Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el	Vicisitudes del proceso de desalojo en el CPC	
Problemática con el proceso de desalojo				

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analizar que implicancia tendría la implementación de un procedimiento de desalojo en los contratos de alquiler de plazo en la renovación del título de posesión.</li> <li>- Identificar las ventajas y alcances de una futura regulación del procedimiento simplificado de desalojo en los contratos de alquiler ante el inicio de un proceso de desalojo común.</li> <li>- Demostrar si se protege la seguridad jurídica del arrendador con la aplicación jurisdiccional de las diversas normas que regula el proceso de desalojo ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento.</li> </ul>	Código Procesal Civil		
--	---	-----------------------	--	--

**Anexo 2: Matriz de categorías**

Variables	Categorías	Sub categorías
Implementación de un Procedimiento simplificado	Posesión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interpretación.</li> <li>- Legislación comparada.</li> <li>- Derecho de propiedad</li> </ul>
	Arrendamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vencimiento del Contrato</li> <li>- Precariedad</li> <li>- Situación actual del Arrendamiento en el Perú.</li> </ul>
	Proceso de desalojo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nociones.</li> <li>- Causas de desalojo</li> <li>- Legislación comparada</li> </ul>
Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el Código Procesal Civil	Vicisitudes del proceso de desalojo en el CPC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La duración descomunal de los procesos de desalojo es el primordial enemigo para el propietario.</li> <li>- El dilema del diligenciamiento de la notificación bajo puerta.</li> <li>- La pericia</li> </ul>
	Problemática con el proceso de desalojo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deficiencia.</li> <li>- Código Procesal Civil</li> <li>- Ocupante Precario.</li> <li>- El IV Pleno Casatorio Civil y sus reglas vinculantes.</li> </ul>

**Anexo 03.** Matriz de operacionalización de variables

Variables	Definición conceptual	Definición operacional	Categorías	Sub categorías	Instrumentos de recolección de datos
Implementación de un Procedimiento simplificado	Maldonado y Valencia (2019) refieren que, en el Perú tiene muchas dificultades que hacen de aquel un proceso, tedioso, debido a que se solucionan en un tiempo extenso, sumamente más al que corresponderían, en base a que diferentes órganos jurisdiccionales, asimismo, la exégesis confusa de la ley, coexistiendo una notoria violación al derecho de propiedad. Por ello, brotaron las últimas modificatorias en base al arriendo, no obstante, cuentan con cada deficiencia que perjudica de gran manera, ya que no realizan un uso correcto dentro de la sociedad (Vásquez, 2017).	Para el estudio de la variable se desarrolló en base a una guía de entrevista a modo de instrumento, el cual se basó en las categorías posesión, arrendamiento y proceso de desalojo.	Posesión	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interpretación.</li> <li>- Legislación comparada.</li> <li>- Derecho de propiedad</li> </ul>	Guía de entrevista
			Arrendamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vencimiento del Contrato</li> <li>- Precariedad</li> <li>- Situación actual del Arrendamiento en el Perú.</li> </ul>	
			Proceso de desalojo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nociones.</li> <li>- Causas de desalojo</li> <li>- Legislación comparada</li> </ul>	



Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el Código Procesal Civil	La acción de desalojo es el procedimiento transitorio y conciso que se comienza contra el arrendatario de un bien por el dueño o por aquel que tiene derecho de goce y uso de él, para que la evacúe y la deje a su disposición (Callegari, 2018).	Para el estudio de la variable se desarrolló en base a una guía de entrevista a modo de instrumento, el cual se basó en las categorías vicisitudes del proceso de desalojo en el CPC y problemática con el proceso de desalojo	Vicisitudes del proceso de desalojo en el CPC	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La duración descomunal de los procesos de desalojo es el primordial enemigo para el propietario.</li> <li>- El dilema del diligenciamiento de la notificación bajo puerta.</li> <li>- La pericia</li> </ul>	Guía de entrevista
			Problemática con el proceso de desalojo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deficiencia.</li> <li>- Código Procesal Civil</li> <li>- Ocupante Precario.</li> <li>- El IV Pleno Casatorio Civil y sus reglas vinculantes.</li> </ul>	

## Anexo 04: Instrumento de recolección de datos



UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

### GUIA DE ENTREVISTA

#### I. DATOS DE IDENTIFICACIÓN:

- 1.1. Brinda autorización para colocar su nombre completo: Si ( ) No ( )
- 1.2.
- 1.3. Entrevistado: \_\_\_\_\_
- 1.4. Género: Masculino ( ) Femenino ( )
- 1.5. Lugar: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2022.

#### II. INICIO DE LA ENTREVISTA:

Buen día, en principio, muchas gracias por el tiempo que me brinda; en esta ocasión desearía realizarle una serie de preguntas que están relacionadas con mi proyecto titulados: *“Implementación de un Procedimiento simplificado frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el Código Procesal Civil”* así también, ponerle de conocimiento que la información brindada en esta oportunidad será utilizada únicamente para fines académicos; y, que la misma no pondrá en riesgo de ningún modo, su labor que realiza. Siendo así, procederé con las preguntas.

#### III. RONDA DE PREGUNTAS:

1. ¿Considera usted que el que tiene la posesión es dueño del bien? ¿Por qué?
2. ¿Qué tan importante es la posesión en otras legislaciones para acreditar el usar del bien dónde ocupan?
3. ¿Cree usted que el derecho de propiedad es lo mismo que la posesión? ¿Por qué?
4. ¿Considera usted que los propietarios hoy en día celebran contratos de arrendamiento formales o más informales? ¿Por qué?
5. ¿Cuándo un contrato de arrendamiento se vuelvo precario?

6. ¿Considera usted que la situación actual del arrendamiento en el Perú es caótica? ¿Por qué?
7. A criterio de Usted ¿Considera que al colocar una cláusula de desalojo en los contratos de arrendamiento simplifica el proceso si el arrendatario no quiere desocupar el bien? ¿Por qué?
8. ¿Cree usted que debería existir un procedimiento simplificado que de celeridad y simplificación para que el arrendador recupere su bien de forma inmediata?
9. ¿Considera Usted que en otros países existe este tipo de problemas con los desalojos de inmueble o son más drásticos? ¿Por qué?
10. ¿Con que frecuencia cree usted que un arrendador pierde su bien por no tener que recurrir a instancias judiciales?
11. ¿Cuándo tienes que resolver un proceso de desalojo cuanto tiempo demora para ello y por qué?
12. ¿Cuáles son las causas que originan que el proceso de desalojo sea lento y perjudique al arrendador?
13. ¿Debería realmente haber un proceso simplificado que ayude a mejorar el sistema judicial y sea más eficaz que el proceso de desalojo que tenemos en el Código Procesal Civil?

#### **IV. TÉRMINO DE LA ENTREVISTA.**

Con esto, se dan por terminadas las preguntas; y, consecuentemente la entrevista ha llegado a su culminación. Siendo así, quisiera expresarle mi agradecimiento por el tiempo que me ha brindado y especialmente por toda la información que me ha proporcionado absolviendo las preguntas realizadas, lo cual será de mucha utilidad para mi proyecto de tesis: ***“Implementación de un Procedimiento simplificado frente a la Deficiencia Dilatoria de Desalojo establecido en el Código Procesal Civil”***. De este modo, sin más que agregar, me despido de usted no sin antes desearle muchos éxitos en su vida profesional y que Dios le colme de bendiciones y brinde buena salud tanto para usted como para toda su familia. Hasta una próxima oportunidad.



INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

1. DATOS GENERALES

1.1. Título de investigación: Implementación de un procedimiento simplificado frente a la deficiencia dilatoria de desahogo establecido en el código procesal.  
 1.2. Institución: Corte Superior de Justicia del Sena

2. DATOS DE L INFORMANTE

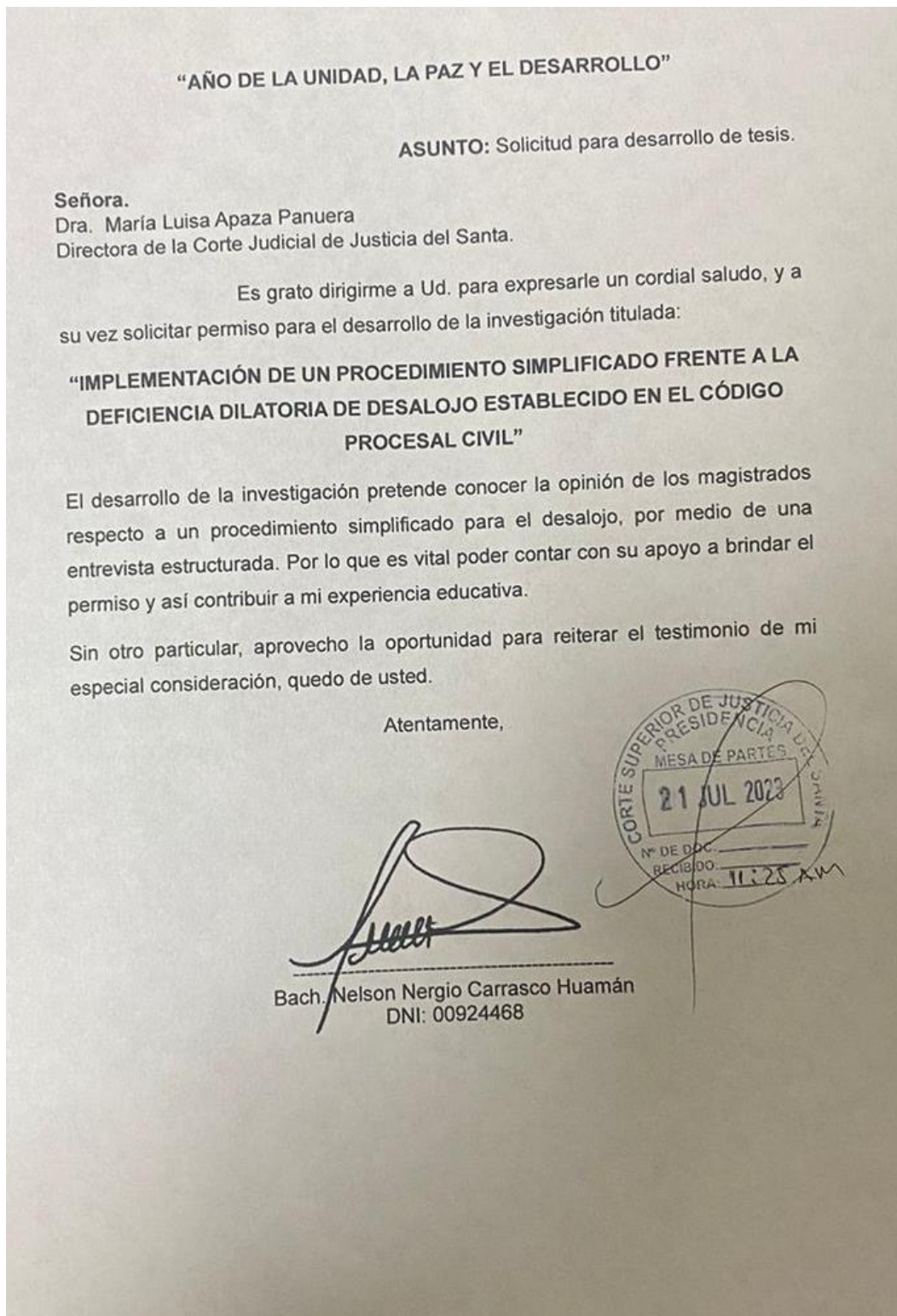
2.1. Grado: Maestro en Derecho  
 2.2. Institución donde labora: \_\_\_\_\_

CRITERIOS DE EVALUACIÓN	ESCALA DE EVALUACIÓN CUALITATIVA Y CUANTITATIVA		
1. El instrumento tiene estructura lógica.	<del>SI LOGRA</del> (2) puntos	LOGRA MEDIANAMENTE (1) punto	NO LOGRA (0) puntos
2. La secuencia de la presentación de los temas es óptima.	<del>SI LOGRA</del> (2) puntos	LOGRA MEDIANAMENTE (1) punto	NO LOGRA (0) puntos
3. Las formas de presentación de los items son comprensibles.	<del>SI LOGRA</del> (2) puntos	LOGRA MEDIANAMENTE (1) punto	NO LOGRA (0) puntos
4. El instrumento recoge información sobre el problema de investigación.	<del>SI LOGRA</del> (2) puntos	LOGRA MEDIANAMENTE (1) punto	NO LOGRA (0) puntos
5. Los items del instrumento de orientación hacia los objetivos de investigación.	<del>SI LOGRA</del> (2) puntos	LOGRA MEDIANAMENTE (1) punto	NO LOGRA (0) puntos
6. El instrumento identifica las variables del estudio.	<del>SI LOGRA</del> (2) puntos	LOGRA MEDIANAMENTE (1) punto	NO LOGRA (0) puntos
7. La organización de los items, está en función a la operacionalización de las variables, dimensiones, subcategorías y códigos.	<del>SI LOGRA</del> (2) puntos	LOGRA MEDIANAMENTE (1) punto	NO LOGRA (0) puntos
PUNTAJE	14		

De 0 a 7 puntos: el instrumento debe ser reformulado sustancialmente.  
 De 8 a 11 puntos: El instrumento no logra validez será conveniente, se haga un análisis detallado de aquellos criterios de evaluación ponderados como logra medianamente, o no logra.  
 De 12 a 14 puntos: El instrumento alcanza la validez por lo que puede ser considerado como aprobado.

Nombre y apellido del experto: Roger Mario Pizar Polo

Firma del experto: 

**Anexo 06:** Solicitud dirigida a la entidad donde recolectó los datos

**Anexo 07:** Consentimiento o asentimiento informado de las personas entrevistadas**Consentimiento informado**

Yo, Nelson Nergio Carrasco Huamán; tengo el agrado de dirigirme a usted para saludarlo(a) muy cordialmente y al mismo tiempo solicitar su participación libre en este estudio que tiene fines estrictamente académicos. La investigación está relacionada con "Implementación de un procedimiento simplificado frente a la deficiencia dilatoria de desalojo establecido en el código procesal civil"

Aferrándonos a su voluntad y colaboración, le solicitamos, firme este documento de consentimiento.

Acepto libre y voluntariamente participar en este estudio, cuya información otorgada será manejada de forma confidencial y solo para fines académicos. Comprendo que, en calidad de participante voluntario, puedo dejar de participar de esta actividad en algún momento que considere propicio hacerlo. También entiendo que no se otorgará, ni recibirá algún pago o beneficio económico por la participación.

27 de mayo del 2023.



ROLANDO ERNESTO  
QUISPE AMOROTO  
ABOGADO  
Reg.83196

### Consentimiento informado

Yo, Nelson Nergio Carrasco Huamán ; tengo el agrado de dirigirme a usted para saludarlo(a) muy cordialmente y al mismo tiempo solicitar su participación libre en este estudio que tiene fines estrictamente académicos. La investigación está relacionada con "Implementación de un procedimiento simplificado frente a la deficiencia dilatoria de desalojo establecido en el código procesal civil"

Aferrándonos a su voluntad y colaboración, le solicitamos, firme este documento de consentimiento.

Acepto libre y voluntariamente participar en este estudio, cuya información otorgada será manejada de forma confidencial y solo para fines académicos. Comprendo que, en calidad de participante voluntario, puedo dejar de participar de esta actividad en algún momento que considere propicio hacerlo. También entiendo que no se otorgará, ni recibirá algún pago o beneficio económico por la participación.

24 de mayo del 2023.



Giancarlo Jesús Lizarraga Cruz  
ABOGADO  
REG. CALL Nº 10427

---

FIRMA

**NOMBRES Y APELLIDOS:** GIANCARLO JESÚS LIZARRAGA CRUZ

**DNI:** 46237010



### Consentimiento informado

Yo, Nelson Nergio Carrasco Huamán; tengo el agrado de dirigirme a usted para saludarlo(a) muy cordialmente y al mismo tiempo solicitar su participación libre en este estudio que tiene fines estrictamente académicos. La investigación está relacionada con "Implementación de un procedimiento simplificado frente a la deficiencia dilatoria de desalojo establecido en el código procesal civil"

Aferrándonos a su voluntad y colaboración, le solicitamos, firme este documento de consentimiento.

Acepto libre y voluntariamente participar en este estudio, cuya información otorgada será manejada de forma confidencial y solo para fines académicos. Comprendo que, en calidad de participante voluntario, puedo dejar de participar de esta actividad en algún momento que considere propicio hacerlo. También entiendo que no se otorgará, ni recibirá algún pago o beneficio económico por la participación.

26 de mayo del 2023.



Yan Carlo Varas Ramires  
ABOGADO  
REG. CALL. 7911

**Anexo 08: Evidencias fotográficas**



**Anexo 09:** Declaración de autoría**COMPROMISO DE AUTORÍA**

Yo, **Nelson Nergio Carrasco Huaman**, identificado con DNI N° 00924468, Domiciliado en la Calle alfa Mz C Lte 77 Urbanización Juan XXIII distrito San Borja – Lima, **bachiller de la Facultad de DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS** de la Universidad Peruana Los Andes, me **COMPROMETO** a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada **“IMPLEMENTACIÓN DE UN PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO FRENTE A LA DEFICIENCIA DILATORIA DE DESALOJO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL”** se haya considerado datos falsos, falsificación, plagio, auto plagio, etc. y **DECLARO BAJO JURAMENTO** que el trabajo de investigación 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, 21 de Julio de 2023



.....

Nelson Nergio Carrasco Huaman

DNI N° 00924468