



**UNIVERSIDAD NACIONAL
SANTIAGO ANTÚNEZ DE MAYOLO**

ESCUELA DE POSTGRADO

**“EL DESALOJO EXPRESS COMO MECANISMO PARA QUE
EL ARRENDADOR RECUPERE DE FORMA INMEDIATA EL
BIEN EN LA LEGISLACIÓN CIVIL PERUANA”**

Tesis para optar el grado de Maestro
en Derecho.
Mención en Derecho Civil y Comercial

GINA HAYDEE GONZALES LUNA

Asesor Mag. VICTOR EFRAIN FLORES LEIVA

Huaraz – Perú

2018

Nº Registro

MIEMBROS DEL JURADO

Doctor Jose Antonio Becerra Ruiz

Presidente

Magister Karina Manrique Gamarra

Secretaria

Magister Victor Efrain Flores Leiva

Vocal

ASESOR

Magister Victor Efraín Flores Leiva.

AGRADECIMIENTO

- Mi más profundo agradecimiento a la inteligencia superior por darme vida y día a día la alegría de compartirla con mis familiares y amigos y aprender de ellos en este camino.
- Agradezco a mi alma mater, la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.

Al ideal entrañable de que cada día sea en la humanidad un alcanzar de la vida digna de cada uno de los seres humanos.

INDICE

	Pagina
Resumen	
Abstract	
I. INTRODUCCION	1 - 8
Objetivos	5
Hipotesis	6
Variables	6
II. MARCO TEORICO	9 - 59
2.1. Antecedentes	9
2.2. Bases teoricas	17 - 55
2.2.1. Norma juridica	18
2.2.2. Teoria del Acto Juridico	18
2.2.3. Fundamento teórico de los contratos	24
2.2.4. Teoría del contrato de arrendamiento	26
2.2.5. Teoría de la Posesión	30
2.2.6. Teoría del Proceso	31
2.2.7. Fundamento legal teorico del desalojo	34
2.2.8. Desalojo Express	36
2.2.9. Procedimiento de aprobación: Art. 5 de la ley 30201	37
2.2.10. Evolución histórica del arrendamiento y desalojo en el Perú	42

2.2.11.	El Proceso de Desalojo en el C. P. C. Peruano de 1993	47
2.2.12.	Reglas del Precedente vinculante relacionadas al proceso de Desalojo	51
2.3.	Definición de terminos	55
III.	METODOLOGIA	60 - 63
3.1.	Tipo y diseño de Investigación	60
3.2.	Plan de recolección de la información y/o diseño estadístico	61
	-Población	61
	-Muestra	61
3.3.	Instrumentos(s) de recolección de la información	62
3.4.	Plan de procesamiento y análisis estadístico de la información	62
IV.	RESULTADOS	64- 177
4.1.	De la primera deficiencia del Enunciado normativo art. 594 del CPC. Peruano.	64 - 76
4.1.1.	Vencimiento de Plazo.	65
4.1.2.	Sobre la conclusión del contrato.	73
4.2.	Análisis de la primera insuficiencia: No incluye otras causales de conclusión del contrato como precedentes para el desalojo express:	77
4.3.	Análisis de la segunda insuficiencia de la modificatoria del artículo 594 por la ley 30201:	88 - 111

4.3.1.	Sobre la resolución contractual.	88
4.3.2.	Sobre la resolución con cláusula resolutoria	102
4.3.3.	En referencia a la mora.	108
4.4.	Segunda insuficiencia	112
4.5.	Tercera deficiencia: no contempla la procedencia del desalojo express iniciado por un nuevo propietario del bien arrendado	117
4.6.	Cuarta deficiencia: Cumplimiento de la prestación iniciado el proceso judicial	120
4.7.	Propuesta a los resultados	127-177
4.7.1.	El proceso de desalojo como proceso ejecutivo.	128
4.7.2.	El Decreto legislativo N°1177 y el proceso ejecutivo de desalojo.	168
4.7.3.	Sustento constitucional de las modificatorias propuestas.	174
V.	DISCUSIÓN	178-203
VI.	CONCLUSIONES	204-214
VII.	RECOMENDACIONES	215-216
VIII.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	217-223
ANEXOS		
	Anexo 01 Informe INEI	
	Anexo 02 Dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos.	
	Anexo 03 Ley 30201.	

Anexo 04 Diapositivas explicativas.

Anexo 05 Proyecto de ley propuesto

RESUMEN

El propósito del presente trabajo de investigación fue, analizar si el desalojo express constituye un mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el predio de acuerdo a la legislación civil peruana. Para lo cual se realizó una investigación jurídica de tipo dogmático, normativo y teórico. El estudio tiene un enfoque cualitativo, cuyo nivel de estudio es el exploratorio; así mismo para la recolección de datos se hizo uso de la técnica del análisis documental y análisis de contenido. Para la elaboración del marco teórico, se hizo uso de las normas legales, así como el IV Pleno Casatorio relacionado a las variables de estudio, y para hallar los resultados se hizo uso de la categorización, teorización y la discusión respectivamente. Finalmente, se utilizó la técnica del análisis cualitativo para el análisis de datos (información) y la argumentación jurídica. Los resultados a los que se arribaron son: Primero, el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo V de la Ley 30201 contiene deficiencias e insuficiencias normativas que impiden la inmediata recuperación del bien por el arrendador; segundo, los alcances y limitaciones del IV Pleno Casatorio emitido por la Corte Suprema de la República en relación con la legislación sobre el desalojo coadyuvan aún más en dificultar la recuperación; Concluyéndose que, se debería crear un proceso ejecutivo para el desalojo derivado de una relación jurídica sustantiva y derogar la modificatoria del artículo V que creo el desalojo express.

PALABRAS CLAVE: Desalojo, express, arrendador, arrendatario, predios, legislación civil.

ABSTRACT

The purpose of this present investigation work was to analyze, if the express “expel from a lodging (dislodge) constitute one mechanism, in order to, that the renter recover immediately the read estate with agreement to the Peruvian civil legislation. If was made a juridic investigation of dogmatic-normatic and theoretical type. The study has a qualitative focus whose level of study is exploratory; Likewise, for the data collecting, it was made by the documental analysis technique, and the analysis of the contents. To elaborate the theoretical frame, it was made using the legal norms so that, the IV “Joint Session “Casatorio related to the variables study, and in order to find out the results, it was used the categorization, the theorization and discussion respectively. Finally, it was utilized the technique of qualitative analysis, to analyze the datas (information), and the juridic argumentation. The achieved result were: First. - Article 594 of the Civil Procedural Code, modified by Article V of Law 30201 contains deficiencies and insufficiencies, norms which impede the immediate recover of the red estate by the lessor: Second. - The reaches and limitations of the IV joint session Casatorio emitted by the Republic Supreme Court in relation about the dislodge contribute even more in making more difficult the recover of it.

Concluding this work, it should be created one executive process for the dislodge derived from the sustantive juridic relation and should be revoked the modificatory of the article V which created the dislodge express.

KEYWORDS: Eviction, express, landlord, tenant, land, civil legislation.

I. INTRODUCCIÓN

La presente investigación nació como una necesidad de conocer por qué era tan difícil en el Perú para el arrendador recuperar la posesión inmediata de un predio pese a que existía un reconocimiento del arrendatario de la existencia de un propietario, o de un administrador que rinde cuentas a un titular del derecho de propiedad sobre el predio.

Siempre han existido normas proteccionistas para los arrendatarios, que implicaban la imposibilidad en muchos casos de iniciar siquiera un proceso de desalojo contra ellos. Es más estas normas evitaban inclusive las inversiones en construcciones de propiedades. En el año 1991, se estableció un nuevo modelo económico, en el que todos los contratos de arrendamiento, así como los desalojos, se regirían a las normas del Código Civil y Procesal Civil, sin embargo esto no ha generado, como se pretendía, la confianza de los arrendadores, que visualizan en la recuperación de sus predios una total dificultad y desconfianza extrema ya que al verificar los procedimientos, el proceso de desalojo por conclusión del contrato de arrendamiento o resolución del mismo se inicia en el juzgado civil o juzgado de paz letrado, con el trámite de un proceso sumario, que a pesar de ser sumario, definitivamente termina en una sentencia favorable después de 5 o 6 años en el primero y de 3 a 4 años en el segundo.

Con fecha 28 de mayo del 2014 se publicó la Ley 30201, cuyo artículo 05 modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, creando el denominado desalojo rápido o express, enunciado normativo, cuyo objetivo fue agilizar y volver más

eficaz la recuperación del predio a favor del arrendador. Por lo tanto, este es al que nos avocaremos en este trabajo para verificar que los objetivos de la investigación planteados en esta investigación sean pertinentes.

A nivel internacional recuperar una propiedad por parte de un arrendador constituye un problema, ya que en la mayoría de los países el desalojo es judicial, por ejemplo en el estado de Maine, Estados Unidos, cuando el arrendatario tiene un contrato escrito o voluntario como ellos lo denominan (no escrito), el arrendador tiene que necesariamente, luego del requerimiento de desocupación, acudir a la corte a solicitar una audiencia y el arrendatario puede contestar alegando, venganza, malas condiciones de vivienda, represalias e incluso discriminación para evitar el desalojo. Este hecho hace que el desalojo en Estados Unidos tenga un proceso largo como en la mayoría de los países. En ese contexto, otros países como Costa Rica, regulan en su Código Procesal Civil el desalojo administrativo o policial pero solo para alquileres de locales u hospedajes mas no para viviendas. En España, por ejemplo los contratos de arrendamiento se constituyen en títulos ejecutivos, por lo que si bien no tienen el desalojo administrativo, si cuentan con el desalojo judicial que les permite la ejecución de un derecho ya reconocido.

En el Perú, desde hace muchos años los gobiernos han dictado normas proteccionistas que han favorecido a los arrendatarios, estableciendo el monto máximo de cobro por alquileres, obligando a los arrendadores a que los que los contratos de arrendamiento sean a plazo indeterminado salvo en casos excepcionales. Asimismo, nuestra legislación otorgaba al arrendatario la primera opción de compra, incluso prohibiendo los desalojos. Estas normas lograron que exista una total escasez de viviendas, ocasionando a lo largo de décadas que muy

pocas personas se animen a invertir su dinero en construir viviendas con fines de arrendamiento. Esto fue cambiando a raíz de la publicación del decreto legislativo 790 en el año 1991, donde se establece la obligatoriedad de ceñirse a las normas reguladas sobre arrendamiento del Código Civil de 1984 así como a las normas del Código Procesal Civil sobre desalojo, estableciéndose medidas proteccionistas solo para alquiler de viviendas tugurizadas. Tal es así que desde esa fecha los precios de alquiler se rigen por la oferta y la demanda, y no existen restricciones de plazo ni condiciones de alquiler contra el arrendador. Todo esto, sin embargo, no ha generado que la escasez de viviendas en el Perú siga siendo un problema a la fecha. Conforme a la información verificada en el Instituto de Estadística e Informática del Perú, en el año 2005, a nivel nacional, el 51.2 de los peruanos habitaban en tugurios, mientras que en el 2013 el 45.5 constituyendo así en casi la mitad de la población peruana que no tiene una vivienda adecuada hasta la fecha (Tugurios, 2015, s.p)

Desde 1991 con el decreto legislativo 790, hasta el decreto legislativo N° 1177 del 2015 se han promulgado normas con incentivos tributarios para los empresarios que inviertan en la construcción de viviendas, sin embargo, estas normas no han surtido el efecto esperado. Ahora bien, el censo para saber la escasez de viviendas a la fecha se llevará a cabo en octubre del presente año, pero ya se cuenta con una proyección que no es muy alentadora. Por estas razones se considera que no solo deben existir incentivos tributarios para la construcción sino también normas que permitan al arrendador recuperar su propiedad en el menor tiempo posible cuando fenece un contrato de arrendamiento. Como ya se ha mencionado, los procesos para la recuperación de un predio alcanzan de 3 a 5 años en el mejor de los casos, y

teniéndose en cuenta que durante este lapso el propietario no percibe renta por su alquiler, sujetándose además a la tramitación de un proceso que implica desgaste de energía de tiempo e inversión de dinero y cuando por fin recupera su propiedad en la mayoría de los casos no puede ejecutar las prestaciones dinerarias.

Ante este panorama, es que, un partido político presentó en el Congreso de la República un proyecto de ley, proponiendo el desalojo administrativo. Luego de los debates respectivos, que se explican en el marco teórico, se publica la ley 30201, cuyo artículo quinto modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, cuyo objetivo principal es que el arrendador recupere de manera inmediata su propiedad. La redacción de la ley únicamente prevé esta recuperación inmediata en algunos casos prácticos, ya que solo regula el desalojo express para la restitución del bien por las causales de conclusión del contrato (vencimiento de plazo) o por resolución del mismo por falta de pago, sin abarcar otros supuestos de conclusión de contrato o de resolución de contrato. Este enunciado normativo tiene en su redacción deficiencias e insuficiencias que se describen a lo largo de todo el trabajo de investigación.

Este escenario descrito permitió formular las siguientes preguntas de investigación.

¿Cuáles son las deficiencias e insuficiencias del artículo 594 del Código Procesal Civil modificado por la Ley N° 30201 respecto a la figura del desalojo, y si es que ha logrado hacerlo eficaz como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el bien en la legislación civil peruana?

Problema específico 01:

¿Cuáles son las insuficiencias que presenta el artículo 594 del Código Procesal Civil modificado por la Ley N° 30201, que impide la inmediata recuperación del bien por el arrendador?

Problema específico 02:

¿Cuáles son las deficiencias que presenta el artículo 594 del Código Procesal Civil modificado por la Ley N° 30201, que impiden la inmediata recuperación del bien por el arrendador?

Problema específico 03:

¿Cuáles son los alcances y limitaciones de la doctrina jurisprudencial vinculante-reglas número: 1, 2, 3, 4, 5.1, 5.2 y 5.4 del IV Pleno Casatorio emitido por la Corte Suprema de la República, en relación al desalojo derivado de una relación obligatoria en nuestra legislación?.

Problema específico 04:

¿Qué supuestos se deben incluir en la modificatoria del Código Procesal Civil a fin de asegurar que el arrendador recupere el bien en forma inmediata?

Objetivos

Objetivo general

Establecer las deficiencia e insuficiencias del artículo 594 del Código Procesal Civil modificado por el articulo cinco de la ley 30201, respecto a la figura del desalojo express, como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el predio en la legislación civil peruana.

Objetivo específico 01:

Establecer las insuficiencias que presenta el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificada por el artículo cinco de la Ley 30201, que impiden la inmediata recuperación del predio por el arrendador.

Objetivo específico 02:

Determinar las Deficiencias que presenta el artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo cinco de la Ley 30201, que impiden la inmediata recuperación del predio por el arrendador.

Objetivo específico 03:

Explicar los alcances y limitaciones de la doctrina jurisprudencial vinculante con las reglas Nro. 01, 02, 5.1, 5.2 y 5.4 del IV Pleno Casatorio emitido por la Corte Suprema de la República en relación al desalojo en nuestra legislación.

Objetivo específico 04:

Proponer las modificaciones de la norma procesal-proceso ejecutivo.

Hipótesis

Existen deficiencias e insuficiencias en el artículo 594 del Código Procesal Civil (modificado por el artículo cinco de la Ley 30201), generando falta de efectividad para recuperar de forma inmediata el predio.

Variables

Variable (1): Desalojo Express

El artículo 594 del Código Procesal Civil (modificado por el Artículo cinco de la Ley N° 30201) referido al Desalojo Express.

Categorías:

Insuficiencias:

1. No incluye otras causales de conclusión del contrato de arrendamiento previstas en el artículo 1705 numeral 01, 02 y 05.
2. No incluye otras causales de resolución previstas en el artículo 1697 del Código Civil y/o causales atípicas.

Deficiencias:

- 1.- Primera Deficiencia: Confunde los conceptos de conclusión del contrato y vencimiento de plazo. No precisa la necesidad de requerimiento de devolución del bien arrendado.
- 2.- Segunda Deficiencia: No se establecen las condiciones contractuales para la efectividad de una resolución contractual.
- 3.- Tercera deficiencia: No precisa la procedencia del desalojo express iniciado por un nuevo propietario del bien arrendado.
- 4.- Cuarta Deficiencia: No regula el proceder del Juez si el arrendatario cancela el alquiler dentro del plazo de seis días que el Juez le otorga para que acredite la cancelación de la merced conductiva. De esta manera se frustra en muchos casos el desalojo y el lanzamiento.

Variable (2): Para que el arrendatario recupere de forma inmediata el bien en la legislación civil peruana.

La recuperación del predio de forma inmediata en la ley civil peruana.

Categorías:

- Normatividad
- Jurisprudencia
- Proceso judicial
- Impugnaciones

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes:

Revisadas las tesis sustentadas en la Escuela de Postgrado de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo (UNASAM), no se ha podido ubicar trabajos de investigación relacionados a las variables de estudio, tampoco a nivel internacional; sin embargo, sí se han encontrado trabajos a nivel nacional.

2.1.1. A nivel nacional se han encontrado los siguientes trabajos:

1º Autor: Juan Gualberto Chávez Marmanillo. (2008)

Título: Proceso de desalojo por vencimiento de contrato

Universidad Mayor de San Marcos

Nivel: Posgrado.

Conclusiones:

Los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en los juzgados de Paz Letrado de Lima Cercado demoran por las razones siguientes:

-Razones de orden normativo, porque el Código Procesal Civil se ha convertido en una traba para que los jueces puedan resolver los procesos, pues impone una tramitación demasiado formal y cuyo incumplimiento produce la nulidad, obligando que se tramite nuevamente, lo que debió resolverse rápidamente. Esta hipótesis se ha acreditado con el estudio de las normas de dicha norma procesal, en las que encontramos los casos siguientes:

- a) La obligación de la notificación de todas las resoluciones judiciales a través de la cedula de notificación, recurriendo a la intervención de muchas personas y etapas para su realización. No obstante que se debería utilizar el correo

electrónico para notificar resoluciones que no sean el traslado de la demanda, o de la reconvencción, citación para absolver posiciones y la sentencia.

b) La obligatoriedad de la Audiencia para la validez del proceso, que impide una tramitación más rápida

La sola existencia de un procedimiento formal garantista pero, del derecho del arrendatario como poseedor, es un factor negativo para que el contrato de arriendos sea un instrumento importante de la economía y del ejercicio de los derechos del propietario.

c) Que desalojo por vencimiento de contrato se tramite como proceso de conocimiento sumarísimo, cuando debería ser tramitado por el proceso ejecutivo, para cuyo efecto, el contrato de arriendo vencido debe servir como título ejecutivo, siempre que cuente con firmas legalizadas por notario, para los efectos de la fecha cierta.

d) Como alternativa a lo señalado, se propone que se dicte una norma especial que autorice la tramitación del desalojo de manera expeditiva que saliendo del marco del C.P.C. permita que el arrendador recupere su predio en un plazo que, no exceda de quince días, para ello se debe tener en cuenta las normas del derecho comparado como el del derecho Italiano que hemos recogido y es anexo del presente trabajo.

e) La actuación omisiva de los jueces, auxiliares jurisdiccionales y personal administrativo que, al no cumplir los plazos señalados por el Código Procesal Civil en la tramitación de las causas en general y en las desalojo por vencimiento de contrato en particular, contribuyen también a la demora en su culminación. Lo que se ha acreditado remitiéndonos al estudio de las normas

que han sido incumplidas, lo que hemos verificado en los expedientes consultados en los que se han dado estos hechos.

f) Otro factor que contribuye a la demora son factores administrativos y también presupuestarios, los que hemos acreditado remitiéndonos a las normas administrativas que ordenan que las notificaciones de las resoluciones se hagan a través de una oficina que se toma tiempo para hacer entrega, con personal que tampoco cumple en lo que a notificaciones se refiere y aparece regulado en el C.P.C. igualmente la existencia de un módulo que obliga a los justiciables tengan que someterse a dilaciones en la tramitación pues, que se le programe una fecha futura para que se le haga entrega de oficios, y para tener acceso al estudio de los expedientes, y también para que se señale fecha y hora para los lanzamientos. Los que no están regulados pero que, en los hechos son impuestos por los jefes de los módulos y que dilata la culminación de los procesos. Lo que se ha acreditado a la vista de los expedientes.

g) Los recursos económicos insuficientes que se le otorga al Poder Judicial, y esta institución entrega a la Corte Superior de Lima, y lo que se invierte en los Juzgados de Paz letrado de Lima Cercado, es insuficiente, lo que hemos verificado al consultar los documentos que hemos mencionado como son los presupuestos otorgados a la Corte Superior de Lima, de los años, 2001, 2002,2003, lo que no permite implementar y equipar convenientemente a los juzgados de paz letrado del cercado, tampoco para tomar personal capacitado para atender el despacho.

h) Otro factor es el número insuficiente de jueces de Paz letrados en el cercado de Lima, que tienen competencia tanto en asuntos de naturaleza civil entre los que se encuentra los desalojos por vencimiento de contrato y otras causales,

así como los laborales de cuantía, los de alimentos, los no contenciosos y, también, los de naturaleza penal, que no les permite atender oportunamente y resolver las causas, lo que hemos medido teniendo a la vista las encuestas tomadas a jueces y auxiliares.

i) Otro aspecto es el poco personal tanto de auxiliares jurisdiccionales, como técnicos para atender el despacho, que es el resultado de recursos insuficientes que ya hemos indicado.

j) Finalmente, existe un factor que está en la oficina de notificaciones que actúa como un fuero independiente que, traba los trámites al no hacer las notificaciones de manera oportuna. Que según se nos ha informado, se debe a que carece de personal competente así como de computadoras en condiciones óptimas, con lo que volvemos al factor económico. La carga excesiva que agobia a los juzgados, por la mala costumbre de los arrendatarios de no desocupar los inmuebles arrendados a la fecha de vencimiento de su contrato, obligando que se les emplace en sede judicial, sabiendo que las leyes los amparan a modo de premio, lo que es contrario a la moral.

(SIC)

2º Autor: Héctor Enrique Lama More (2011)

Título: La posesión y la posesión precaria en el Derecho Civil peruano.

Universidad Pontificia Universidad Católica del Perú.

Nivel: Posgrado.

Conclusiones:

1.- La regulación normativa del nuevo concepto del precario en la norma sustantiva civil ha sido positiva, pues, aún con la diversa jurisprudencia que tal concepto ha

generado, en términos generales, ha permitido a los titulares de derechos sobre bienes una rápida recuperación de los mismos.

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

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

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

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

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

d.- La posesión será ilegítima cuando se ejerza con título inválido o sin título alguno. Ésta será de buena fe cuando el poseedor, por cualquier causa, crea en la legitimidad de su título. Será de mala fe cuando conozca de la ilegitimidad de su título, carezca de título o éste sea manifiestamente ilegítimo.

e.- La posesión precaria es la que se ejerce con título manifiestamente ilegítimo o inválido, o sin título alguno, sea porque nunca lo tuvo o porque el que tenía feneció.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i.- En nuestro país, la posesión precaria es distinta de la posesión temporal inmediata, en razón de que mientras ésta se ejerce en virtud de un título –que le confirió el poseedor mediato- aquella se ejerce sin título alguno. Por ello el precario podría adquirir el bien que posee por prescripción, si acredita haber cumplido los requisitos que la ley prevé para tal fin.

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

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

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

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

**Precedentes Vinculantes relacionados al presente trabajo del IV Pleno
Casatorio Civil:**

Primera regla del precedente:

“Una persona tendrá la condición de precario cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”.

Segunda regla del precedente:

“Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

Las otras reglas que guardan relación con el presente trabajo son la regla quinta, sub reglas 5.1. 5.2 y 5.4.

Quinta regla- sub regla 01: Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el juez, que conoce del proceso de desalojo verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el juez

advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia”.

Quinta Regla: -Sub Regla 02:

Sub regla 5.2. Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título.

Quinta regla-Sub regla 04.-

La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquirente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto en el artículo 1708 del Código Civil.

2.2. Bases teóricas:

2.2.1.- Norma Jurídica:

El análisis de la presente tesis y nuestro planteamiento finalmente se refiere a lo que comúnmente denominados como norma (la ley que modifica el artículo 594 del Código Civil).

Por tanto es necesario resaltar que ya en la doctrina se ha realizado la diferenciación de lo que es una disposición y una norma. Entendiéndose por disposición al enunciado o al conjunto de enunciados lingüísticos. Es una expresión lingüística coherente y la norma vendría a ser esas disposiciones pero interpretadas (Marciani 2016, s.p).

Para Guastini (1999, p.101), la disposición constituye el objeto de la actividad interpretativa; la norma, su resultado. La disposición es un enunciado del lenguaje de las fuentes sujeto a interpretación y todavía por interpretar. La norma es más bien una disposición interpretada y, en ese sentido, reformulada por el intérprete. Es pues, un enunciado del lenguaje de los intérpretes.

Sobre la base de lo señalado, el objetivo del presente trabajo entonces es realizar el análisis de la disposición o enunciado normativo, denominado desalojo express.

2.2.2. Teoría del acto jurídico:

Si bien el presente trabajo no tiene como objetivo realizar un estudio pormenorizado de las diferentes doctrinas que definen el negocio jurídico ni sobre su ubicación, es menester señalar de manera sucinta qué entendemos por acto jurídico y qué se regula en el artículo 140 del Código Civil.

El artículo 140 del Código Civil establece: “Que, el acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir

relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1. Agente capaz. 2.- Objeto física y jurídicamente posible.3.-Fin lícito 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

El concepto de acto jurídico y negocio jurídico han pasado por varias etapas hasta llegar a la clasificación que sostendremos posteriormente respecto a la ubicación del negocio jurídico.

Inicialmente, el concepto de acto jurídico así como el negocio jurídico eran lo mismo: una manifestación de voluntad destinada a crear, regular o extinguir situaciones con la diferencia en el nombre, que los alemanes llamaron negocio jurídico, en el que la voluntad de los sujetos estaba dirigida a generar efectos jurídicos. Todos los actos voluntarios del hombre no tenían más límite que la licitud. Es decir todos los actos del hombre cuyo objetivo era crear consecuencias jurídicas era considerado acto jurídico, sin importar si ese acto tenía o no connotación social.

Posteriormente el negocio jurídico es entendido por los alemanes pandectistas como un supuesto de hecho. En doctrina, se da la denominación de supuesto de hecho a los hechos y circunstancias que la norma legal prevé y a los cuales atribuye la producción de efectos jurídicos, es decir los hechos que encajan en un supuesto jurídico.

El alejamiento, que posteriormente determinaría el total desprestigio del concepto francés del acto jurídico y su casi total abandono por los juristas de los diversos sistemas jurídicos latinos, para dar lugar a la enorme difusión y aceptación del concepto del negocio jurídico, se inició desde el mismo momento en que los autores alemanes y sus seguidores empezaron a definir y entender el negocio

jurídico ya no como una simple manifestación de voluntad, sino como un supuesto de hecho. Es decir como una hipótesis prevista en abstracto por las normas jurídicas de una o más declaraciones de voluntad que produzcan consecuencias jurídicas. Como se puede apreciar, con esta nueva orientación del negocio jurídico, que lo concibe como un supuesto de hecho ya no como una simple manifestación de voluntad, se toma en consideración la función organizadora del derecho en el campo de los actos del hombre que son relevantes jurídicamente (Taboada, 2013, p.27).

Posteriormente esta concepción también fue criticada por los doctrinarios planteándose como concepto del negocio jurídico con una utilidad diferente a la individual.

Asimismo, el autor mencionado manifiesta que, ante las críticas a las que fue sometida esta segunda orientación, y por la importancia y enorme influencia de los problemas sociales, políticos y económicos que modificaron radicalmente el panorama de Europa, durante y luego de las dos guerras mundiales, los juristas europeos, por la propia fuerza de los acontecimientos, se vieron obligados a replantear sus postulados sobre la utilidad de una concepción del negocio jurídico completamente desvinculada de la realidad social y que tenía como punto de partida la noción equivocada de la autonomía de la voluntad, entendida como el poder ilimitado de los particulares para regular sus propios intereses, sin más límite que el de la licitud y la adecuación a los diferentes supuestos de hecho.

Luego nació la tercera corriente sobre el negocio jurídico, que se denominó la teoría preceptiva por entender que el negocio jurídico es un supuesto de hecho,

pero que contiene no simples declaraciones de voluntad, sino un *precepto social*. Es decir, una autorregulación de intereses privados socialmente útiles.

En el caso de los negocios jurídicos típicos no cabe duda de que existe el valor de utilidad social que justifica la existencia de los mismos a nivel legal. En tal sentido, el fundamento de la tipicidad se encuentra siempre en una utilidad social como base de la existencia y eficacia del negocio jurídico. Utilidad social que determina que el ordenamiento jurídico se vea en la imperiosa necesidad de elevar la figura de negocio jurídico, que se practica en el ámbito social, al rango de negocio jurídico tipificado legalmente a través de su incorporación a un determinado supuesto de hecho.

Actualmente, el ordenamiento jurídico no se limita a tutelar finalidades socialmente útiles, tipificadas legal o socialmente, sino que ya se empieza a hablar, precisamente en el Perú, con Taboada Córdova de las finalidades no solo útiles sino también socialmente razonables o dignas, como requisito de validez de los negocios jurídicos atípicos.

Significando ello que toda autorregulación de los individuos (supuesto de hecho) sea que estén tipificadas o no pero que tenga una finalidad social con la única condición de que sea digna, aunque no necesariamente útil, tiene la categoría de negocio jurídico.

Nuestro ordenamiento civil coge la denominación de acto jurídico influenciado por la doctrina francesa, pero de su contenido se puede advertir que se

está refiriendo al negocio jurídico. El concepto del negocio jurídico es aplicable al Código Civil Peruano en la medida en que el acto jurídico regulado en dicho cuerpo legal es equivalente al negocio jurídico de la doctrina alemana. Por lo que a efectos del presente trabajo denominaremos “negocio jurídico” a lo regulado y establecido en el libro II del Código Civil como Acto jurídico.

Esto también tiene su sustento en la diferenciación y clasificación que realizan los doctrinarios respecto al acto jurídico y el negocio jurídico. Actualmente es uniforme la doctrina peruana en considerar al negocio jurídico como una especie del acto jurídico (Taboada, 2013, pp. 29-35)

Es menester indicar primero sobre su ubicación que existen diversas clasificaciones en donde se le ubica al negocio jurídico. Se señala algunas:

a. El autor Montes (2013, p.123) realiza un cuadro sinóptico respecto a la ubicación de los actos jurídicos. Describe que primero el género de todo es el hecho jurídico, y este se clasifica en dos: Hecho externo o natural y hecho humano. A su vez el hecho humano se clasifica en hecho voluntario y hecho involuntario y el primero se subdivide en negocio jurídico y simples actos ilícitos. Si bien no estamos de acuerdo con respecto a la sub clasificación de los hechos voluntarios en hechos ilícitos, el autor coincide en que el acto jurídico es un hecho jurídico humano, voluntario y lícito. Sin embargo concuerda en que los hechos jurídicos humanos voluntarios se dividan en lícitos e ilícitos, porque preferimos clasificar los hechos jurídicos ilícitos en los hechos jurídicos involuntarios. Es decir, compartimos con

la sub clasificación de los hechos jurídicos en hechos jurídicos en sentido estricto, hechos jurídicos involuntarios y los actos jurídicos.

b. El maestro Lohmann (2013, p.22) refiere que primero partimos del hecho jurídico, entendido esto como todo hecho que genere consecuencias jurídicas, sean estos hechos naturales o humanos lícitos o ilícitos incluso legales. Para este autor existen los hechos humanos, los naturales y los legales. Sin embargo, luego de ello nos quedamos con los hechos jurídicos. Estos hechos jurídicos se dividen en hechos jurídicos en sentido estricto, actos jurídicos y los hechos jurídicos ilícitos, los primeros son los hechos que tienen transcendencia jurídica y donde la voluntad es indiferente, por ejemplo la muerte o el nacimiento de un ser humano. El Acto jurídico se divide en dos: actos jurídicos en sentido estricto, donde no existe la libertad de normar o reglamentar a pesar de haber existido una declaración de voluntad como el matrimonio en el que los efectos jurídicos están establecidos por la ley y los denominados negocios jurídicos donde sí hay voluntad y posibilidad de normar. Un ejemplo sobre este punto son los contratos patrimoniales.

c. Finalmente Rivera (2016, s.p) clasifica el hecho jurídico (aquel que crea consecuencias jurídicas) en hechos jurídicos en sentido estricto y en Acto jurídico. Dentro de los primeros nos plantea como ejemplo a la prescripción, caducidad, etc. Y a su vez sub clasifica al acto jurídico en acto jurídico en sentido estricto y en negocio jurídico, realizando la diferenciación de uno con lo otro en que en el primero no hay la posibilidad de normar o reglamentar y en el segundo, sí.

Si bien no existe uniformidad en cuanto a la clasificación y su ubicación en forma total sí existe coincidencia entre los autores respecto a que el acto jurídico es un hecho jurídico voluntario y que tiene dos sub especies: Una, la que considera al acto jurídico en sentido estricto y otra que considera el negocio jurídico, que luego se desarrolla como un supuesto de hecho.

El negocio jurídico es concebido como una expresión de autonomía privada en tanto el ordenamiento jurídico valora tanto la libertad de vinculación (para crear una realicen) como la libertad de creación normativa (configuración interna). (Beltran, 2016, p.20)

En el presente trabajo de investigación, denominaremos al Acto jurídico de nuestro Código Civil como negocio jurídico. Dicho y aclarado este aspecto seguimos avanzando desde lo general a lo particular.

2.2.3. Fundamento teórico de los contratos:

Los contratos son una especie de negocios jurídicos. Sin embargo, existen conforme lo describe el autor Manuel de la Puente y La Valle: tres posiciones legislativas respecto al rol que juega en la codificación civil la teoría general del contrato con relación a la teoría general del acto jurídico. Describe lo siguiente:

a.- Aquella que regula la teoría general del contrato y, por remisión, la hace aplicable a los actos jurídicos en general. Esta posición la adopta el Código Civil Suizo (art 07) y, según se ha visto el Código Civil Italiano (art. 1324) también.

b.- La que desarrolla la teoría general del acto jurídico y declara que las reglas generales sobre los actos jurídicos se aplican a los contratos.

c.- La postura que opta por legislar separadamente la teoría general del acto jurídico, en la que se consignan las reglas generales aplicables a los acto jurídicos, sean éstos unilaterales o plurilaterales, patrimoniales o no patrimoniales, y la teoría general del contrato, que contiene las normas aplicables exclusivamente a los contratos en general, o sea considerados como una categoría abstracta. (De la puente, 2011, p.34).

La legislación peruana optó por la tercera postura, que regula en forma independiente el acto jurídico en el libro II del Código Civil y en el libro VII del Código Civil regula la teoría general de los contratos, estableciéndose el objeto del contrato en particular a diferencia del acto jurídico en general.

Define el contrato en el artículo 1351 del Código Civil: “Acuerdo de dos a o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial.”. Es decir, el libro VII regula todo lo concerniente a la relación jurídica de carácter patrimonial, sobre todo respecto del consentimiento, de cuando se perfecciona un contrato, el contrato preparatorio, con prestaciones recíprocas, y figuras jurídicas como la excesiva onerosidad de la prestación, la lesión, que son exclusivas de los contratos y que no están regulados en el libro sobre actos jurídicos, hace del contrato, en nuestra legislación, una categoría abstracta y muy diferente al acto jurídico, pudiendo aplicarse las normas del acto jurídico en cuanto a las causales de invalidez (nulidad y anulabilidad). Las causales y procedimiento de resolución se regulan para los contratos y más aún las figuras jurídicas propias como la excesiva onerosidad de la prestación y la lesión contractual.

El contrato como negocio jurídico es un supuesto de hecho cuyos efectos están regulados por la norma cuya razón de ser es crear la relación jurídica o modificar o extinguir la misma. Se cumple el contrato y de ahí para adelante nacen las obligaciones de cada contratante, el contrato es la ligazón entre las partes.

En ese momento se generan las obligaciones de cada una de las partes. Cada una tiene una prestación que cumplir, y es aquí que se ingresa a la teoría general de las obligaciones, el incumplimiento y las consecuencias jurídicas. Como refiere Quispe (2015, p. 134) “cuando se perfecciona el contrato se ha tomado una foto al hecho, posteriormente tenemos la continuación de la película, se cumplió o no con la prestación y qué efectos jurídicos acarrearán estos incumplimientos”

2.2.4. Teoría del contrato de arrendamiento:

En el libro VII del Código Civil denominado Fuentes de las obligaciones, se regula en la Sección primera Contratos en general: Como título I las disposiciones generales, definición de contrato, el perfeccionamiento del mismo, régimen legal de los contratos entre otros. El título II regula el objeto del contrato, que es, crear, regular, modificar o extinguir obligaciones. En el título IV se regula la forma del contrato; En el título V se regulan los contratos preparatorios; En el título VII contratos los contratos con prestaciones recíprocas; en el título VII la cesión de posición contractual; como Título VIII la excesiva onerosidad de la prestación; El título IX lesión; en el título X el contrato en favor de tercero; El título XI promesa de la obligación o del hecho de un tercero; título XII contrato por persona a nombrar; título XIII arras confirmatorias; título XI Arras de retractación; entre otros.

En la Sección Segunda- Contratos Nominados. En el Título VI del mismo regula el contrato de arrendamiento. Desde su definición, se hace referencia a los sujetos facultados a arrendar o impedidos, de preferencia en caso de concurrencia de acreedores, obligaciones del arrendador y del arrendatario, duración del arrendamiento, subarrendamiento y cesión del arrendamiento, resolución del arrendamiento, conclusión del arrendamiento.

Estando a la ubicación dentro del Código Civil, fuera de las disposiciones generales previstas en el título VI, señalado sobre el contrato de arrendamiento son aplicables a este contrato las disposiciones generales sobre contratos de la sección primera de este libro así como las disposiciones del acto jurídico del libro II del Código Civil como la invalidez entre otras.

De acuerdo a lo señalado se define entonces que el contrato de arrendamiento es el tipo de contrato al que se trató en el presente estudio:

El contrato de arrendamiento es un negocio jurídico, nominado y típico. Lo primero, porque está expresamente previsto en el Código Civil y lo segundo, porque tiene una regulación legal propia, que lo diferencia de los demás, refiriéndose obviamente a la tipicidad legal no social.

El objeto del contrato de arrendamiento es ceder temporalmente el bien a otra persona que no es el titular del derecho de posesión, para que esta ejerza la posesión por un tiempo determinado a cambio del pago de una renta.

En ese sentido en el artículo 1666 del Código Civil se define el contrato de arrendamiento como: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

Si el arrendador cumple su prestación, esto es entregar la propiedad arrendada conforme a las condiciones y el plazo del contrato de arrendamiento, y el arrendatario cumple con pagar una merced conductiva por tal posesión del bien, entonces no existe problema alguno, y el contrato culmina por vencimiento de plazo y entrega de bien al arrendatario. Sin embargo, durante la ejecución del contrato existen muchos motivos por los cuales puede resolverse el contrato y uno de los más conocidos y que tiene mayor injerencia en la realidad es el incumplimiento de pago de la merced conductiva por parte del arrendatario, que está regulado expresamente como causal de resolución. Así que se puede aplicar al contrato de arrendamiento las causales de nulidad y anulabilidad del contrato, esto es cuando el contrato tiene defectos estructurales conforme a la teoría del negocio jurídico y pueden aplicarse figuras jurídicas contenidas en las disposiciones generales de los contratos, considerando que el contrato de arrendamiento es un contrato nominado descrito en la sección segunda del mismo libro de la fuente de obligaciones como lo detallamos precedentemente.

Siendo así, se vuelve una figura compleja y su aplicación se complica en cada caso concreto. Sin embargo, existe regulación importante y casi suficiente (porque nunca es suficiente), que puede resolver la mayor parte de los casos concretos de la realidad. El problema es que la regulación sustantiva no alcanza a satisfacer a los arrendadores cuando no existe un proceso eficiente que efectivice la recuperación del bien al arrendador. Las causales de resolución de invalidez están

establecidas en el código civil, el problema no es de la norma sustantiva sino de la norma procesal. No se cumple el objetivo de la recuperación del bien de forma rápida. La regulación procesal es deficiente, comenzando desde la denominación del vocablo “restitución”, ya que el art. 585 del Código Procesal Civil, sobre desalojo hace referencia al vocablo “restitución”, mas no a la recuperación. No siendo posible antes del IV pleno casatorio (donde se precisa que la restitución implica la devolución del bien) solicitar la restitución del bien a quien no se le entregó.

Los elementos del contrato de arrendamiento a decir de Max Arias Schreiber (1997, pp.302-303) son los siguientes:

a.- La obligación del arrendador de ceder temporalmente al arrendatario el uso del bien: Esta obligación la cumple el arrendador entregando el bien con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos.

b.- La obligación del arrendatario de dar por el uso del bien una cierta renta convenida. La renta es un bien cuyas características han sido previamente convenidas. El autor sostiene que la renta puede consistir en una determinada suma de dinero, que es lo común, pero también, en una parte de los frutos o productos provenientes del mismo bien. Esto determina que sea una obligación con prestación de dar bienes ciertos o la entrega de cualquier otro bien, en cuyo caso la prestación podrá ser de dar bienes ciertos o inciertos, según corresponda.

c.- Cesión temporal del uso de un bien. Como se trata de cesión de uso no se necesita que el bien arrendado sea de propiedad del arrendador.

d.- El bien. Pueden ser objeto de arrendamiento todo tipo de bienes muebles o inmuebles que se encuentren en el comercio y que no sean consumibles, ya que esta es la esencia de este contrato.

2.2.5. Teoría de la Posesión:

Siguiendo la ilación de este trabajo, ensayamos una definición de la posesión como: “el acto jurídico en sentido estricto que consiste en el hecho voluntario de tener contacto directo con un bien, cuyos efectos jurídicos están regulados por la norma”. De acuerdo a lo establecido en el artículo 896 del Código Civil, la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad.

Este tema es muy polémico y controversial para fundamentarse en el presente trabajo. Pero se tiene en cuenta lo sostenido por Mendoza (2016), quien en una de sus exposiciones referidas al esquema general del derecho de posesión,(VII CEA) en Pontificia Universidad Católica del Perú. (PUCP), refiere que nuestro Código Civil tiene un concepto amplio en el que cualquier contacto con el bien es posesión. No hace la distinción el Código Civil entre poseedor y detentador (cualquier relación del bien que tenga una persona pero a diferente calidad de poseedor). Solo hace la distinción entre servidor y posesionario, esto en el artículo 897 del Código Civil del Perú (CCP). Es decir, aquel que tenga relación con el bien en dependencia respecto de otro y por instrucciones u órdenes de este otro es servidor y cualquiera entonces que tenga relación con el bien, pero bajo características diferentes, con exclusión del servidor, es poseedor.

Teniendo en claro este aspecto, podemos ensayar una clasificación de los diferentes tipos de poseedores que podemos encontrar, descartando ya al servidor como señalamos:

a.- El poseedor -Propietario. Aquel que tiene título de propiedad y que a la vez tiene relación directa con el bien.

b.- El poseedor Mediato. Aquel que ejerce la posesión indirecta, habiendo otorgado la facultad de que el inmediato tenga relación directa con el bien o con su autorización.

c.- El poseedor Inmediato: Aquel que ejerce la posesión en forma directa por anuencia del mediato (que puede ser un arrendatario).

d.-El poseedor Precario: Aquel que ejerce la posesión sin título o cuando el que tenía ha fenecido. Concepto por demás controversial que lo abordaremos en cuanto se comente el IV pleno casatorio ya que tiene relación con el actual problema que se suscita en considerar ocupante precario también al poseedor inmediato, a quien se le ha resuelto un contrato de arrendamiento.

Para el presente trabajo nos interesa el concepto del poseedor mediato y el poseedor inmediato, siendo el mediato en un contrato de arrendamiento el administrador o el propietario que cedió la posesión y el inmediato aquel que posee el bien en forma directa pero con anuencia del mediato.

2.2.6. Teoría del proceso.

Es un conjunto de normas, principios y leyes que regulan la función jurisdiccional (es decir la forma como funciona).

Acción: Es el derecho subjetivo, autónomo, abstracto, público que tiene toda persona de acudir o no al Poder Judicial.

Condiciones de la Acción: En doctrina, se acepta pacíficamente que las condiciones de la acción sean tres: La voluntad de la ley, el interés para obrar y la legitimidad para obrar.

Interés para obrar: Sobre el interés para obrar, Avendaño (2010, p.123) sostiene que es una institución procesal surgida con la finalidad de analizar la “utilidad” que el proceso puede proveer a la necesidad de tutela invocada por las partes cuando la persona agota todos los medios de manera directa a su pretensión.

Legitimidad para obrar: Llamada también por Monroy (1995, p.240) legitimidad sustantiva o “legitimatio ad causam”. Es un concepto lógico de relación. Cuando se tiene o se cree tener un conflicto de intereses o una incertidumbre con relevancia jurídica, susceptible de ser convertida en pretensión procesal, estamos ante un caso justiciable.

Voluntad de la ley: Cuando hay una norma jurídica que debe amparar esa pretensión. Aunque algunos autores consideran como Monroy Gálvez que este elemento no sería una condición de la acción, sino un elemento intrínseco al proceso, es la exigencia que la pretensión procesal sea, a su vez, pretensión jurídica, es decir un caso justiciable. (Monroy, 1995, p.240)

Principios procesales: Son normas rectoras, pilares básicos sobre los que se asienta el Derecho Procesal Civil. Es como una columna vertebral sobre la que está el resto de los elementos que puedan componerla. se pueden encontrar en los títulos preliminares y se señala a continuación:

Principios del procedimiento: Principio Dispositivo: Las partes disponen sus procesos, pueden iniciar, concluir o desistirse del proceso.

Principio de celeridad: “La actividad procesal se realiza diligentemente y dentro de los plazos establecidos, debiendo el Juez, a través de los auxiliares bajo su dirección, tomar las medidas necesarias para lograr una pronta y eficaz solución del conflicto de interés o incertidumbre jurídica”.

Principio de Inmediación: “Las audiencias y la actuación de medios probatorios se realizan ante el Juez, siendo indelegables, bajo sanción de nulidad. Se exceptúan las actuaciones procesales por comisión”.

Principio de Congruencia: El Juez debe respetar el tema *decidendum*; propuesto por las partes, limitando su pronunciamiento a aquellas alegaciones introducidas en los escritos constitutivos (demanda, contestación, reconvencción y contestación de esta)

Principio de economía procesal: “El Juez dirige el proceso atendiendo a la reducción de los actos procesales, sin afectar el carácter imperativo de las actuaciones que lo requieran”.

Eventualidad: Denominado también principio de ataque y defensa global, impone la necesidad de aprovechar cada ocasión procesal íntegramente, empleando en su acumulación eventual todos los medios de ataque y defensa de que se disponga para que surtan sus efectos (*ad eventum*). Es decir, para estar prevenido por si uno o varios de ellos no los producen.

Preclusión: impone orden en el debate y posibilita el progreso del proceso para alcanzar sus fines, consolidando las etapas cumplidas prohibiendo el retroceso en el (iter processus).

Socialización: El juez debe evitar que las desigualdades entre las personas por razones de sexo, raza, religión, idioma o condición social, política o económica afecten el desarrollo o resultado del proceso.

Por este principio según Hurtado (2014, p.15), se propugna la igualdad de las partes en el proceso. Se tiene por objetivo un trato de las partes del proceso basado en la igualdad, tratando de igual forma a quienes se encuentren en similar situación.

2.2.7. Fundamento legal teórico del desalojo:

En el Perú el proceso de desalojo se encuentra regulado en el Sub capítulo 4 (Desalojo) del Capítulo II, Disposiciones especiales del título III proceso sumarísimo de la Sección Quinta (Procesos Contenciosos) del Código Procesal Civil que regula el procedimiento desde el artículo 585 hasta el artículo 596 del Código Procesal Civil. Estableciéndose en el artículo 585 del CPC: “La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso de sumarísimo y las precisiones indicadas en este subcapítulo...”.

El objeto del proceso de desalojo es que el bien materia de litigio quede libre, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores.

En opinión de Palacio, el proceso de desalojo “es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión. De ahí que la pretensión de desalojo no sólo sea admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el caso de que, sin existir vinculación contractual alguna, el demandado es un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión (175).

En nuestro país de acuerdo al Código Civil del Perú, para iniciar un proceso de desalojo tiene legitimidad activa el propietario, el administrador y cualquier otra persona que considere tener derecho a la restitución del bien. Los alcances de este artículo han sido confirmados por el IV pleno casatorio que oportunamente describiremos a detalle, sustentándose que lo que se litiga en este tipo de procesos es quién tiene el mejor derecho de posesión mas no de propiedad. Sin embargo, en el presente trabajo abordaremos el desalojo que deriva del incumplimiento contractual de un contrato de arrendamiento. Es decir nos ceñiremos al desalojo iniciado por un propietario del bien o administrador con autorización para arrendar u otro poseedor con derecho a arrendar, no abarcaremos el desalojo que tenga como

origen el incumplimiento de otro tipo de contrato como del comodatario que se niega a restituir la posesión al vencer su contrato o del desalojo de un posesionario por usufructo u otro derecho real e incluso no abordaremos el desalojo por ocupante precario.

Los alcances de la norma procesal respecto al proceso sumarísimo de desalojo lo desarrollaremos a detalle en la etapa de resultados y de la discusión del presente trabajo

2.2.8. Desalojo Express.

Estando a lo señalado es importante señalar que con fecha 28 de mayo del año 2014 se publicó en el diario oficial el Peruano la Ley N° 30201. Esta Ley crea el Registro de deudores judiciales Morosos. La referida norma dispone en su artículo 01 la creación, dentro del órgano de gobierno del Poder Judicial, del novísimo registro de deudores morosos, en el que se inscribe, a solicitud del ejecutante, el incumplimiento de las acreencias originadas en resoluciones firmes, que declaran el estado de deudor judicial moroso en aplicación de los artículos 594 y 692-A del Código Procesal Civil.

Sin embargo, lo que nos interesa abordar en esta oportunidad es la modificatoria, que ha surgido con esta ley, del artículo 594 del Código Procesal Civil, que, es un sub procedimiento dentro del proceso sumario para el desalojo por incumplimiento de pago o vencimiento de contrato, que la doctrina ha denominado desalojo express o desalojo ejecutivo. En este sub procedimiento el Juez notifica al demandado para que dentro del plazo de seis días acredite la vigencia del contrato

de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado. Vencido este plazo establecido sin que se acredite lo señalado, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles. Significando esto que un proceso de desalojo ejecutivo tendrá una duración máxima de 30 días, contando los cinco días para calificar la demanda, 05 días para notificar con el requerimiento del Juez al demandado, seis días que tiene para acreditar lo señalado, y quince días para señalar día y hora o habilitar lugar, día y hora para el lanzamiento. Este procedimiento diminuto constituye aparentemente una ventaja enorme con respecto al proceso de desalojo común con los plazos establecidos para el proceso sumarísimo y más aún respecto a los procesos de desalojo por ocupante precario que por la materia se inician ante el juzgado civil y terminan ante la Corte Suprema de la república en Casación, cuya duración, a todos los que litigan o son operadores judiciales, les consta que es mucho mayor. Sin embargo presenta una serie de deficiencias que abordaremos en detalle.

2.2.9. Procedimiento de aprobación del artículo cinco de la ley 30201 que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil. (Dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos recaído en los proyectos de leyes Proyecto de ley 2117/2017-CR, Proyecto de ley 1106/2011-CR y El Proyecto de ley 2585/2013-CR) refiere:

A.- Propuestas legislativas: Se presentaron a la Comisión de Justicia y Derechos humanos durante el periodo anual de sesiones del 2013 al 2014 tres propuestas legislativas:

a.- El Proyecto de ley 2117/2017-CR: Presentado por la bancada de Fuerza Popular, donde se propone básicamente desjudicializar los procesos de desalojo y que los mismos se puedan llevar a cabo ante el notario público o ante la policía nacional. Ante tal propuesta el Ministerio del interior plantea sus observaciones de orden constitucional, señalando que se transgrede los artículos 62 y 138 de la Constitución Política del Estado.

b.- Proyecto de ley 1106/2011-CR: Donde estaba básicamente la propuesta de creación de un registro especial de arrendatarios Morosos a cargo del Poder Judicial,

c.- El Proyecto de ley 2585/2013-CR también estaba referido básicamente a la creación de un registro de inquilinos Morosos a cargo del poder judicial.

Luego de analizados estos proyectos, los miembros de la comisión proponen un texto sustitutorio dentro del proceso civil, sustentando esto que con ello evitarían la carga del Poder judicial y lograrían la celeridad que estos casos de desalojo, planteando básicamente la solución al problema como el allanamiento a futuro.

- Aprueba por unanimidad los proyectos de ley: El Proyecto de ley 2117/2017-CR, proyecto de ley 1106/2011-CR y el Proyecto de ley 2585/2013-CR proponiendo un texto sustitutorio:

- Primero modifican el artículo 01 de la ley 28970 sobre el registro de alimentarios morosos incluyendo a los arrendatarios morosos.

Pero referido al tema de investigación, proponen la modificatoria del artículo 594 del Código Procesal Civil quedando la primera propuesta como sigue:

Artículo 594.- Sentencia con condena a futuro:

El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento solo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo.

Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, este deberá pagar las costas y costos del proceso.

Tratándose de contratos de arrendamiento inscritos de conformidad con el numeral 6 del artículo 2019 del Código Civil, en los que se incluya una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien por conclusión de contrato o por resolución del mismo por falta de pago de dos meses y quince días, el juez interpuesta la demanda ordenará el lanzamiento en seis días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del CPC, así como la inscripción del demandado en el registro de Arrendatarios Morosos a cargo de Consejo ejecutivo del Poder Judicial.

B.- Como se puede advertir, ninguno de los proyectos de ley proponía modificación alguna al artículo 594 del Código Procesal Civil, constituyéndose en una propuesta de los propios miembros de la comisión con el objeto de agilizar los procesos judiciales por desalojo. Otro tema importante es que esta propuesta sólo estaba

referida a los procesos de desalojo inscritos, que no son la mayoría ya que hacen referencia al artículo 2019, numeral 6, donde refiere que:

Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

C.- Con fecha 26 de Noviembre del 2013 se llevó a cabo la novena Sesión ordinaria de la comisión de Justicia y Derechos Humanos correspondiente al período Anual 2013-2014 donde se aprueba por unanimidad el dictamen recaído en los proyectos de leyes: El Proyecto de ley 2117/2017-CR, proyecto de ley 1106/2011-CR y El Proyecto de ley 2585/2013-CR, sustentando que esto constituye la propuesta de desjudicializar el proceso de desalojo y reducir los riesgos de la contratación en

arrendamientos. (Aunque jamás se habría aprobado la desjudicialización del proceso de desalojo). Los congresistas participantes fueron: Juan Carlos Eguren Neuenschwander, Heriberto Benitez Rivas, Martha Chávez Cossio, Omar Chehade Moya, Victor Crisòlogo Espejo, Octavio Salazar Miranda, Martín Rivas Texeira, Rosa Mavila Leòn y Cenaida Uribe Medina.

D.-Texto Sustitutorio: Posteriormente el texto sustitutorio que fue sometido al Pleno del Congreso con fecha 15 de Abril del 2014 nuevamente fue modificado. Esta propuesta fue aprobada con 80 votos a favor: Quedando redactada de la siguiente manera:

Artículo 5. Modificación de los artículos 594 y 692- A del Código Procesal Civil
Modifícase los artículos 594 y 692-A del Código Procesal Civil, en los términos siguientes:

“Sentencia con condena de futuro”.

Artículo 594.- El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento solo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo.

Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, este deberá pagar las costas y costos del proceso.

En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por

falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.

Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato.

La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

2.2.10. Evolución histórica del arrendamiento y el desalojo en el Perú:

El contrato de arrendamiento de bien inmueble es uno de los contratos más importantes y útiles en nuestra sociedad y en el mundo, ya que satisface uno de las necesidades primarias del hombre: “la vivienda”. Aquellos que no han tenido la posibilidad de adquirir en propiedad una vivienda entonces optan por arrendar una y en dicho lugar concentran todas sus expectativas, vivencias y vida. Por eso es que en la regulación de este negocio jurídico ha existido mucho intervencionismo de parte del Estado:

La legislación del Inquilinato en el Perú:

La historia y evolución histórica de la legislación del inquilinato es por demás vasta, trataremos de mencionar a las normas más importantes que se han emitido por el gobierno. Se emiten varias normas que las describiremos brevemente de acuerdo a la fecha de emisión.

- a.- La ley 4123, primera legislación del inquilinato de 1920 que prohibió el aumento de alquileres de casa-habitación cuya merced conductiva fuese inferior a diez libras peruanas.
- b.- La ley 4226 de 1921 que suspende los juicios de desahucio de inmuebles habitables y las demás leyes que prorrogan los efectos.
- c.- La ley 6074 de marzo de 1928, que establece que el alquiler de las casas habitaciones que no exceda de diez libras mensuales no podrá aumentarse en Lima y Callao.
- d.- Luego de ello entra vigencia del Código de 1852 y luego el código civil de 1936. Esta situación duró hasta el 20 de octubre de 1938 con la promulgación de la ley 8766.
- e.- La Ley 8766 tuvo vigencia hasta octubre de 1940, con esta ley el Estado congeló la merced conductiva de casas habitaciones de Lima y Callao.
- f.- Se reinstauró la vigencia del Código Civil de 1936 pero por la crisis de vivienda nuevamente el Estado promulgó otra ley de emergencia, la ley 10222 que prohibió el alza de alquileres de casa habitación en toda la República. Luego se amplió locales comerciales, industriales etc. Suspende los procesos de desahucio por cualquier causal excepto por remodelación y falta de pago de vivienda.
- g.- Ley 10874. Promulgada en 1947, que estableció que la persona que tuviera dos viviendas y eligiera ocupar una de ellas, podía solicitar la desocupación si

estuviese arrendada, pero si no la ocupase entonces sería multado. Estableciéndose que solo en ese caso podría iniciarse el proceso de desahucio.

h.- El gobierno Militar promulgó la ley 10895, que prohibía los juicios de aviso de despedida de casas habitación, con excepción de los propietarios que probasen en forma plena que el bien lo solicitaban para ocuparlos ellos mismos. Asimismo, se prohibieron los contratos de subarrendamiento por la especulación.

i.- Se dictó la ley 17044 y el Decreto Supremo N 287-68-HC de 1968, donde se ordena que todos los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos que se celebrasen a partir de la fecha de su vigencia, quedarían sometidos exclusivamente a las disposiciones del Código Civil, código de Procedimientos Civiles y a la Ley 8765.

j.- Se emite el Decreto ley 21168 de 1975, en el que se suspenden todos los procesos de desahucio excepto por falta de pago y por vivienda única para ser habitada por el propietario.

k.- Por ley 21379 de 1976, se prohíbe el aumento del monto de la merced conductiva de los inmuebles destinados a casa habitación.

l.- Decreto ley 21938 de 1978-ley de alquileres. Aborda el problema en forma global. Establece lineamientos respecto a lo que se considera como casa habitación, y quiénes pueden arrendar. Establece el plazo de alquileres a plazo indeterminado o solo a plazo fijo por cuestiones de salud, trabajo o estudio si el propietario tenga que residir en localidad distinta a aquella en la que se encuentra ubicado el predio que estuviera ocupando directamente. Esta norma también establece hasta cuánto puede aumentar la merced conductiva el arrendador teniendo en cuenta el valor del predio, estableciendo que solo se pueda cobrar el

alquiler hasta el 12 por ciento del monto del autovaluo. Además, pone un tope respecto a las garantías que no será mayor a dos meses de alquiler o una garantía otorgada por su centro de trabajo o al banco de la vivienda del Perú o cualquier persona natural o jurídica. Establece el pago del importe de un mes adicional por rescisión del contrato intempestivo por parte del inquilino. Y lo más importante es que restablece la posibilidad del desahucio al inquilino por otras causales aparte de adeudar más de dos meses y 15 días la renta, como sub arrendar, hacer modificaciones sin consentimiento si es ocupado por otra persona, etc. Otro aspecto regula la primera opción de compra al inquilino en la venta del inmueble. Establece además las obligaciones del inquilino así como del arrendador muy parecido a los establecidos en el Código Civil vigente.

Si bien este decreto ley es un intento de regulación de los contratos de alquileres dando ciertos derechos a los arrendadores, no produjo el efecto económico que se esperaba, esto es propiciar las inversiones y construcciones para poder mejorar el problema de la vivienda. El Estado actuó y optó, si se quiere, por medidas proteccionistas para el arrendatario, porque si se revisa esta breve descripción se puede advertir que en muchos casos el arrendador estuvo limitado no solo en cuanto al monto de la renta para dar en arrendamiento su inmueble, sino también en cuanto a la recuperación del bien. Había casos en que no podía recuperar el bien mediante el desalojo porque, no se encontraba inmerso en las causales descritas como las remodelaciones demolición, etc.

II.- Se dictó otra norma en 1979, la ley N°22492, que establece que los predios urbanos que sean casa habitación y que se construyan a partir de esa fecha no estarían inmerso en la ley de alquileres sino en las normas del Código Civil y el

Código de Procedimientos Civiles. Además esta ley otorgó beneficios tributarios a los propietarios.

m.- Se promulgó el Decreto Supremo N° 0395-85 de 1985 que estableció que se mantendrían los alquileres. Luego se dictaron otras normas prorrogando la vigencia de este Decreto Supremo. Luego mediante Decreto Supremo N°422-86-EFde 1986 se establecieron los porcentajes hasta donde podían ser incrementados las rentas de los contratos de alquileres. Luego, se establece que las acciones de aviso de despedida y desahucio procederían en todos los casos previstos en la legislación, salvo cuando se produzca el vencimiento de plazo de duración del contrato. (Arias, 1984, p.403).

n.- Con fecha cinco días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y uno, se emitió el decreto legislativo N° 709 denominado: ley de Promoción a la Inversión privada en predios para arrendamiento. Mediante Ley N° 25327, el congreso, delegó en el Poder Ejecutivo, entre otras, la facultad de dictar decretos Legislativos que aprueben normas orientadas a crear las condiciones necesarias para el desarrollo de la inversión privada en los diversos sectores productivos; así como para promover el fomento del empleo, creando mayores oportunidades de trabajo. Siendo el objetivo de esta ley establecer las normas orientadas a crear las condiciones necesarias para el desarrollo de la inversión privada en predios para arrendamiento, estableciendo que a partir de la vigencia de la presente Ley, los contratos de arrendamiento de predios se regirían única y exclusivamente por el Código Civil con excepción de los predio rústicos. Esta norma constituyo una norma de truce entre las normas proteccionistas dictadas por los gobiernos militares y la entrada plena de la vigencia del código civil de 1984.

Estableciendo básicamente que las personas naturales y jurídicas que inviertan en la construcción de viviendas, tengan incentivos, sin embargo el artículo 12 establecía que aun la ley 21938 regía para los contratos de arrendamiento referidos a los tugurios estableciéndose que continuarán excepcional y temporalmente regidos por dicho Decreto Ley, según el valor del autoevalúo del predio correspondiente al año 1991, estableciéndose para estos casos los montos máximos cobrarse por alquileres, ampliándose el plazo a través de varias leyes. Primero la Ley N°. 29636, que ampliaba la vigencia del Decreto Ley 21938 hasta el 2011, y luego con el decreto de urgencia N° 062-2011 que extendía la prórroga de la vigencia de los contratos de arrendamiento hasta el 31 de diciembre del 2012.

Finalmente con la publicación del decreto legislativo 709 y la promulgación del Código Civil de 1984, esto es el 25 de julio de 1984, conforme al artículo 2113, del mencionado código, todas las leyes sobre alquileres e inquilinatos son derogadas, estando vigente la regulación de este código respecto a los derechos y obligaciones de las partes de la relación jurídica sustantiva derivadas de un contrato de arrendamiento por las normas de arrendamiento de este código.

2.2.11. El proceso de desalojo en el Código Procesal Civil Peruano de 1993:

El proceso de desalojo en el Código Procesal Civil vigente está regulado en el Título II Proceso Sumarísimo - Capítulo II sub capítulo 4, entre los artículo 585 al 596.

El artículo 585 señala el objeto del proceso, esto es la restitución del bien. También precisa la facultad del demandante de acumular a su pretensión de desalojo el pago de arriendos.

Señala los sujetos activos y pasivos de la relación jurídica procesal:

Sujetos activos: El propietario, el arrendador, el administrador, exceptuando en forma textual a los comprendidos en el artículo 598, esto los que tienen posesión mas no derecho de posesión, para los cuales la ley les ha favorecido con los interdictos mas no con el proceso de desalojo.

El artículo 587. Regula la intervención de terceros posesionarios sin título o con él, dándoles la posibilidad de participar como litisconsortes voluntarios del demandado. Asimismo, le da la posibilidad al demandante de denunciar al tercero fuera de la relación jurídica sustantiva de desalojo a fin de que este ejerza su derecho de defensa. Es decir el demandante no tendrá que iniciar otro proceso judicial contra un tercer ocupante sin solamente denunciarlo durante el proceso y el tercero si desea podrá intervenir en el proceso, entonces el proceso judicial siempre será por vencimiento de contrato si se inició así respecto con quien se tenía el vínculo contractual.

En el artículo 588 se regula la falta de legitimidad pasiva. Es decir cuando se demanda a un sujeto que no es el poseedor debe sobrecartarse el admisorio, sin embargo el demandado tiene la obligación de proceder conforme al llamamiento posesorio, conforme lo establece el artículo 105 del Código Procesal Civil que establece que, quien teniendo un bien en nombre de otro, es demandado como poseedor de él, debe expresarlo en la contestación de la demanda, precisando el domicilio del poseedor, siendo así el citado reemplazará al demandante el proceso de desalojo. Estos casos normalmente se darán en los procesos de desalojo por ocupante precario mas no en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato

donde el demandante sabe claramente quien es su arrendatario por lo que los demás posesionarios del predio tienen la calidad de servidores de la posesión mas no tienen derecho posesorio como se describirá a lo largo de este trabajo.

Regula la obligatoriedad de la notificación al demandado además de la dirección domiciliaria en el predio materia de la pretensión. Esto es importante para que tengan pleno conocimiento todos los posesionarios de que el predio que ocupan está siendo materia de una pretensión de desalojo.

El artículo 590 regula el desalojo accesorio: Establece la posibilidad de solicitar el lanzamiento del ocupante de un predio como una pretensión accesoria a un proceso principal de conocimiento o abreviado que verse sobre la restitución de un predio.

- Limitación de medios probatorios. El legislador limita los medios probatorios que solo son factibles con documentos, declaración de parte y pericia en los casos de desalojo por falta de pago o vencimiento del plazo. En este artículo el legislador habla de vencimiento de plazo que es lo correcto ya que como veremos con la modificatoria del artículo 594 habla de conclusión de contrato.

El artículo 592 regula el lanzamiento, que será luego de 06 días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado.

El Lanzamiento.

El artículo 593 establece el efecto de la sentencia contra todos los que ocupen el bien ya que el lanzamiento se ejecuta contra todos los que ocupen el predio, aunque

no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. Aunque este artículo es controversial y existen autores como Ariano que sostienen que atenta contra el derecho de defensa desalojar a alguien a quien no se le notificó con la demanda, sin embargo el artículo 587 establece que de verificarse al momento de notificar la demanda a otra persona que posesiona el predio fuera del demandado se le hará saber el proceso. En realidad, el ocupante tiene perfecto conocimiento del proceso. Generalmente es un servidor de la posesión, es decir un trabajador del demandado o un familiar de este que ha ingresado al predio por anuencia de este. Además que la notificación del proceso se realiza en el predio materia de la pretensión. Entonces si está tutelado el derecho del ocupante y si quiere hacer valer su derecho tiene la potestad de ingresar a él como litisconsorte del demandado como lo prevé la norma procesal.

El artículo 594, que es materia de este trabajo que fue modificado el 28 de mayo del 2014 por el artículo 05 de la ley 30201, es una regulación anti técnica porque se refiere solo al desalojo por dos causales, vencimiento de plazo (conclusión de arrendamiento) y falta de pago, no se hará mayor comentario porque a lo largo de este trabajo se analiza y disgrega todos sus aspectos.

El artículo 595, regula el pago de mejoras, en un proceso sumarísimo cuyo sujeto activo es el demandado poseedor de un proceso de desalojo para que se le restituyan las mejoras que hubiese hecho en el bien.

Finalmente el artículo 596 del Código Procesal Civil señala que el procedimiento de desalojo regulado puede ser aplicable también a la pretensión de restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios.

2.2.12. Reglas del Precedente vinculante relacionadas al proceso de Desalojo:

El IV Pleno Casatorio nace a raíz de la existencia de abundantes resoluciones judiciales contradictorias entre los jueces de la República del Perú respecto al tratamiento del poseedor precario y el concepto del mismo. Esto guarda relación con el presente trabajo en la medida en que el pleno incluye al arrendatario con contrato vencido y requerimiento de devolución del predio así como el arrendatario con contrato resuelto, como ocupante precario.

El Pleno Casatorio precisa la correcta interpretación de los artículos 911 del Código Civil y 585 y 586 del Código Procesal Civil. Conforme al IV Pleno Casatorio en materia civil se establecieron reglas sustantivas como procesales, en lo que concierne a las reglas sustantivas y procesales comentaremos las siguientes:

1. Primera regla del precedente:

“Una persona tendrá la condición de precario cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”.

En su afán de poder abarcar en la denominación de precario a más supuestos para poder ser aplicados en los casos concretos para uniformizar las resoluciones judiciales comete varios errores. Sin embargo, el que tiene relación con nuestro tema es el siguiente: El primer supuesto es el del poseedor que ocupa un inmueble ajeno sin pagar renta y sin título para ello. Incluye la frase “sin pago de renta” que

no existe en el artículo 911 del Código Civil. Pareciera de su redacción que el supuesto del poseedor sin título solo está referido al arrendatario que no paga la renta. Es precario aquel que no tiene título y no paga la renta. Es decir es el arrendatario que ya no tiene el contrato vigente y no paga la renta (porque si sigue pagando la renta se entiende que existe una continuación del contrato con las mismas condiciones).

Pero dentro de este supuesto no podría haber el contratante que no tiene título, pero que no deriva de un contrato de arrendamiento sino de otro tipo de contrato como un comodato o simplemente un ocupante que ostenta un derecho real como el uso del bien sin título. Pareciera que el concepto de precario se ha propuesto en este Pleno en función a involucrar al arrendatario que no paga la renta. Es decir incluye esta frase para que pueda haber incluir a los arrendatarios en el concepto de precarios.

El segundo supuesto es el del poseedor cuyo título se ha extinguido. En los fundamentos del Pleno se señala que coge el concepto amplio de precario derivado de la doctrina Española cuya posesión no solo se deriva de un contrato sino de cualquier ocupación o tenencia, apartándose del concepto restringido que derivaba del derecho romano que entendía precario solo a aquella persona a quien se le otorgó el disfrute gratuito de una cosa ajena con la obligación de devolverla. En mérito a ese concepto amplio que toma el pleno Casatorio es que el arrendatario con contrato vencido o resuelto ahora es precario. Conclusión del pleno que abordaremos en la etapa de discusión cuando se analice cada una de la sub reglas en relación con el enunciado normativo que se estudia en este trabajo.

El Pleno Casatorio ha optado por considerar ocupante precario al arrendatario pese al acuerdo plenario II de 1998 (realizado del 26 al 29 de Agosto de 1998, en la ciudad de Piura). En las Conclusiones del mencionado pleno jurisdiccional, se acordó por mayoría de 38 votos, "que, el arrendatario no deviene en precario, aun cuando el arrendador le haya solicitado la devolución del bien arrendado". Una minoría de 30 votos sostuvo: "que, si el arrendador le cursó al arrendatario, luego de vencido el plazo, el aviso de conclusión de arrendamiento, este deviene en precario".

2. Segunda regla:

“Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer”.

En cuanto a la segunda regla, nos parece muy importante que se haya precisado el concepto de título ya que la posesión puede derivar de un derecho real como el usufructo, el uso o la habitación así como de un derecho personal como un contrato de arrendamiento.

En el presente trabajo entonces en consonancia a lo sostenido por el Pleno, el título del arrendatario es su contrato de arrendamiento. Entendida la titularidad, según Mendoza, como la relación de pertenencia, (así sea temporal) es el vínculo entre la persona y el bien (2016).

Las otras reglas que guardan relación con el presente trabajo son la regla quinta y las sub reglas 5.1. 5.2. y 5.4. que desarrollaremos en relación a cada deficiencia o insuficiencia de la disposición estudiada en la etapa de resultados y de la discusión.

-Reglas procesales:

3. Tercera regla:

“Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil, en el sentido que por ‘restitución’ del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente de si es propietario o no”.

Esta regla es muy importante porque con ella no existirá necesidad de interpretar cuando estemos ante una restitución, devolución o entrega de un predio, los demandados en muchos casos alegaban que no estaban obligados a restituir el predio al demandante, porque este nunca se los había entregado. Ese es el caso típico del arrendatario respecto al nuevo adquiriente quien argumentaba que no tenía la obligación de restituir el bien al nuevo propietario puesto que no era él quien se lo entregó porque entendían el término restitución como devolución, y alguien no puede devolver el bien a quien nunca le entregó.

4. Cuarta regla:

“Establecer, conforme al artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a la

restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esta situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció”.

El Pleno hace una precisión respecto a quienes tendrían la legitimidad activa. Se reproduce lo establecido en el artículo 586 del CPC. A quien alegue ser el propietario, administrador o alguien con derecho a la restitución del inmueble, en consonancia a sus primeras conclusiones, mientras que la legitimidad para obrar pasiva corresponde a quien se encuentra en posesión del bien. Estamos de acuerdo con esta conclusión en el sentido de que el proceso de desalojo no solo podría iniciarlo el propietario, sino también el administrador o cualquiera con derecho por ejemplo el usufructuario que arrendó etc.

La última parte de esta regla amplia a quienes pueden ser sujetos pasivos de desalojo, “a todos aquellos que ocupan el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció”. Ya en consonancia a la calificación de precarios a todos ellos como ya se señaló y con lo que no concordamos, porque para nuestro caso, el arrendatario siempre tuvo contrato previo a la ocupación del predio porque nunca fue un invasor.

2.3.- Definición de términos.

2.3.1-Arrendamiento: Es un contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador, se compromete a procurar a otra persona, llamada arrendatario, el goce temporal de una cosa mediante un precio (alquiler o renta) que el arrendatario se compromete a pagarle (Josserandi, 2016, p.88).

- 2.3.2.- Atipicidad:** Cualidad del atípico. (Real Academia Española, 2016, s.p)
- 2.3.3.- Bienes:** Todas las cosas que son útiles a los seres humanos. Todo lo que sirve para satisfacer sus necesidades. El Derecho romano los ha distinguido en corporales e incorporales; las corporales se dividen en muebles e inmuebles. (OMEBA,2005, p.358).
- 2.3.4.- Bien Inmueble:** Es el activo más valioso para distintas actividades económicas (agrícola, minera) que en su momento, incluso fueron las primarias y más importantes para el hombre. La clasificación se basa, adicionalmente, en la cuestión física de la inmovilidad, por lo que el suelo se hace fácilmente individualizable y no ocultable y en tal contexto, la acción reivindicatoria será especialmente efectiva (Gonzales, 2012, p.211).
- 2.3.5.- Contrato:** Es la especie más importante del negocio jurídico. El contrato es la coincidencia de las voluntades declaradas de las partes contratantes, no siendo necesario en modo alguno la coincidencia de sus respectivas voluntades internas. (Taboada, 2002, p.217)
- 2.3.6.- Enajenación:** Transmisión voluntaria o legal de la propiedad de una cosa o derecho. Etimológicamente, viene del latín, “*alienus*” que quiere decir: transmitir a otro”, (Flores, 1980, p.526)
- 2.3.7.- Desalojo:** Es el proceso dirigido a lograr la restitución de un bien al que se tiene derecho, ya sea mueble o inmueble. (Hinostroza, 2005, p.178)
- 2.3.8.- Desalojo express:** Se trata de una suerte de sub procedimiento especial de desalojo creado específicamente para tratar de brindar mayores armas a los arrendadores que hoy por hoy no pueden recuperar su posesión sino hasta dentro de 2 o 4 años de interpuesta la demanda de desalojo contra el inquilino.(Siempre que el proceso se inicie ante el Juez de paz (¡!)Ni que

decir cuando el proceso se inicia ante un Juzgado especializado dada la eventualidad de interponerse Casación).(Pozo, 2014, p.38)

2.3.9.- Eficacia: Es un concepto que se acerca, e incluso llega a veces, según los autores y doctrinas, a identificarse con otros términos de la teoría general de la ciencia jurídica, vigencia, efectividad, positividad, etc. (OMEBA, 2005, p.714).

2.3.10.- Insuficiencia: Falta de suficiencia.

Incapacidad total o parcial de un órgano para realizar adecuadamente sus funciones (Real Academia Española. Diccionario Virtual, 2014)

2.3.11- Negocio jurídico: Es concebido como una expresión de autonomía privada en tanto el ordenamiento jurídico valora tanto la libertad de vinculación (para crear una relación) como la libertad de creación normativa (configuración interna) (Beltrán, 2016, p.20)

2.3.12.- Obligación: La relación jurídica patrimonial, constituida entre dos partes, por la que una (la parte acreedora) puede exigir de la otra (la parte deudora) una determinada prestación de dar, hacer o no hacer. (Torres, 2014, p.26)

2.3.13.- Prestación: Es el objeto de la obligación. Consiste en el comportamiento que debe observar el deudor para satisfacer el interés del acreedor. (Torres, 2014, p.29)

2.3.14.- Plazo: Existirá plazo cuando se supedita la exigibilidad o extinción de un derecho al acaecer de un acontecimiento futuro y cierto. (OMEBA, 2005, p.364)

- 2.3.15.- Proceso:** Es el estado dinámico producido para obtener la aplicación de la ley a un caso concreto. (Flores, 1980, p. 347)
- 3.3.16.- Pago:** Es un modo de extinción de las obligaciones. Pagar es cumplir con la obligación contraída. Es el cumplimiento de la prestación que hace el objeto de la obligación ya que se trate de una obligación de hacer o de una obligación de dar. (OMEBA, 2005, p.366)
- 3.3.17.- Predio:** Es el trozo de terreno, edificado o no, cerrado por una línea poligonal y perteneciente a un solo propietario o a varios en común que permite un aprovechamiento independiente. Empero debe recordarse que el suelo no solo es el trozo de terreno, sino también, el subsuelo y el sobresuelo o vuelo. Por tal motivo, también son predios las parcelas cúbicas edificadas (departamentos) o parcialmente futuras (aires) pero que sean susceptibles de aprovechamiento económico independiente. (Gonzales, 2012, p.218)
- 2.3.18.- Subarrendamiento:** Es un contrato de arrendamiento que surge de otro anterior al que está conectado por ese contratante común en el que confluyen y se aúnan las cualidades de arrendador y arrendatario. (Arias, 1984, p.377)
- 2.3.19-Resolución contractual:** Deja sin efecto un contrato por causal sobreviniente a su celebración, lo que explica que opere solo a partir de que ocurre la causal y sobre el elemento contractual que esté vigente en ese momento, o sea la relación jurídica patrimonial creada por el contrato. (De la Puente, 2011, p.454).
- 2.3.20.- Restitución:** Debe entenderse como entrega de la posesión que protege el artículo 911 del CC. Para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente de si es propietario o no. (Cuarto Pleno Casatorio)

- 2.3.21.- Renta:** Es otro elemento del contrato de arrendamiento y consiste en la contraprestación a cargo del arrendatario por el uso temporal del bien materia de arrendamiento. (Polanco, 2016, p.112).
- 2.3.22.-Registro:** Es un instrumento de publicidad-garantía que juega en dos momentos decisivos del fenómeno de circulación de la riqueza: Antes de la Adquisición y después de la adquisición. (González, 2012, p.849)
- 2.3.23.-Recuperar:** Volver a tomar o adquirir lo que antes se tenía. (Diccionario de la Real Academia Española, 2014, s.p).
- 2.3.24.- Uso:** Es el disfrute que tiene por objeto el consumo ordinario que lleva implícito el uso de la cosa. El usuario disfruta para satisfacer una necesidad y no puede obtener beneficios más allá, éste es el límite de su derecho (Diez, 2016, p.435).
- 2.3.25.-Título ejecutivo:** Es aquel documento al que la ley le otorga la idoneidad para conformar un título ejecutivo; documento que contiene o incorpora una obligación cierta, expresa, exigible, y, tratándose de una obligación pecuniaria líquida o liquidable, el mismo que constituye el presupuesto necesario y suficiente para legitimar al titular del derecho señalado en el título del ejercicio de la pretensión ejecutiva contra quien en el título aparece como obligado. (Ariano, 1998, p.192)
- 2.3.26.-Vencimiento:** Fecha en que se hace exigible el cumplimiento de una obligación. Terminación del plazo legal o convencional para el cumplimiento de una obligación o de un trámite procesal (Flores, 2016, p.622).

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo, y diseño de investigación

3.1.1. Tipo de investigación:

Correspondió a una Investigación Dogmático – Normativa y Teórica. Según Quiroz (2007, p.54) esta investigación es aquella que permite ampliar y profundizar conocimientos sobre el problema de investigación planteado. Es decir sobre el estudio de los argumentos para justificar la modificación de la Ley N° 30201 (que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil) respecto a la figura del desalojo, e incorporar el desalojo express como mecanismo para que el arrendatario recupere de forma inmediata el bien en la legislación civil peruana.

3.1.2. Diseño de investigación

Correspondió a la denominada No Experimental. Este tipo de diseño de estudio según Robles (2012, p.34), carecerá de manipulación intencional de la variable independiente, además no poseerá grupo de control ni experimental; su finalidad será estudiar el hecho jurídico identificado en el problema después de su ocurrencia.

3.1.3. Diseño General: Se empleó el diseño Transeccional o Transversal, cuya finalidad será recolectar datos del hecho jurídico en un solo momento o en un tiempo. Su propósito es describir las variables de estudio; analizar el estado de cuestión de la misma en un momento dado. Robles y Otros (2012, p.34).

3.1.4. Diseño específico: Se empleó el diseño explicativo-propositivo, toda vez que se estudió los factores que generan situaciones problemáticas dentro de un

determinado contexto y poder explicar el comportamiento de las variables de estudio del problema planteado sobre los argumentos para justificar la modificación del artículo 594 del CPC (modificado por el artículo cinco de la Ley N° 30201) respecto a la figura del desalojo, e incorporar el desalojo como proceso ejecutivo como mecanismo para que el arrendatario recupere de forma inmediata el bien en la legislación civil peruana. (IBIT, 2016, p.160).

3.2. Plan de Recolección de la información y/o diseño estadístico.

Para el estudio se han tomado los conceptos de Zelayarán (2007, p. 258), a continuación se detalla lo siguiente.

3.2.1. Población

Universo Físico. Está constituido por la legislación del ámbito mundial y nacional.

Universo Social. La población materia de estudio se circunscribe a la dogmática, jurisprudencia tanto civil, procesal nacional e internacional.

Universo temporal. El periodo de estudio correspondio al año 2015-2016.

3.2.2. Muestra.

En referencia a la muestra el estudio, se toman los conceptos de Solís (1991, p.169) quien señala lo siguiente:

Tipo: No Probabilística. Puesto que el grupo de documentos requeridos estuvieron a disposición del investigador y estuvieron ya ordenados y establecido

Técnica de muestreo: Intencional. El investigador tomó los datos de acuerdo a su conveniencia y utilidad.

Marco muestral: Doctrina y jurisprudencia civil.

3.3. Instrumento(s) de recolección de la información

(1) Para la recolección de la información necesaria y suficiente para alcanzar los objetivos de la investigación se empleó la Técnica Documental, cuyos instrumentos fueron las fichas Textuales y de Resumen.

(2) Para sistematizar la información en un todo coherente y lógico. Es decir, ideando una estructura lógica, un modelo o una teoría que integre esa información, se empleó el Método de la Argumentación Jurídica.

(3) Para la obtención de información de la presente investigación se obtuvo a través del enfoque cualitativo lo que permitió recoger información sobre el problema planteado. Es por esta razón que la presente investigación no persigue la generalización estadística, sino la aprehensión de particularidades y significados aportados en la jurisprudencia y doctrina.

3.4. Plan de procesamiento y análisis de la información

Se empleó la técnica del análisis cualitativo. Según Briones (1986, p.43), toda vez que en la investigación jurídica dogmática no se admitan las valoraciones cuantitativas, el análisis de datos debe concretarse a la descomposición de la información en sus partes o elementos, tratando de encontrar la repetición de lo idéntico y las relaciones de causalidad, a fin de describir y explicar las características esenciales del hecho o fenómeno.

Los pasos realizados fueron:

- a) Selección de la información que fue estudiada;
- b) Selección de las categorías que se utilizaron;

- c) Selección de las unidades de análisis, y
- d) Selección del sistema de recuento o de medida

Criterios:

Los criterios que se siguieron en el presente proceso de investigación son los siguientes:

- Identificación del lugar donde se buscará la información.
- Identificación y registro de las fuentes de información.
- Recojo de la información en función a los objetivos de investigación, empleando técnicas e instrumentos de investigación pertinentes.
- Sistematización de la información.
- Análisis y evaluación de la información.

IV. RESULTADOS

4.1.- Del análisis de la primera deficiencia del enunciado normativo: artículo 594 del C.C. Peruano:

-En la primera deficiencia se confunde los conceptos de conclusión del contrato y vencimiento de plazo, y no se establece la necesidad del requerimiento de devolución del bien arrendado.

¿Por qué es necesario precisar a qué supuestos se refiere el artículo 594 del Código Procesal Civil modificado por la Ley 30201 cuando hace alusión a la conclusión del arrendamiento?

Si hacemos una lectura literal, podemos advertir que esta ley autoriza la procedencia del desalojo express por conclusión del contrato sin mayor precisión o remisión alguna a artículo del Código Civil, como si lo hace respecto a la otra causal de procedencia que es la resolución del contrato por falta de pago, que se establece claramente en plena concordancia con el artículo 1697 del Código Civil.

La redacción actual del tercer párrafo del artículo 594 es el siguiente:

“En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión de contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que dentro del plazo de seis días,

acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado”.

Frente a la norma se realiza las interrogantes

¿A qué se refiere cuando habla de conclusión de arrendamiento?

Para dar respuesta a estas interrogantes se desarrolló el concepto de vencimiento de plazo y conclusión de contrato así como las reglas vinculantes del IV pleno Casatorio Civil que guardan relación.

4.1.1.- Vencimiento de Plazo:

¿Qué es el vencimiento del plazo del contrato?:

Estando a lo descrito en el marco jurídico el contrato vendría a ser una especie del negocio jurídico, un negocio jurídico socialmente útil. Y el Contrato de Arrendamiento: Ensayando una definición vendría a ser un negocio jurídico-contrato bilateral, nominado, patrimonial y típico, socialmente útil, donde una parte denominada arrendador se obliga a entregar la posesión de un bien de su propiedad o administración a favor de la otra parte denominada arrendatario, quien se obliga a pagar una merced conductiva por el uso del bien. Este negocio jurídico culmina cuando vence el plazo contractual, cuando se comunica el fenecimiento del mismo en el caso de haberse pactado a plazo indeterminado, cuando se resuelve el mismo por alguna causal de incumplimiento de alguna de las partes o se cumple alguna causal de conclusión del mismo.

El artículo 1666 define el contrato de arrendamiento como: Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida. (CCP: Jurista editores, 2006-1984, p.369)

Cuando ambas partes han cumplido sus prestaciones en el lugar, plazo y en la forma en que se ofrecieron, entonces no hay ningún problema. Porque, cuando el plazo venza nos encontraremos ante un contrato de arrendamiento con plazo vencido y sin ninguna prestación pendiente por cumplir. Entonces, el arrendatario desocupa el bien, cancela el último mes que ocupó el mismo y entrega el predio en las mismas condiciones en las que le fue entregado por el arrendador, salvo el deterioro normal por el uso, y el arrendador recibe el bien y ya no tiene por qué cobrar suma alguna por renta.

El plazo es el lapso durante el cual el contrato surte sus efectos. El plazo es el término cronológico o lapso señalado para una cosa o también es el vencimiento del término (Flores, 1980, p.305)

El vencimiento de plazo es el cumplimiento del lapso por el cual los contratantes, arrendatarios y arrendadores acordaron durarían los efectos del negocio jurídico.

Una de las características de este contrato es precisamente su temporalidad. Cuando el contrato se pacta a plazo indeterminado o indefinido la ley prescribe el plazo máximo de este contrato. Y esto es en todas las legislaciones, por ejemplo en España, donde Gonzalez (2000) señaló que:

Es de esencia del arrendamiento su temporalidad, a lo que alude el artículo 1543 con la expresión por tiempo determinado, locución que es interpretada unánimemente en el sentido de que el arrendamiento tiene una duración temporalmente limitada, no permitiéndose el arrendamiento a perpetuidad. Por ello no es admisible el arrendamiento por tiempo indefinido, lo que ha de entenderse con el límite de que las partes no les quepa ligarse a un arrendamiento que una de ellas pueda imponer indefinidamente a la otra (p.526)

Este es uno de los grandes cambios introducidos en el nuevo Código Civil Peruano, pues el derogado no fijaba un plazo máximo para el arrendamiento de duración determinada y esto, en la práctica, se traducía en contratos que podían mantenerse inclusive por generaciones. La idea de señalar un plazo máximo es, pues, congruente con la filosofía del Código, que rechaza el abuso y la prepotencia de uno de los contratantes en perjuicio de la contraparte. (Arias, 1987, p.371)

Nuestro Código Civil señala que la duración del arrendamiento será fijada por las partes; a falta de plazo expreso de duración, es la ley que lo fija.

Nuestra legislación peruana también plantea que el contrato de arrendamiento puede ser pactado a plazo determinado o a plazo indeterminado (CCP: Jurista editores, 2006-1984, p.372).

Plazo determinado: Es cuando el arrendador y el arrendatario pactan un plazo de duración del contrato con una fecha específica de término de la misma.

En el Perú, el plazo máximo de duración del contrato de arrendamiento es de diez años e incluso prevé que todo término mayor se entiende a ese término, salvo cuando se trate de predios, cuyos titulares de la propiedad sean el Estado o personas incapaces el plazo máximo será de 06 años. Si las partes acordaran un plazo mayor al estipulado se entenderá que es como máximo el plazo señalado. (CCP: Jurista editores, 2006-1984, p.373)

En este caso es fácil determinar cuándo vence al plazo, cuando llegamos a la fecha definida por las partes de término del contrato y desde esa fecha nos encontramos ante un contrato de arrendamiento con plazo vencido. Por ejemplo, yo suscribo un contrato de arrendamiento con una persona X, de duración determinada cuya fecha de vencimiento de plazo es el 01 de julio del 2017, llegado ese día, la relación obligacional nacida de ese contrato entre las partes ha fenecido. Se está ante un contrato de arrendamiento con plazo vencido. A partir de esa fecha pueden suceder dos situaciones.

a.- Que, uno como arrendatario devuelva ese mismo día el bien, en las mismas condiciones que a uno le entregaron y se haga la devolución de la garantía correspondiente. Hecho esto, ya no hay más obligación entre las partes, nacida del contrato suscrito.

b.- Que yo continúe utilizando el bien, por aquiescencia del arrendador. El maestro Español Pedro González señala que la aquiescencia es lo mismo que consentimiento, lo que requiere un previo conocimiento por el arrendador de la situación de permanencia en el disfrute del bien por el arrendatario. En otros países, como en España, se establece que la aquiescencia sea por más de 15 días para

entender que existe el consentimiento. En el Perú, no regula la ley el plazo para entender que existe continuación del arrendamiento, solo señala que es suficiente que el arrendatario permanezca en el uso del bien arrendado. (González, 2000, p.579)

Continuación del Arrendamiento:

Es la continuación en el uso del bien por el arrendatario por aquiescencia del arrendador.

Los efectos del contrato culminaron y desde el día de la continuación de la utilización del predio se aplican los efectos de la norma, los efectos del artículo 1700 del Código Civil peruano. (CCP: Jurista editores, 2006-1984, p.373)

Los efectos jurídicos que nacen de esta nueva relación obligacional (continuación de arrendamiento) ya no tienen un origen contractual sino legal, los efectos jurídicos están regulados en el artículo 1700 del Código Civil (que al final se remiten a las mismas condiciones del contrato de arrendamiento primigenio).

Ahora, para que se configure la continuación del arrendamiento, se debe, haber cumplido con los siguientes requisitos.

- a.- Que haya concluido el plazo del contrato.
- b.- Que no haya existido un pacto excluyente de la continuación. Es decir que ambas partes al momento de suscribir el contrato hayan acordado expresamente que no existirá posibilidad de continuación del arrendamiento y que el arrendatario devolverá el bien una vez vencido el plazo del contrato determinado.
- c.- Aquiescencia del arrendador.

d.- Que ambas partes tengan en el momento del vencimiento del plazo y el inicio de la continuación del arrendamiento la capacidad para celebrar el contrato. Con lo que sería válida la aquiescencia del arrendador y la expresión de la voluntad del arrendatario de querer continuar el arrendamiento.

e.- Que no haya precedido requerimiento. Este es un tema importante que se desarrollará seguidamente.

Finalmente sobre este aspecto es necesario indicar que existen autores, como el magistrado Polanco (2016, p.42), quien señala que: “Los contratos de duración determinada pueden convertirse en los de duración indeterminada, cuando vencido el plazo de contrato continúa en uso del mismo el arrendatario”. Aspecto con lo que no podría concordar totalmente ya que los efectos jurídicos nacidos para ambas partes deriva de una base legal mas no contractuales. Sin embargo, es cierto que como no hay una renovación tácita, el plazo quedaría como indeterminado.

Plazo indeterminado: Cuando el arrendatario y el arrendador pactan un plazo de duración del contrato sin una fecha específica de término de la misma. Es decir, en forma indefinida.

El artículo 1690 señala que la indeterminación del plazo del contrato se entiende por meses o semanas o años incluso dependiendo de con que continuidad se pague la renta,

Sin embargo en estos casos, cuando el arrendamiento se ha pactado a plazo indeterminado, el arrendador tanto como el arrendatario pueden darlo por concluido

en cualquier momento. Solo basta darle aviso judicial o extrajudicial al otro contratante. Pudiendo incluso el arrendatario poner fin al arrendamiento.

En estos casos de arrendamiento de plazo indeterminado no podemos hablar de plazo de vencimiento ya que el día del vencimiento del contrato está a merced de la voluntad de uno de los contratantes. Sin embargo, no se sabe con claridad si el enunciado normativo señalado abarcaría ambos supuestos: el contrato a plazo de vencimiento determinado, cuando se llega a la fecha fijada, como término del plazo y el contrato a plazo indeterminado, cuando el arrendador notifica la culminación del arrendamiento, teniendo en cuenta de que no señala el requerimiento para los casos de contrato a plazo indeterminado. (CCP: Jurista editores, 2006-1984, p.375)

En cuanto al contrato con plazo indeterminado se necesita el documento que acredite que el arrendador le puso fin al contrato como señala el artículo 1703 del Código Civil, así como a la continuación del contrato de arrendamiento determinado.

Necesidad de requerimiento para dar conclusión de contratos determinados e indeterminados:

A.- Contratos determinados: De acuerdo a lo establecido en el artículo 1699 del Código Civil el arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas. Sin embargo, esto no significa que el arrendatario en todos los casos entregue inmediatamente la posesión del predio. Siendo así, no es suficiente la sólo conclusión del plazo determinado del contrato para que el arrendador se encuentre legitimado para iniciar un proceso de desalojo por conclusión del contrato conforme

a la norma descrita y comentada. Es necesario, además, que el demandante manifieste su voluntad de manera indubitable de que no desea continuar con el arrendamiento y solicite con documento de fecha cierta igual como cuando solicita la devolución en el caso de un contrato de arrendamiento a plazo indeterminado.

B.- Contrato indeterminado: El artículo 1699 establece que el contrato de arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes y el artículo 1703 establece que el contrato de arrendamiento indeterminado concluye dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante.

En el caso del contrato sujeto a plazo indeterminado al darse por concluido el mismo, mediante aviso judicial o extrajudicial se entiende claramente que el arrendador está debidamente comunicado de la voluntad del arrendador y está en la obligación de devolver el bien. Sin embargo en el caso de arrendamiento a plazo determinado no es suficiente el cumplimiento del plazo, porque al cumplirse el plazo del arrendamiento determinado este concluye y no se necesita aviso previo. Se entiende entonces que ambas partes saben que el arrendatario debe restituir el bien arrendado. Sin embargo, conforme lo establece el artículo 1700 del Código Civil si vence este plazo y el arrendatario permanece en uso del bien existirá la continuación del arrendamiento hasta que el arrendador solicite su devolución. Por tal motivo no es tan cierto lo establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil respecto a que el arrendador puede solicitar la demanda de desalojo express cuando el arrendamiento haya concluido, porque necesita del requerimiento notarial o documento de fecha cierta donde consta su voluntad indubitable de que quiere la devolución del bien. Aunque podría darse por sobreentendido, sin embargo, podría

también al momento de calificarse el admisorio observarse este pre requisito e incluso el arrendatario cuando contesta su demanda indicando que el arrendamiento efectivamente a plazo determinado ha culminado pero si sigue pagando puntualmente la renta y no ha existido ninguna manifestación de voluntad por parte del arrendatario que se haya expresado en el sentido de solicitar la restitución del bien y no continuar con el arrendamiento. Por lo mismo podría indicarse en esta norma que es procedente el arrendamiento por vencimiento del plazo del contrato por arrendamiento a plazo determinado previo requerimiento de devolución del bien al arrendatario conforme lo establece el artículo 1700 del CC.

Sobre este aspecto es muy importante la manifestación de voluntad y la expresión de la misma por parte del arrendador y para evitar interpretaciones diversas y trabas en el trámite.

El aviso de fenecimiento del contrato por parte del arrendador se deberá realizar en un plazo no menor a lo establecido en el artículo 1365 del Código Civil, es decir, con un plazo no menor de 30 días de la fecha en que se desee darlo por terminado.

4.1.2.- Sobre la Conclusión del Contrato:

Sobre la conclusión del contrato existe controversia, en nuestra doctrina, existen dos posiciones marcadas respecto a este tema; por un lado, algunos autores como Lama afirman que el contrato concluye (2015, p.105) y otros, como Gonzales, que el mismo no concluye hasta que se liquiden todas las prestaciones. Básicamente, la divergencia viene relacionada a raíz de la controversia en la conceptualización de *ocupante precario*. Para el primer autor, cuando un arrendatario tiene un contrato

concluido es precario porque el título que tenía feneció. Señala asimismo que: Del texto de la propia norma se evidencia que solicitada la devolución del bien arrendado por el arrendador, cesa la continuación del arrendamiento. De esto se concluye que en adelante no existirá arrendamiento vigente. Para el segundo autor sí existe la conclusión del contrato de arrendamiento.

Gonzales (2016, p.12) al referirse a la precariedad señala que no hay precariedad en los casos de vencimiento del plazo de la relación jurídica que origina el deber de restitución del bien. En tal caso, el plazo se extingue pero no la relación jurídica pues quedan pendientes todos los deberes de liquidación propios de la terminación del plazo de ejecución entre los que se encuentra señaladamente la obligación de restitución.

Este tema es controversial como muchos, para efectos de nuestro trabajo vamos a considerar que, cuando la relación jurídica se extingue, el contrato de arrendamiento culmina, pudiendo darse por vencimiento de plazo(caso de contrato de arrendamiento a plazo determinado), con el requerimiento de devolución (contrato a plazo indeterminado), o cuando se resuelva el contrato de arrendamiento por alguna causal, e incluso cuando existe la imposibilidad de continuar con el contrato por desaparición del bien, etc. Se concluye sin desmerecer de que quedan pendientes los deberes de liquidación entre las partes, pero estos son posteriores a la culminación del contrato.

Si nos inclináramos a sostener que el contrato nunca concluye así se haya incumplido alguna prestación, porque subsisten las obligaciones posteriores de liquidación, devolución, etc, entonces no cabría de ninguna manera hablar de

conclusión del contrato hasta que se cumplan las mismas que en muchos casos acarrearían muchos meses y años, o inclusive el tiempo que dure un proceso judicial de cumplimiento de contrato o de desalojo o de pago de renta, etc.

Además es necesario indicar que el término “conclusión del contrato” es más amplio que el de “vencimiento de plazo”, porque dentro de la conclusión del contrato una de las formas de dicha conclusión es precisamente el vencimiento del plazo del contrato, pero solo para los contratos a plazo determinado como se explica. El contrato también concluye cuando el arrendador remite un documento de fecha cierta al arrendatario dando por fenecido el contrato a plazo indeterminado. También concluye cuando, se resuelve el mismo por alguna causal, o cuando es por mutuo acuerdo y en los casos señalados en el artículo 1705 del Código Civil peruano.

Estando a lo señalado, del procedimiento explicado para la aprobación del enunciado normativo estudiado, se advierte que el objetivo de la propuesta fue solo agilizar los procesos de desalojo por vencimiento de plazo y resolución por falta de pago.

Pero es totalmente deficiente en su redacción, porque en el tercer párrafo del enunciado normativo señala la posibilidad de restitución por allanamiento a futuro a favor del arrendatario en los casos de conclusión del contrato de arrendamiento, pero se está refiriendo a la conclusión del contrato más no al vencimiento del plazo del mismo.

Si nos inclinamos a interpretar el enunciado normativo en forma literal: En su primera parte, entonces se afirma que se puede ir a un proceso de desalojo

express por todas las causales de conclusión del contrato: por resolución del contrato, por falta de pago o incumplimiento de alguna prestación por parte de una de las partes, y por otras causales de conclusión establecidas en el artículo 1705 del Código Civil u por otras formas de conclusión del contrato. Sin embargo la norma estudiada se está refiriendo en realidad al vencimiento del plazo del contrato mas no a la conclusión del contrato, porque si realizamos una interpretación declarativa, “que es la que se adhiere al significado querido por el legislador” (Guastini, 1996, p.212). Teniendo en cuenta, además la interpretación sistemática, deberíamos interpretar este tercer párrafo en su conjunto, cuando establece a continuación: “El Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado”. Es decir si la causal de desalojo es por conclusión del contrato como señala el párrafo anterior entonces el demandado solo puede acreditar en su demanda para que no haya desalojo que su contrato no tiene el plazo vencido, que aún está vigente. Y si la causal de desalojo fuera la de resolución del contrato por falta de pago, el demandado solo puede acreditar que ya habría cancelado la merced conductiva. Es decir estar al día en los pagos.

No hay más precisiones sobre alguna otra causal de conclusión del contrato solo las dos señaladas. Entonces, si se iniciara un proceso de desalojo por la causal de conclusión del contrato, porque se quisiera recuperar la propiedad porque se encuentra en mal estado y es preciso realizarse refacciones para su conservación, no procedería por esa causal. Esto es porque, si bien es cierto, es una forma de conclusión del contrato de arrendamiento, no se sabría dentro de qué parámetros podría contestar la demanda el arrendatario, porque la norma no lo ha contemplado

4.2.- Análisis de la primera insuficiencia: No incluye otras causales de conclusión del contrato como procedentes para el desalojo express:

Habiéndose aclarado que el enunciado normativo solo prevé la procedencia de un desalojo express por la causal de vencimiento de plazo y resolución de contrato por falta de pago como las dos únicas formas de conclusión de contrato, sostenemos que esta norma es insuficiente ya que no abarca las demás causas de conclusión de contrato señaladas en el artículo 1705 del Código Civil.

De la lectura de las opiniones vertidas en el pleno del congreso y en su debate ante la comisión, se verifica que el objetivo de la norma era solo lograr la rapidez de los procesos judiciales de desalojo en los casos de vencimiento de plazo y resolución del contrato. Esto quizás sin mayor análisis que el de lograr atacar las causales más concurrentes. Sin embargo, no se puede legislar sin integridad, ni sin un análisis de todas las situaciones, porque resulta desproporcional y desequilibrado que solo los que se encuentren inmersos en dichas causales tengan una norma para ellos. Es decir, se legisla para la mayoría, pero los demás casos que si bien no constituyen la mayoría de casos tienen otra regulación, aspecto que es inconcebible y transgrede la característica de la norma respecto a su generalidad y abstracción.

El artículo 1705 del Código Civil peruano establece otras causales de conclusión del arrendamiento entre ellas:

- 1.- Cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía.
- 2.- Si es preciso para la conservación del bien que el arrendatario lo devuelva con el fin de repararlo.
- 3.- Por la destrucción total o pérdida del bien arrendado.

4.- En caso de expropiación.

5.- Si dentro de los noventa días de la muerte del arrendatario, sus herederos que usan el bien, comunican al arrendador que no continuarán el contrato. (CCP: Jurista editores, 2006-1984, p.377)

Cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía:

Respecto a esta causal, ésta es la regulada en el artículo 1705 numeral 01 del Código Civil peruano.

A.- Para que se configure esta causal se deben observar algunos requisitos:

a.-El arrendador al momento de suscribir el contrato de arrendamiento haya tenido titularidad del derecho, tomando en cuenta los aportes de Mendoza, se entiende esto como un vínculo jurídico con el bien. Este vínculo debe ser de pertenencia de un sujeto frente a un objeto, en sus diferentes modalidades: de titularidad de derecho de propiedad, del derecho de usufructo, de las garantías, entre otros. Y así se evita la confusión de, por ejemplo, propietarizar los derechos.” Luego, que haya tenido legitimidad, entendida esta “como la facultad que se otorga a determinados sujetos para que puedan afectar su esfera jurídica o la esfera jurídica ajena si realmente han sido facultados” (2016, p.6).

Es decir, que para la fecha de la suscripción del contrato de arrendamiento, el arrendador haya sido el propietario, usufructuario, administrador de la propiedad, etc. Y tenga legitimidad propia o la facultad otorgada por el titular.

b.- Que judicialmente haya perdido su derecho o titularidad: Podría ser que era un usufructuario que arrendó el bien y judicialmente el propietario logra dejar sin efecto el derecho al usufructo que tenía. O también puede ser el caso de que

en un proceso de reivindicación el arrendador-propietario sea vencido y se declare el mejor derecho de propiedad o la reivindicación a favor de otra persona. Finalmente, puede ser un administrador que arrendó pero cuya designación como tal fue resuelta o se dejó anulado su derecho a través de un proceso judicial, etc.

c.- Que, el proceso judicial donde es vencido el arrendador, esté consentido. Es decir que la sentencia tenga la calidad de cosa juzgada material. Es decir, que se hayan agotado todos los recursos posibles ante las instancias superiores o que simplemente se haya dejado pasar el plazo para impugnar. (Hurtado, 2014, p.216)

B.- ¿Cómo opera el nuevo propietario?:

a.- Si el contrato de arrendamiento estuvo inscrito en los Registros Públicos, el maestro Max Arias Shereiber sostiene que el contrato de arrendamiento queda a salvo porque el arrendatario suscribió el contrato de buena fe, en mérito al artículo 2014 del Código Civil.

Parecido a las adquisiciones *ad non domino* en el contrato de arrendamiento, la ley otorga protección al tercero de buena fe que contrató con el que para dicho momento tenía la titularidad y legitimidad para hacerlo, estando tutelado, porque se tutela más la circulación.

En este caso el arrendador tenía titularidad y legitimidad para contratar y el arrendatario contrató con quien tenía la legitimación para hacerlo. Al estar inscrito

su contrato de arrendamiento, el registro le da la protección a su derecho a continuar con la posesión inmediata del bien.

Sin embargo, esta tutela del ordenamiento jurídico a la posesión inmediata del arrendatario con contrato inscrito en los registros públicos solo es hasta que el contrato llegue a la fecha de vencimiento o hasta cuando el propietario vencedor requiera al arrendatario la devolución del bien y le comunique que el contrato culminó en el caso de contrato de arrendamiento a plazo indeterminado

Desde nuestro punto de vista el propietario ganador en juicio puede optar por lo regulado en el artículo 1704 y en el artículo 1703 del Código Civil. Es decir, dar por concluido el contrato a plazo determinado si continúa el arrendatario en uso del bien y asimismo dar por concluido el contrato a plazo indeterminado. La tutela de la inscripción de su derecho a poseer es solo por el plazo que dure el contrato, o hasta cuando el propietario vencedor lo requiera si suscribió un contrato a plazo indeterminado.

Sin embargo no se podría ir a un proceso de desalojo express en los casos que se explican a continuación:

b.- Si el contrato de arrendamiento no está inscrito en los Registros Públicos. En este caso, el propietario vencedor podrá requerir la entrega de la posesión al arrendatario. El artículo 1705 del Código Civil establece expresamente que el contrato de arrendamiento concluye pero no se establece a qué le faculta al vencedor en juicio.

Consideramos, sin embargo, por la similitud de los casos que podría aplicarse supletoriamente los artículos pertinentes al nuevo propietario que compra un predio arrendado, respecto al tema sustantivo. Es decir sobre la resolución, el requerimiento, etc.

Lo controversial es respecto al tema procesal. Si bien en este caso el arrendador ha perdido en juicio su derecho, ¿podría el propietario reconocido en juicio como el vencedor, plantear una demanda de desalojo express contra el arrendatario del arrendador perdedor del proceso judicial?

Si bien, de la exposición de motivos de la modificatoria del enunciado normativo estudiado y de la lectura de la misma se interpreta que se refiere referido básicamente a la conclusión del arrendamiento por vencimiento de plazo del contrato, sea determinado o indeterminado, podemos afirmar que el propietario vencedor del proceso judicial tendría, conforme al IV Pleno Casatorio, al arrendatario como un precario. Iniciar un proceso de desalojo por ocupante precario (no sería su opción por lo dilatado que implica un proceso sumario de desalojo iniciado en un juzgado civil y terminado en la Corte Suprema de la República) aun cuando se aplicara el artículo 1709 del Código Civil por analogía. Por este motivo, se sostiene que los legisladores no precisaron no precisaron este aspecto en la modificatoria del artículo mencionado, porque se refiere solo a los casos de conclusión por vencimiento de plazo mas no en las demás causales. Más aún y precisando conceptos, la correcta redacción debió ser el “vencimiento de plazo” como se describe más no la “conclusión del contrato”.

Respecto al contrato que concluye por haberse vencido en juicio al propietario arrendador, el enunciado normativo analizado no contempla el tratamiento del nuevo propietario respecto al arrendatario. Por lo mismo, tampoco en el caso por lo que conforme está la norma redactada definitivamente una persona que gana en juicio a otra el predio tendría que ir un proceso judicial de desalojo por ocupante precario contra el arrendatario del ex propietario (vencido), teniendo esto sustento además de lo señalado por una de las conclusiones del IV Pleno Casatorio que oportunamente se describe y analiza en el capítulo relacionado a la discusión.

Si es preciso, para la conservación del bien, que el arrendatario lo devuelva con el fin de repararlo:

En este caso debe existir la urgencia de la reparación del bien, ya que no se puede argumentar esta causal sin sustento. Porque la norma prevé la conclusión del contrato, en el que el arrendador podría expresar su voluntad con un documento de fecha cierta en el que se entendería que la conclusión de contrato se ha dado.

Siendo así, en el caso del inciso 2 del mencionado artículo, un arrendador, argumentando que necesita la posesión del bien arrendado para su conservación, no podría pedir el desalojo express en caso que el arrendatario no quiera devolverlo o restituirle la posesión inmediata del predio. Debido a que esta no es una causal de conclusión del arrendamiento prevista en el enunciado normativo estudiado, se hace necesaria la precisión.

Por la destrucción total o pérdida del bien arrendado: En este caso, sin lugar a dudas se da la conclusión del contrato por imposibilidad material de que este continúe, siendo así no sería ni siquiera necesario analizar qué tipo de proceso le

correspondería al arrendador para recuperar el predio, porque de seguro el propio arrendatario desocuparía un bien que es imposible seguir poseyendo. En este caso, nos encontramos ante una imposibilidad de la prestación, “entendida la prestación como el hecho positivo o negativo que el deudor debe realizar en provecho del acreedor” (Ferrero, 1998, p.34)

Nadie puede racionalmente obligarse a realizar lo que esté fuera del poder humano y, por lo tanto, no puede considerarse jurídicamente existente una obligación que tenga por contenido una prestación imposible. (Ferrero, 1998, p.35)

En caso de expropiación:

“La expropiación es la transferencia forzosa del derecho de propiedad privada sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública, autorizada únicamente por ley expresa del Congreso de la República a favor del Estado, a iniciativa del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales, previo pago en efectivo de la indemnización justipreciada, que incluya compensación por el eventual perjuicio, conforme al artículo 79 de la Constitución Política de Estado y las reglas establecidas en el presente decreto legislativo (D.L N° 1192, art.4.4)

Siendo así, cuando el Estado expropia un predio privado, simplemente el contrato de arrendamiento concluye, aun cuando no haya vencido el plazo del contrato el arrendatario no tiene nada que alegar solo entregar la posesión inmediata del bien al Estado, esto por orden legal.

Si bien en este caso no hay legalmente nada que alegar por parte del arrendatario, más solo el justiprecio por el propietario arrendador, pueden ocurrir casos en los que los arrendatarios no quieran restituir o entregar la posesión inmediata al expropiante. El decreto legislativo N° 1192, en su artículo 39, establece el procedimiento de ejecución coactiva a través del ejecutor coactivo de sujeto activo de la expropiación para la entrega de la posesión. Así que no cabe discutir más sobre este tema por tener su regulación propia.

Si dentro de los noventa días de la muerte del arrendatario, sus herederos que usan el bien, comunican al arrendador que no continuarán el contrato:

“Por la sucesión sucede la transmisión patrimonial por causa de muerte”. (Ferrero, 1998, p.36) De conformidad con lo establecido en el artículo 660 del Código Civil Peruano, los sucesores adquieren los derechos y obligaciones materia de la herencia desde el momento de la muerte del causante. “Ello implica la adquisición jurídica de la propiedad y la posesión de los bienes”. (Ferrero, 1998, p.36)

Entonces los herederos adquieren la posesión de los bienes que pueden ser derivados de un contrato de arrendamiento.

Según Aguilar (2014), los sucesores de acuerdo a nuestro ordenamiento civil son: Los herederos y los legatarios, los primeros, como sucesores a título universal; y los segundos, como sucesores a título particular. Los herederos (forzosos voluntarios y legales) reciben los bienes, derechos y obligaciones del causante, es decir son los que se convierten para la sucesión en nuevos titulares del patrimonio que deja el causante. (p.45).

A lo mencionado se dan varias situaciones:

a.- “Si muere el arrendador, la muerte del mismo no afecta el contrato de arrendamiento y sus herederos están obligados a respetar los contratos celebrados por el de cujus”. (Arias, 1987, p.397). Cumplido el plazo del contrato a plazo determinado, sin aquiescencia del arrendador y en el caso del contrato de arrendamiento a plazo indeterminado con notificación de fenecimiento, el contrato concluye, como en cualquier otra situación similar.

b.- Si muere el arrendatario, se dan dos situaciones:

b.1.- Si los herederos no se encuentran en posesión del predio, es decir no usan el bien, entonces en este caso no existe la obligación de continuar con el contrato de arrendamiento para ninguna de las dos partes y al fallecer el causante, que era el que usaba el bien no existe ninguna posibilidad de problemas en la recuperación del predio.

b.2.- Si los herederos se encuentran en posesión del predio derivado de un contrato de arrendamiento suscrito por el causante, entonces pueden continuar en la posesión del mismo, obviamente dentro del plazo de vigencia del contrato hasta el vencimiento del mismo o hasta que el arrendador comunique el fenecimiento del contrato tratándose de contrato a plazo indeterminado.

Sin embargo el numeral 05 del artículo 1705, nos habla de otra forma de conclusión del contrato. Esto es que los herederos que usan el bien, comunican al arrendador

que no sustituirán al causante en los efectos del contrato por tanto desocuparán el bien.

Ante esto pueden suscitarse dos situaciones:

A.-En los casos en que los herederos posesionarios no se retirasen una vez cumplido el plazo de vencimiento del contrato (porque el arrendador no puede alegar la terminación del contrato una vez fallecido el arrendatario, porque basta que los herederos, que ocupan el predio, continúen con la posesión y no comuniquen lo contrario para advertir que continuarán los efectos del contrato en sustitución al causante), el arrendador podría iniciar un proceso judicial de desalojo. Ahora la controversia viene en saber, ¿qué tipo de proceso judicial?

- Un sector podría plantear que es procedente el inicio del proceso judicial del Desalojo express, porque estamos ante las causales previstas en este enunciado normativo del artículo 660 del Código Civil Peruano. Los herederos, si bien no suscribieron contrato alguno por sustitución, les podría recaer los efectos jurídicos del contrato suscrito por el arrendatario fallecido.

- Otros sostendrían que el Desalojo express no es procedente, aun cuando estemos ante una causal de vencimiento de plazo o también podría ser resolución del contrato por falta de pago y/o otra causal. Pero los herederos no son arrendatarios, nunca suscribieron un contrato de arrendamiento, los efectos jurídicos de la nueva relación entre el arrendador y los herederos nace del enunciado normativo, del artículo 1705, numeral 05 del Código Civil Peruano, entonces no estarían inmersos estos casos en los alcances del Desalojo express.

Al sustituir en sus derechos y obligaciones el heredero al causante, tendría las mismas obligaciones que tuviera el causante derivado del contrato de arrendamiento. Eso está claro, pero el procedimiento de desalojo facultado por la norma a favor del arrendador no.

B.-Ahora, si los herederos que usan el bien, comunican al arrendador dentro de los noventa días del fallecimiento del arrendatario que no continuarán el contrato de arrendamiento, lo coherente es que estos se retiren de la posesión Sin embargo, de no hacerlo ¿podría el arrendador iniciar un proceso de desalojo express?. Definitivamente, en este caso no, porque la conclusión del contrato de arrendamiento como reza en el artículo y numeral comentado, se dio por la comunicación de los propios herederos de no continuar con la relación jurídica. Entonces, esta causal no está contemplada en el enunciado normativo, por lo mismo el arrendador tendría que iniciar un proceso judicial de desalojo por ocupante precario contra los herederos, mas aún con la definición tan amplia de precario con título fenecido que establece el IV Pleno Casatorio.

Propuesta inicial de corrección del enunciado normativo: De la primera deficiencia y primera insuficiencia. Siendo así la propuesta inicial de corrección de este tercer párrafo del artículo 594, conforme al proyecto presentado por el congreso podría haber sido el siguiente:

En los contratos de arrendamiento de inmuebles con firmas legalizadas ante el notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien **por conclusión del contrato**, el juez notifica la demanda al

arrendatario para que dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.

Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Es competente, para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato.

El arrendador puede iniciar un desalojo expres por otras causales de conclusión de contrato previa acreditación del cumplimiento de la misma.

4.3.- Análisis de la segunda insuficiencia de la modificatoria del artículo 594 por la ley 30201:

No se establecen las condiciones contractuales para la efectividad de una resolución contractual; y de la segunda insuficiencia: no incluye otras causales de resolución previstas en el artículo 1697 del Código Civil.

4.3.1.-Sobre la resolución contractual:

Desde la teoría del Acto jurídico, para definir la resolución contractual partimos comenzando con explicar que los negocios jurídicos pueden ser ineficaces por no haber producido nunca sus efectos jurídicos. Pueden nacer muertos o con defectos en su estructura, denominándolos la doctrina ineficaces estructuralmente. Es decir no cumplen o no tiene algunos requisitos, presupuestos o elementos en su

estructura. Dentro de esta categoría de ineficacia estructural se encuentran la nulidad y la anulabilidad, que no desarrollaremos porque no es parte medular de este trabajo.

Sin embargo, existen negocios jurídicos cuyos elementos requisitos y presupuestos se encuentran totalmente saneados y el contrato nació surtiendo todos sus efectos jurídicos entre las partes, aun cuando existan causas sobrevinientes que ocasionen que el contrato ya no surta sus efectos jurídicos. Es decir que deje de ser eficaz. A la primera ineficacia, la estructural, se le denomina también ineficacia inicial y la segunda, es decir a la sobreviniente por causa extrínseca, se le denomina FUNCIONAL. Sus características fueron descritas por Taboada (2002, p.73):

- a.-Supone la existencia de un Acto jurídico perfectamente estructurado y sobreviene un defecto ajeno a su estructura.
- b.-El defecto se presenta por regla general luego de la formación del Acto jurídico.
- c.-Algunos supuestos de ineficacia pueden ser por acuerdo de las partes.

Desde la teoría del contrato partimos, en recordar que la obligación, que constituye el objeto del contrato, es una relación jurídica en virtud de la cual una persona –el deudor-tiene el deber de ejecutar una determinada prestación a favor de otra persona-el acreedor-quien tiene la facultad de exigirla. La obligación nace directamente de la celebración del contrato. En cambio, la prestación es un comportamiento o conducta del deudor, consistente en un dar, hacer o no hacer, tendiente a satisfacer el interés del acreedor. La prestación constituye el contenido

de la obligación, su ejecución obedece no a la celebración del contrato sino, a la existencia de la relación jurídica obligacional creada por él.

La obligación, que constituye el objeto del contrato de arrendamiento, es una relación jurídica en virtud de la cual una persona –el deudor- arrendatario tiene el deber de ejecutar una determinada prestación a favor de otra persona-el acreedor-arrendador, quien tiene la facultad de exigirla. La obligación nace directamente de la celebración del contrato de arrendamiento.

La prestación principal del deudor arrendador es: Entregar al arrendatario el bien arrendado, con todos sus accesorios, en el plazo, lugar y estado convenidos. (CCP: Jurista editores, 2006-1984, p.371)

La prestación principal del deudor arrendatario es: Pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes en su domicilio. (CCP: Jurista editores, 2006-1984, p.371)

Sin embargo ambos, son a la vez deudores y acreedores. Las prestaciones secundarias del deudor arrendador son:

- a.-Mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato y conservarlo en buen estado hasta el fin del arrendamiento.
- b.-Realizar, durante el arrendamiento, todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto.

Las prestaciones secundarias del deudor arrendatario son las siguientes:

- a.- Recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias.
- b.- Pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del bien, con sujeción a las normas que los regulan.
- c.- Dar aviso inmediato al arrendador de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra el bien.
- d.- Permitir al arrendador que inspeccione por causa justificada el bien, previo aviso de siete días.
- e.- Efectuar las reparaciones que le correspondan conforme a la ley o al contrato.
- f.- No hacer uso imprudente del bien o contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- g.- No introducir cambios ni modificaciones en el bien, sin asentimiento del arrendador.
- h.- No subarrendar el bien, total o parcialmente, ni ceder el contrato, sin asentimiento escrito del arrendador.
- i.- Devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario.
- j- Cumplir las demás obligaciones que establezca la ley o el contrato.

En el caso de la prestación, la reciprocidad se manifiesta mediante no sólo la existencia de prestaciones a cargo de cada una de las partes, sino en la vinculación existente entre ellas, de tal manera que tienen así la calidad de prestación y de contraprestación. Con la creación de la relación jurídica, el arrendador se convierte en deudor de la prestación de entregar física o jurídicamente el bien, y el arrendatario se convierte en deudor de la prestación de pagar la renta y a la inversa.

Ahora en nuestra legislación no existe, en ningún contrato típico (y mucho menos en los atípicos), la precisión de que los contratos sean recíprocos a pesar de que el artículo 1434 del Código Civil reconoce la categoría de los contratos con prestaciones recíprocas. Los contratos por regla general son autónomos, siendo recíprocos los contratos que se establecen en la ley o que se acuerden por las partes. Ante este hecho se pueden aplicar las reglas de reciprocidad a los contratos típicos como atípicos en mérito a lo establecido en el artículo 1353 del Código Civil en concordancia con lo establecido en el artículo 1426 del mismo cuerpo de leyes. Este artículo, el 1353, establece que todos los contratos de derecho privado, inclusive los innominados, quedan sometidos a las reglas generales contenidas en esta primera sección que está referida a los CONTRATOS EN GENERAL y dentro de esta sección existe el título VI respecto a los contratos *Con prestaciones recíprocas* donde se establece y se legisla los efectos o ventajas de los contratos con prestaciones recíprocas, esto es la excepción de incumplimiento, la excepción de caducidad de término, la resolución por incumplimiento y la teoría del riesgo.

El contrato de arrendamiento es un contrato con prestaciones recíprocas, las obligaciones son recíprocas porque nacen coligadas entre sí en razón de la celebración del contrato. Se pueden también aplicar las reglas de reciprocidad a los

contratos de arrendamiento en mérito a lo establecido en el artículo 1353 del Código Civil, en concordancia con lo establecido en el artículo 1426 del mismo cuerpo de leyes. Habiendo concluido con que el contrato de arrendamiento es un contrato con prestaciones recíprocas, entonces los beneficios de los efectos de dichos contratos son: la excepción de incumplimiento, la excepción de caducidad de término, la resolución por incumplimiento y la teoría del riesgo. Pasando a explicar solo la resolución contractual.

-Es necesario indicar que en nuestra legislación existen tres hipótesis que generan la resolución de un negocio jurídico:

a.-Por incumplimiento de una parte: Regulado en los artículos 1428 al 1430 del Código Civil dentro del título VI Contrato con prestaciones recíprocas en el libro de FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.

b.-Por imposibilidad sobrevenida: Regulado en los artículos 1431 y 1432 del Código Civil dentro del título VI: Contrato con prestaciones recíprocas en el libro de FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.

c.-Excesiva onerosidad de las prestaciones: Regulado en los artículos 1440 al 1446 del Código Civil dentro del título VIII sobre Excesiva Onerosidad de la prestación en el libro de Fuentes de las obligaciones.

De las tres hipótesis que regula nuestro Código Civil nos avocaremos a la resolución contractual por incumplimiento de una parte.

Concepto de resolución contractual: Ensayando un concepto vendría a ser el acto judicial o extrajudicial mediante el cual se declara la ineficacia del negocio jurídico por haberse generado una causa sobreviniente a su estructura, que evita que el negocio jurídico que nació sano ya no surta los efectos jurídicos para el cual se suscribió. Esto por incumplimiento de una de las partes.

De esta manera se diferencia de las hipótesis de invalidez o ineficacia estructural (nulidad y anulabilidad) que afecta al contrato por una anomalía que este lleva en sí. Esto es, que está presente en su estructura misma. (Ronquillo, 2013, p.259)

Siendo así se ensaya un concepto de resolución contractual del contrato de arrendamiento:

Concepto: Es el acto judicial o extrajudicial mediante el cual el arrendador o arrendatario declara la ineficacia del negocio jurídico-contrato de arrendamiento por haberse generado una causa sobreviniente a su estructura. Esto es el incumplimiento de la prestación por una de las partes, las cuales califican como importantes salvo que las partes acuerden lo contrario, que evita que el negocio jurídico que nació sano ya no surta los efectos jurídicos para el cual se suscribió.

Requisitos para el ejercicio de la acción de resolución:

Son los mismos que para cualquier contrato con prestaciones recíprocas.

a.- Existencia de un contrato recíproco: Respecto a este requisito queda claro que debe existir reciprocidad de obligaciones y de prestaciones. El arrendador se obliga

como prestación principal a entregar el bien y el arrendatario se obliga como prestación principal a pagar la merced conductiva.

b.- La legitimación para obtener la resolución: El requisito indispensable es que la parte legitimada haya cumplido la prestación. En los contratos de arrendamiento, la legislación peruana establece de manera textual los casos en que procede la resolución del contrato de arrendamiento, por incumplimiento de la prestación de parte del arrendatario. Obviamente se entiende que es posible la resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento de la prestación de parte del arrendador. Sin embargo, en la práctica este caso es inusual teniendo en cuenta que el primero que cumple su prestación es el arrendador, es decir cumple su prestación principal entregando el bien arrendado al arrendatario y contra el pago de la merced conductiva. El contrato puede ser pactado al pago por mes adelantado o mes cumplido. Quizás sea este el motivo por el que se haya legislado en forma específica las causales de resolución contractual por incumplimiento del arrendatario mas no por el arrendador.

c.- Incumplimiento de una de las partes: Que la contraparte no haya ejecutado la prestación a su cargo. Para el tema que nos atañe, nos concentraremos en las causales de incumplimiento de la prestación del arrendatario y en la resolución del contrato. Esto porque el titular de un proceso de desalojo es precisamente el administrador o propietario que ha cedido sus bienes a cambio de una merced conductiva mientras que el otro contratante ya está en posesión del bien.

d.- Imputabilidad al deudor: Se refiere al desarrollo de la inejecución de la prestación por culpa o dolo del arrendatario. Aclarando que también es posible la

resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento de la prestación por parte del arrendatario sin su culpa, exceptuando la imposibilidad de la prestación que se rige por el artículo 1432 y 1431 del CC por situación fortuita o por fuerza mayor.

Consecuencias Jurídicas que genera la resolución del contrato de arrendamiento: Genera una serie de consecuencias jurídicas en contra de la parte incumpliente. En este caso el arrendatario que no cumple sus prestaciones, tales como:

a.-Obligación de restitución y de reembolso: El efecto restitutorio – o reintegrativo - esto es, aquel en virtud del cual las partes deben restituir las prestaciones ejecutadas, no es otra cosa que la consecuencia más importante del principio de retroactividad de la resolución. Así pues determina que, como consecuencia de la resolución operada en fecha posterior, un contratante deba devolver un bien que recibió cuando se encontraba vigente la relación jurídica y que tuvo como causa de justificación jurídica dicha relación. (Forno, 2013, p.152)

Esta obligación restitutoria está regulada en el tercer párrafo del artículo 1372 del Código Civil. Si bien este artículo no regula qué acciones deberá interponer la parte fiel a su cargo, se debe analizar de acuerdo a cada tipo de contrato.

Al efectuarse la resolución contractual en el contrato de arrendamiento, se busca el efecto restitutorio o reintegrativo. Esto es, que el arrendatario restituya la prestación. Es decir, que devuelva el bien del que está en posesión, desde

cuando se encontraba vigente la relación jurídica. O sea el bien que recibió cuando nació la relación jurídica.

En el caso del contrato de arrendamiento, el arrendador puede iniciar el proceso de desalojo correspondiente, ciñéndose a las normas procesales que desarrollaremos en su oportunidad. Esta obligación restitutoria se regula en el tercer párrafo del artículo 1372 del Código Civil, y en mérito a ello es posible la solicitud de la restitución de la prestación otorgada o cumplida por el arrendador.

b.-La obligación de resarcimiento: La resolución del contrato “comporta la obligación de la parte incumplidora de resarcir el daño sufrido por la otra”. Este daño está representado en la lesión del interés positivo. O sea en la lesión del interés a la ejecución del contrato. (Morales, 2013, p.155).

Esta consecuencia del incumplimiento de la prestación de una de las partes se regula en el artículo 1321 del Código Civil peruano, donde se establece que queda sujeto a la indemnización de daños y perjuicios quien no ejecuta sus obligaciones por dolo, por culpa inexcusable o por culpa leve. Exceptuando los daños y perjuicios resultantes de la inejecución de la obligación o de cumplimiento parcial tardío o defectuoso por causa no imputable al obligado. Hecho que es muy diferente a la resolución contractual.

El dolo y la culpa son partes integrantes de los elementos de la responsabilidad civil (como lo son el daño y el nexo de causalidad). Están en función del análisis de un comportamiento y no giran en torno de la restitución del equilibrio de la operación económica, ni mucho menos en la liberación del vínculo

contractual que se realizan a través de la resolución por incumplimiento. (Zamudio, 2016, p.451).

Sin embargo, este aspecto no será desarrollado en el presente trabajo por no relacionarse de manera directa con la hipótesis que se ha planteado.

Modalidades de la resolución contractual-contrato de arrendamiento: Ahora es importante señalar que existen modalidades operativas de la resolución. Existen muchas clasificaciones, como, por ejemplo, la que se da en función de las modalidades en las que operan a fin de determinar la ineficacia de un contrato descrita por Roppo (2013, p.160).

a.- Las resoluciones que operan de modo automático. Es decir, por la mera verificación del presupuesto de hecho al que la ley vincula la ineficacia del contrato, sin que sea necesario un pronunciamiento judicial o la manifestación de voluntad de la parte legitimada. Esto sucede en la resolución por incumplimiento sobreviniente y por verificación de la acción resolutoria.

b.-Las resoluciones que operan por sentencia. Es decir en virtud de un pronunciamiento del Juez, es el caso de la resolución judicial y la resolución por excesiva onerosidad de la prestación.

c.-Las resoluciones que operan por negocio. Que vienen a ser aquellas en las que la ineficacia se produce como consecuencia de la manifestación de voluntad de la parte legitimada o por acuerdo de ambas partes. Sucede lo primero en la resolución por intimación en la resolución por cláusula resolutoria expresa, y lo segundo en la resolución por mutuo disenso.

Teniendo en cuenta la adoptada por la legislación peruana podemos sugerir las siguientes modalidades de resolución relacionadas con el contrato de arrendamiento:

a.-Resolución por imposibilidad de la prestación: De pleno derecho, es decir no necesita solicitud de parte perjudicada. Este es el caso que contempla el artículo 1705, numeral 3 del Código Civil, que se encuentra regulado como una forma de conclusión del contrato de arrendamiento.

b.- Resolución extrajudicial: Que es prácticamente la que alude la norma del Desalojo express, ante el incumplimiento e parte del arrendatario.

La respectiva resolución puede iniciar el desalojo express, sin embargo, la institución jurídica de la resolución es tan vasta y diversa como hemos explicado que existe la necesidad de hacer las precisiones sobre una resolución de pleno derecho.

Las que a su vez pueden ser:

b.1.- Resolución con requerimiento: Es la resolución contemplada en el primer párrafo del artículo 1428 del Código Civil concordado con el artículo 1429 del mismo cuerpo de leyes. Este artículo le da dos alternativas al acreedor. Primero, que resuelva el contrato y la otra que solicite el cumplimiento de la prestación. La resolución es extrajudicial, porque luego del requerimiento de cumplimiento dentro de un plazo no menor de quince días al deudor, y así la prestación no se cumpla conforme a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 1429, el

contrato se resuelve de pleno derecho y para ello no necesita intervención judicial.

Está en la potestad del arrendador acudir a la resolución judicial sin requerimiento que implicaría terminar el proceso judicial de resolución para recién iniciar un desalojo que por falta de pago no convendría por lo lato del proceso. Sin embargo, si sigue el procedimiento del artículo 1429, esto es el requerimiento, entonces, cabe la posibilidad de que el arrendatario cancele la merced conductiva aunque tarde. Es decir estaríamos ante un cumplimiento tardío de la prestación. (CCP: Jurista editores, 2006-1984, p.377).

b.2.- Resolución con cláusula resolutoria expresa: resolución contractual que opera de pleno derecho con existencia de cláusula expresa de resolución contractual.

c.-La resolución judicial:

c.1.-No desarrollaremos en el presente trabajo los otros tipos de resoluciones judiciales como la excesiva onerosidad de la prestación ni la resolución judicial regulada en el artículo 1428, sin requerimiento.

La resolución judicial directa sin requerimiento: Para algunos autores solo cabe la resolución judicial para el caso del artículo 1428, ya que si no existe requerimiento previo de cumplimiento, la parte perjudicada o parte fiel puede acudir a la vía judicial. Sin embargo, en este artículo el legislador prevé dos

supuestos: uno, donde la parte intima el cumplimiento, y la otra, donde opta por resolver el contrato de manera directa, es decir por la vía judicial.

Sin embargo, hay que hacer la distinción entre las dos posibilidades que ha otorgado el legislador al acreedor. Si no existe requerimiento, se concuerda con el autor para que la resolución tenga que ser necesariamente judicial, pero si hay requerimiento, la resolución tiene que ser extrajudicial.

c.2.- Casos de resolución por requerimiento y con cláusula resolutoria expresa donde la parte legitimada acude al poder judicial.

Sobre este aspecto, pareciera que ante el requerimiento y la existencia de cláusula expresa de resolución del contrato, ya no fuera necesario que se acuda al Poder judicial, caben dos posibilidades:

Primero, que la parte no legitimada, previo requerimiento, no resuelva el contrato de pleno derecho extrajudicialmente, o conteniendo su contrato una cláusula resolutoria expresa, no comunica a la otra parte su deseo de hacerse valer de la mencionada cláusula expresa. Pero, este hecho, en realidad es poco probable.

Segundo que, habiéndose ya resuelto el contrato extrajudicialmente, la parte legitimada acuda al poder judicial para que se ratifiquen la resolución y los efectos de esta, como la restitución de las prestaciones, la indemnización de daños y perjuicios y otros. Aunque sobre este particular tema existe un Pleno Jurisdiccional Distrital Civil llevado a cabo en la ciudad de Lima. Si bien es cierto no se contó con el quórum mínimo para llevar a cabo este

Pleno, se tomaron los acuerdos por mayoría siendo uno de los temas de debate, precisamente, la controversia de si “Si es posible que se acuda al poder judicial, cuando ya exista una resolución extrajudicial del contrato anterior”

El acuerdo del Pleno por mayoría es textualmente el siguiente: “No existe necesidad (interés para obrar procesalmente) para iniciar judicialmente la resolución del contrato cuando este ya haya sido resuelto extrajudicialmente.” Y esta sería la conclusión con la que uno estaría de acuerdo.

Sin embargo, los Plenos Jurisdiccionales son acuerdos para unificar criterios, pero que no tienen obligatoriedad de cumplimiento.

Además que para el desarrollo del presente trabajo, resulta interesante hacer esta atinencia, ya que podría suceder que, a pesar de haberse resuelto el contrato con requerimiento de pleno derecho, se impugne esta judicialmente por otras causas. Sin embargo, al contener una cláusula expresa de resolución no podría suspender el trámite del proceso de desalojo.

Por eso se considera que para el contrato de arrendamiento es importante la cláusula de resolución *ipso jure* para generar la “*sedosidad*” en el trámite de desalojo. Este tema, tema que se desarrollara a continuación.

4.3.2.- Sobre la resolución con cláusula resolutoria expresa:

Teniendo en cuenta que nuestro Código Civil recoge el principio denominado “de conservación del contrato”, se puede argumentar al igual que Soria (2013, pp. 248-250) que ello trae, como lógica consecuencia, que el tratamiento legislativo a los remedios resolutorios tenga un carácter residual y de excepción.

Asimismo, como un cerrado campo de aplicación, desde que su finalidad esencial es fundamentalmente, en última instancia, producir la ineficacia de la relación contractual.

Por ello, como regla general, el acreedor no puede resolver automáticamente un contrato, sin previamente intimar al deudor a que cumpla. La relación jurídica quedará resuelta de pleno derecho. Es decir, la relación jurídica concluirá automáticamente, sin necesidad de notificación o acto adicional alguno, si es que el deudor no cumple con subsanar el incumplimiento en el plazo establecido.

Ahora, ¿qué es una cláusula resolutoria expresa?.

Nuevamente, ensayando un concepto, vendría a ser un pacto de las partes contractuales donde en forma expresa plasman el acuerdo de aceptar la resolución del contrato ante el incumplimiento de la prestación de uno de ellos, de pleno derecho.

Si en un contrato con prestaciones recíprocas se pacta una cláusula resolutoria expresa que declara que producido el incumplimiento, la resolución se producirá de pleno derecho, no podrá el deudor purgar la mora. (Torres, 2014, p. 1130)

¿Por qué es importante la existencia del pacto comisorio o cláusula expresa en un contrato?

Porque no necesitas el requerimiento previo que si es requisito sin *quoa non* en la resolución con requerimiento contemplado en el artículo 1428 del Código Civil peruano. La resolución con cláusula resolutoria expresa es de pleno derecho.

¿Cuál es el riesgo en la resolución con requerimiento?

En la resolución con requerimiento el deudor puede reaccionar de diferente manera respecto a la intimación:

a.- Puede ejecutar la prestación. Este hecho obviamente evitará que se resuelva el contrato. Supongamos que en el contrato de arrendamiento, que es el que se estudia en el presente trabajo, el deudor adeuda más de dos meses y medio de arriendo, el acto a seguir por el acreedor es intimarle y darle un plazo no menor de 15 días para que cancela la suma adeudada bajo apercibimiento de resolverle el contrato. Ante esto si el deudor cancelara este monto en el plazo otorgado, entonces el acreedor definitivamente no podría resolver el contrato y si esta incómoda situación se repitiera hasta la enésima vez, el acreedor no podría resolver el contrato, teniendo que conformarse con el pago de la merced tardía, previa intimación y después de dos meses y medio, no antes.

Torres señala que en las obligaciones de dar sumas de dinero, no hay incumplimiento absoluto, sino mora por incumplimiento relativo, la cual cesa con el pago de la suma adeudada más los intereses moratorios, es decir, se permite la purga de la mora.(Torres 2014, p. 1130) El autor mencionado refiere que por este motivo es que al purgarse la mora el acreedor no puede resolver el contrato. En el ejemplo que se describe sobre el contrato de arrendamiento el arrendador se encontraría ligado al contrato respetándolo ya que si el deudor a purgado la mora no puede resolver el contrato.

Además de lo señalado, la constitución en mora no priva al deudor de la facultad de liberarse de su obligación, aunque tardíamente. El cumplimiento tardío,

mediante el pago de la prestación más los daños y perjuicios, es la primera forma posible de purgación de la mora.

b.- Otra opción que puede optar el deudor es impugnar judicialmente la intimación o el requerimiento, puede aducir que cumplió la prestación que no tiene culpa del cumplimiento tardío o defectuoso o de incumplimiento que el contrato es inválido, lo que conllevaría a ventilarse todo esto en un proceso lato judicialmente.

c.-Por último, el deudor puede oponerse al requerimiento sosteniendo que el plazo es muy breve para su cumplimiento.

Todas estas defensas optadas por el deudor finalmente evitan la resolución del contrato o cuestionan la eficacia del mismo, por lo mismo en el caso del contrato de arrendamiento no podría un acreedor plantear la demanda de desalojo cuando existe una oposición o un proceso judicial donde se ventila la impugnación del deudor y mucho menos si dentro del plazo otorgado no menor de 15 días por el acreedor el deudor ha satisfecho la prestación.

En el caso de los contratos de arrendamiento, normalmente un arrendador llega a la decisión de pretender resolver el contrato cuando el arrendatario no expresa ninguna manifestación de voluntad que implique el querer cumplir su prestación, en esos casos definitivamente juega un papel importante una cláusula resolutoria expresa, como por ejemplo cuando el arrendatario deja de pagar la merced conductiva por más de dos meses.

Se hace necesario que las partes al suscribir un contrato de arrendamiento, pacten en forma expresa el acuerdo de aceptar la resolución del contrato ante el incumplimiento de la prestación de uno de ellos, de pleno derecho.

Solo de esta manera podría lograrse la sedocidad en el camino del proceso de desalojo, porque de no existir esta cláusula lo mínimo que tiene que hacer el arrendador es realizar el requerimiento de cumplimiento es decir intimar al deudor arrendatario y como se ha descrito, el arrendatario puede contestar incluso impugnando judicialmente la resolución (podría conseguir la suspensión de un proceso de desalojo tramitado en la vía sumaria con el argumento de que se está discutiendo el tema de la resolución contractual, más aun si considera un juez que la resolución contractual judicial es constitutiva y no declarativa) previa intimación, lo que implicaría la espera del proceso de desalojo es más de la acción de desalojo al proceso de impugnación de la resolución. Ahora esto no significa que en mérito a la autonomía privada de las partes estas no opten por pactar la resolución de pleno derecho, esto es voluntad de las partes, sin embargo si el arrendador quiere o desea prever un futuro proceso judicial de desalojo con éxito y rapidez como alude ser el denominado desalojo express tendría que pactar con su deudor el pacto de resolución ipso jure.

¿Cómo se concretiza esta manifestación?

Respecto del establecimiento de la forma como se pacta la cláusula no se ha establecido que la misma tenga alguna forma en especial pero atendiendo al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal deberá revestir la misma

forma que se haya prescrito, en el caso fuera ad solemnitatem, para determinado contrato. (Navarrete, 2013, p.425)

¿Que debe contener la cláusula resolutoria expresa?

a.-La previsión de que el incumplimiento será automáticamente resolutorio debe resultar expresamente.

b.-Vincular la resolución al cumplimiento de una determinada obligación.

¿Cuál es la forma de comunicación del acreedor al deudor de que se quiere hacer valer de la cláusula resolutoria?

En cuanto a la forma en la que debe comunicarse la voluntad resolutoria se deberá atener al artículo 140 del Código Civil Peruano, en tal sentido se podrá realizar por vía oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Sin embargo, a efectos prácticos la vía idónea a efectos de poder establecer la certeza de contenido y la fecha de la comunicación de la voluntad resolutoria, será la vía notarial. (Navarrete, 2013, p.425)

Se expresa entonces que en realidad no existe forma prescrita por la ley para este acto jurídico unilateral por lo mismo existe libertad de forma. Concordando con la opinión del autor mencionado se necesita un documento donde conste la entrega y la recepción de la comunicación al deudor.

¿Respecto a qué prestaciones deben o pueden ser consideradas susceptibles de aplicación de la mencionada cláusula?

Algunos autores sostienen que la resolución de pleno derecho es una medida excepcional, que sólo debe ser aplicable para el caso de aquellas prestaciones que las partes consideran de importancia determinante para la celebración de un cierto contrato, de tal manera que su incumplimiento(inejecución) lesiona gravemente los intereses que motivaron tal celebración. (De la Puente, 2011, p.449).

Sin embargo para el tema que nos atañe existen cláusulas expresas en el artículo 1697 del Código Civil del inciso 01 al inciso 04, donde se establecen las causales de resolución, que el legislador consideró las más importantes, dejando obviamente a las parte en virtud a su autonomía privada adicionar otras cláusulas que consideren prestaciones importantes para las partes. Al existir cláusulas de resolución en este tipo de contrato resulta infructífero referirnos más respecto a la transcendencia o no de la descripción de las cláusulas consideradas importantes en forma específica en la cláusula del pacto comisorio.

4.3.3.-En referencia a la mora:

Este es otro problema a resolver para la efectividad de la resolución y por ende para el desalojo por resolución de contrato.

Torres (2014), ha referido que la mora es: “el retardo culposo en el cumplimiento de la obligación, debido a que el deudor no quiere efectuar el pago o el acreedor no quiere recibirlo en el momento previsto, siempre que medien los otros requisitos legales. No todo retardo es mora, pero no hay mora sin retardo (p.1094)

Los autores coinciden en que existen dos formas de constitución en mora:

-In persona o mora interpelatoria, que requiere que el acreedor intime al deudor para que pague; Regulado en el primer párrafo del artículo 1333 del código civil, donde se establece la necesidad de requerimiento, judicial o extrajudicial al deudor respecto al cumplimiento. (CCP: Jurista editores, 2006-1984, p.313)

-Ex re o mora automática. El deudor cae en mora sin necesidad de alguna acción por parte del acreedor. El mismo artículo regula los casos en los que el deudor no necesita intimación para que la mora exista, entre ellos cuando la ley o el pacto así lo declaren expresamente.

La mora en el Perú por regla general no es automática, es la mora interpelatoria. Entonces ante la suscripción de un contrato donde no se ha establecido el pacto de mora automática o no existe norma legal alguna que lo establezca, viene la discusión doctrinaria acerca de saber si antes de la resolución de un contrato. ¿Es necesario interpelar al deudor es decir constituir en mora al deudor ante el incumplimiento de su prestación?

En ese contexto, De la Puente (2011), sostuvo que:

En el caso del artículo 1428 del código civil, para solicitar la resolución del contrato por incumplimiento debido al retraso es necesario que previamente la parte incumpliente sea constituida en mora, mediante la interpelación correspondiente, debiendo mediar un lapso prudente entre la interpelación y la demanda de resolución para permitir el moroso ejecutar la prestación a su caro. (p.405)

Este tema está bien entrelazado con el otro, al no existir cláusula expresa de resolución, definitivamente es de aplicación lo establecido en el artículo 1428 del

código civil, este artículo en forma muy precisa señala que al tener el acreedor, dos opciones, una es la resolución del contrato (que ya vimos que en esta opción tendría que ejecutarse judicialmente) y la otra opción es la del requerimiento al deudor del cumplimiento de la prestación, este artículo está sugiriendo que se constituya en mora al deudor, e incluso concordado con el artículo 1429 del Código Civil establece el plazo mínimo que deberá otorgarle para que cumpla con la prestación, no menor de 15 días. En estos supuestos la norma es expresa sobre la obligatoriedad de constituir en mora al deudor, tiene sentido porque bien sabemos que la constitución en mora tiene como objetivo el requerimiento del cumplimiento de la prestación por parte del deudor a favor del acreedor, no tiene como objetivo la resolución del contrato, ya que el acreedor que constituye en mora a la otra parte tiene todavía interés en la satisfacción de la prestación, salvo que la prestación por el retraso deviniera en imposible, sin embargo en uno y otro el acreedor tiene derecho a la indemnización de daños y perjuicios, en el primero respecto a la mora en el cumplimiento de la prestación y en el segundo caso a la indemnización de daños equivalente al incumplimiento total de la prestación.

Se podría decir entonces que la constitución en mora al deudor es un paso previo a la resolución del contrato con prestación recíprocas, ya que la regla general es de aplicación cuando las partes contratantes no acuerden cláusulas resolutorias expresas, debiendo ceñirse al procedimiento que establece el artículo 1428 y 1429 del código civil.

Sin embargo, a lo señalado, ¿las partes podrían acordar una mora ipso jure pese a no haber suscrito un contrato con cláusula resolutoria expresa?

Claro que sí, la mora ipso jure nace automáticamente por el solo vencimiento del plazo, sin necesidad de que el acreedor requiera el pago al deudor.

Esta podría ser la solución cuando no se ha establecido una cláusula de resolución expresa e incluso al haberse establecido la misma. Me explico.

Si no he establecido una cláusula expresa de resolución: entonces para resolver un contrato tendría que seguir el procedimiento del artículo 1428, más aun considerando que la mora en el Perú es in persona, tendría que interpelar o intimar al deudor para su cumplimiento, sin embargo si dentro del mismo contrato incluyo una cláusula donde se establece que la mora será automática, el simple retraso del deudor respecto al cumplimiento de su prestación lo constituiría en mora, entonces evitaría este paso previo para proceder directamente a la resolución del contrato, sin lugar a dudas evitando las divergencias doctrinarias y las interpretaciones jurisprudenciales disímiles respecto al procedimiento y sus efectos, de no hacerlo.

Ahora en el otro caso, esto es cuando se ha establecido una cláusula expresa de resolución en el contrato, con mayor razón incluir una cláusula de mora automática no es redundante ni innecesaria, ya que no quedaría la menor duda de que al retraso en el cumplimiento del deudor este ha caído en mora y que además por efecto de la cláusula resolutoria expresa se puede resolver el contrato de puro derecho. En realidad el deudor al no existir esta cláusula pacto de mora ipso jure tendría la posibilidad de alegar que antes de la resolución de pleno derecho se cumpla con la intimación y al no haberlo hecho podía impugnar la nulidad extrajudicial realizada por el acreedor.

4.4.-Segunda insuficiencia: no incluye otras causales de resolución previstas en el artículo 1697 del Código Civil ni causales atípicas. Las otras causales de resolución del contrato de arrendamiento son:

a.- Si el arrendatario da al bien destino diferente de aquél para el que se le concedió expresa o tácitamente: En este caso cuando se suscribe un contrato de arrendamiento generalmente se establece el destino para el que se arrienda el predio. Si el arrendatario utilizara el predio para otro destino, el arrendador tiene expedito su derecho para resolver el contrato, sin embargo el código procesal civil no prevé ningún requisito de procedibilidad para una demanda de desalojo por esta causal. Consideramos que es atinado lo establecido en el artículo 14.2 letra E) del decreto legislativo 1177, donde se establece la existencia de constatación policial para acreditar este hecho.

b.-Permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres: Entendido las buenas costumbres como: El conjunto de condiciones fundamentales de vida social instituidas en una comunidad jurídica, las cuales, por afectar centralmente a la organización de esta, no pueden ser alteradas por la voluntad de un individuo. (Enciclopedia Omeba, 2009, s.p).

Y respecto al orden público, Castillo (2016) señala que:” con prescindencia de los múltiples conceptos que en doctrina existen acerca del orden público, para nosotros queda claro que el orden público necesariamente tiene que encontrarse objetivado en normas jurídicas de carácter imperativo o prohibitivo, las cuales recojan determinados principios que la sociedad considere necesario impedir legalmente” (p.32).

Sobre este aspecto también se necesitaría una constatación policial para acreditar este hecho.

c.-Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito de arrendador: En los contratos de arrendamiento respecto a la facultad de sub arrendar el inmueble materia de contrato por parte del arrendatario, existe la obligación de que este subarrendamiento para tener validez sea autorizado por escrito por el arrendador, es decir por regla general el arrendatario no puede ni debe subarrendar el bien a un tercero. Esta es una obligación de no hacer. Se obliga a no arrendar el inmueble a ningún tercero. El incumplimiento de esta obligación de no hacer es causal de resolución contractual prevista en el inciso 04 del artículo 1697 del Código Civil. Ahora incurre en este incumplimiento de la prestación de no hacer en dos situaciones:

- Cuando hay pacto expreso de no sub arrendamiento.
- Simplemente cuando el arrendador no ha asentido por escrito el subarrendamiento sin necesidad de la existencia de pacto expreso al respecto.

Sobre todo en las obligaciones negativas duraderas puede existir el interés del cumplimiento de esta obligación por parte del acreedor y ante un hacer a pesar de una obligación de no hacer puede el deudor rectificar su conducta y dejar de hacer, es el caso concreto del subarrendamiento, el arrendatario sub arrienda el bien dentro del plazo de vigencia de su contrato de arrendamiento y ante el requerimiento del arrendador de dejar de hacerlo, entonces deja de hacerlo es decir deja sin efecto el contrato de subarrendamiento, sea por mutuo acuerdo con el tercero sea unilateralmente. Respecto a estas obligaciones negativas resulta muy controversial lo sostenido ya que ante el primer hecho o acto de hacer ante una obligación de no

hacer calaría perfectamente un incumplimiento y no la mora en el cumplimiento, sin embargo al dejar de hacer el deudor podría continuar o considerársele que sigue en el cumplimiento de la obligación de no hacer.

d.- Si el arrendatario incumple cualquiera de sus obligaciones: Esta es una causal que abre las puertas al arrendador para poder resolver el contrato cuando el arrendatario ha incumplido alguna prestación que figura como obligación en el contrato de arrendamiento. A estas causales las denominamos causales atípicas porque no están previstas de manera expresa en la norma civil como causal de resolución, sin embargo, por autonomía privada de las partes pueden estar expresadas en el contrato de arrendamiento. El decreto legislativo 1177 no contempla esta causal genérica por lo que acudir a este tipo de proceso ejecutivo regulado solo está previsto en 04 causales que desarrollaremos en el capítulo referente a la propuesta que hacemos en el presente trabajo.

Habiendo precisado en la primera parte de este trabajo que todo lo que comúnmente se denomina Normas, son disposiciones normativas y que las mismas interpretadas constituyen las normas, quizás alguien podría sostener que al estar señalada en la disposición normativa del artículo 594 del Código Procesal Civil las dos causales por las que procede un desalojo express, tales como vencimiento de plazo y resolución contractual, vía interpretación podrían incluirse algunas otras causales no previstas.

Sin embargo, teniendo en cuenta las dos clases de interpretación clásicas señalamos tomando en cuenta a Guastini (1999, pp.212-219):

a.- La vía interpretación literal no podría interpretarse la inclusión de otras causales ya que “Es aquella interpretación que atribuye a una disposición su significado “literal”, es decir, el más inmediato- el significado *prima facie*, como suele decirse que es sugerido por el uso común de las palabras y de las conexiones sintácticas”.

b.- Vía interpretación Correctora. Entendida ésta como la interpretación que no atribuya a un texto normativo el significado literal más inmediato sino un significado *distinto*.

Tenemos la correctora- restrictiva y la correctora extensiva. La segunda: “Es aquella interpretación que, precisamente, extiende el significado *prima facie* de una disposición, de forma que se incluyen en su campo de aplicación supuestos de hecho que, según la interpretación literal, no quedarían incluidos”. Aparentemente podría interpretarse que las otras causales no previstas en la norma estudiada puedan incluirse vía interpretación correctora-extensiva. Sin embargo, como lo manifiesta Guastini el significado que se dé a una disposición normativa ampliándolo implica la creación de una nueva norma, por ello es que casi podría decirse que constituye una nueva norma.

Si bien el Juez podría utilizar el argumento analógico o a simili esto implicaría dos cosas: Primero: (de poder hacerlo ya que tiene que cumplir una serie de presupuestos como la identificación de la ratio y otros que no es materia de desarrollo en el presente trabajo) que está referido solo a un caso concreto, es decir si existiera una persona que demande mediante el desalojo express por haberse resuelto el contrato por la causal de que su arrendatario ha subarrendado el bien sin autorización suya, el Juez al aplicar la analogía y la procedencia de la demanda

mediante este sub procedimiento está incluyendo en la interpretación una causal no prevista expresamente en la norma, pero eso no implica que para lo sucesivo aplique nuevamente esta interpretación extensiva además de que existen muchos jueces a nivel nacional con diferente formación doctrinaria, filosófica que puedan no aplicar este argumento de la interpretación correctora-extensiva; Segundo: Además de ello implica la creación de una norma es decir de una interpretación del enunciado, que no sería necesario cuando ya el dispositivo incluya las otras causales descritas, teniendo en cuenta que: “conforme al argumento “*a simil*”, sirve en rigor para sostener no tanto una tesis estrictamente interpretativa (relativa, esto es, al significado de una disposición), sino más bien la formulación de una nueva norma. Se puede decir, por tanto, que el argumento *a simil* no es un argumento” interpretativo” (de disposiciones preexistentes) sino, en cambio, un argumento “productivo” (de derecho nuevo)”.

Esta ley materia de modificatoria, no incluye las causales descritas anteriormente, no existiendo sustento alguno para que el arrendador tenga que ir a un proceso judicial diferente, más lato para recuperar su propiedad por una causal no descrita en la modificatoria del artículo 594 del código procesal civil.

Ante ello se sostiene que todos los contratos de arrendamiento sin importar la causal de resolución de la misma, deberían de tener el mismo tratamiento en cuanto a la recuperación a favor del arrendador.

Propuesta inicial de corrección respecto a la segunda deficiencia e insuficiencia podría haber sido:

En los contratos de arrendamiento de inmuebles con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula **de resolución expresa y mora ipso jure** así como de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien por conclusión de contrato, el juez notifica la demanda al arrendatario para que dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento, la cancelación del alquiler adeudado **y/o el cumplimiento de alguna otras causales de conclusión del contrato.**

Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código procesal civil.

Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra la bien materia del contrato.

4.5. Tercera deficiencia: no contempla la procedencia del desalojo express iniciado por un nuevo propietario del bien arrendado.

El enunciado normativo no contempla la procedencia de la posibilidad de que el nuevo propietario pueda iniciar un proceso de desalojo express:

La relación jurídica que nace entre un arrendador y un arrendatario es clara, así como las prestaciones de cada uno de ellas respecto a su condición de deudor y acreedor, sin embargo es discutible cual es el proceder legalmente permitido cuando un propietario no ha suscrito contrato alguno de arrendamiento y compra el predio

arrendado, sabemos que el artículo 1708 establece el procedimiento inicial a seguir en dos supuestos.

a.-Cuando el contrato de arrendamiento fue inscrito: En este supuesto el nuevo propietario deberá respetar el contrato, sustituyendo al arrendador (ex propietario) desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones. (CCP: Jurista editores, 2006-1984, p.377).

Por lo establecido en forma textual el nuevo propietario tiene o tendría que asumir las prestaciones a las que se comprometió el anterior propietario respecto al arrendatario.

-Si el arrendamiento fue a plazo determinado, una vez vencido el plazo del contrato el arrendador puede remitir una carta al arrendatario solicitando la devolución del bien. Si el arrendatario no restituye la posesión al nuevo propietario arrendador sustituido por imperio de la ley, el artículo 1708 le otorga todos los derechos y obligaciones de su vendedor ex propietario los artículos 1699 sobre conclusión del arrendamiento a plazo determinado y el artículo 1704 sobre requerimiento de devolución del predio arrendado, del código civil, le son aplicables sin lugar a dudas. Puede iniciar un proceso de desalojo express si está inmerso dentro de las causales de resolución por falta de pago y vencimiento de plazo.

-Si el contrato de arrendamiento fue a plazo indeterminado entonces puede el arrendador aplicar el artículo 1703 del Código Civil y proceder como cualquier arrendador.

b.-Cuando el arrendamiento no fue inscrito. En este caso el arrendador puede o no respetarlo, dando por concluido el contrato de arrendamiento, cuando considere.

- No interesa aquí si el contrato fue a plazo determinado o indefinido, simplemente si el nuevo propietario decide continuar o no con el contrato. Se dan también dos supuestos:

b.1.- Si el arrendador decide continuar con el contrato de arrendamiento, terminado el plazo del contrato o ante la notificación del fenecimiento del mismo ante un contrato a plazo indeterminado, si el arrendatario se niega a desocupar el inmueble, entonces aquí se genera el problema procesal. El arrendador tendría que ir a un proceso de desalojo por ocupante precario, estando a las conclusiones del pleno casatorio.

b.2- Si el arrendador no decide continuar con el contrato de arrendamiento simplemente le comunica al arrendatario que desocupe el predio. Y de negarse éste también el arrendador tendría que ir a un proceso de desalojo por ocupante precario.

Pero, si, en ambos casos es posible que el comprador de la propiedad suceda al vendedor de la misma en un proceso de desalojo express, ya iniciado, por vencimiento de plazo o falta de pago por orden imperativa de la ley, el artículo 108 numeral 03 del Código procesal Civil.

Propuesta Inicial de corrección respecto a la tercera deficiencia: no contempla la procedencia del desalojo express iniciado por un nuevo propietario del bien arrendado.

Corrigiendo esta deficiencia la redacción del enunciado normativo podría haber sido el siguiente:

En los contratos de arrendamiento de inmuebles con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una **cláusula de resolución expresa y mora ipso jure** así como de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien por conclusión de contrato, **incluyendo además los casos previstos en el artículo 1708 del Código Civil en cuanto fuera pertinente**, el juez notifica la demanda al arrendatario para que dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento, la cancelación del alquiler adeudado **y/o el cumplimiento de alguna otras causales de conclusión del contrato.**

Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código procesal civil.

Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra la bien materia del contrato.

4.6. Cuarta deficiencia: cumplimiento de la prestación iniciado el proceso judicial.

Aparentemente este aspecto es irrelevante sin embargo es muy importante.

|Si dentro del plazo de seis días el demandado no acredita ante el juzgado la vigencia del contrato de arrendamiento a la cancelación de la merced conductiva el

Juez ordena el lanzamiento. Esta deficiencia de la norma está referida al segundo presupuesto, esto es a la falta de pago de la merced conductiva. La norma no regula el supuesto en el cual el demandado arrendatario al momento de contestar la demanda consigne el monto adeudado de la merced conductiva y cancela lo adeudado. Siendo así el juez del proceso podría proceder de la siguiente forma:

a.- Declarar concluido el proceso por haberse acreditado el pago de la merced conductiva.

b.- Continuar con el proceso teniendo en cuenta que el pago ha sido realizado luego de iniciado el proceso judicial.

Como la respuesta que se de en este caso es controversial, consideramos que debió haberse especificado. Nuestra posición al respecto es la segunda por los siguientes fundamentos:

Desde el punto de vista sustantivo:

Naturaleza jurídica del cumplimiento:

Según Torres (2014), la obligación es el instrumento de cooperación social por el cual las personas intercambian bienes y servicios. Es una relación jurídica por la que las partes programan determinados comportamientos consistentes en que una de ellas (el deudor) debe, dar, hacer o no hacer algo para satisfacer ciertos interés económicos de la otra (el acreedor). A ese comportamiento que debe desarrollar el deudor para satisfacer el interés del acreedor, se denomina *prestación*, la cual constituye el contenido u objeto de la obligación. En esta relación dinámica que es la obligación, el deudor se encuentra en la necesidad de cumplir con lo prometido

sin que el acreedor haga uso de las medidas coercitivas que con dicho fin le franquea la ley. El efecto normal de la obligación es su cumplimiento. (p.438)

Pero qué sucede cuando el deudor incumple es decir no ejecuta la prestación debida o lo realiza de manera tardía o defectuosa, entonces estamos ante un incumplimiento.

En el caso de un contrato de arrendamiento el cumplimiento de la prestación del deudor arrendador es la entrega de la posesión del bien arrendado y del deudor arrendatario el pago de la merced conductiva, sin embargo el arrendatario puede caer en incumplimiento en los siguientes casos:

a.- Incumplimiento total: Cuando no paga la merced conductiva en forma total porque no puede o no quiere (eso es irrelevante) pagar simplemente.

b.- Incumplimiento por ejecución inexacta.

b.1- Ejecución parcial: Cuando ejecuta la prestación sólo en forma parcial no total, en el caso del contrato de arrendamiento que se explica, sería cuando el arrendatario paga la merced conductiva en forma diminuta, por decir se ha pactado que la merced conductiva sea la suma de 500.00 nuevos soles mensuales pero el pago solo 300.00 nuevos soles mensuales.

b.2.- Ejecución tardía: cuando el deudor ejecuta la prestación pero fuera del plazo establecido o estipulado. En el contrato de arrendamiento se establece dentro de las cláusulas del contrato generalmente el plazo de pago de la merced conductiva, por tal motivo es que la ejecución tardía equivale a un incumplimiento, siendo así el pago que pueda efectuar el deudor

arrendatario de la merced conductiva durante un proceso de desalojo express no tendrá efectos de pago o de cumplimiento de la prestación, por lo mismo el efecto jurídico al no ser de cumplimiento de su prestación no puede suspender el proceso de desalojo.

b.3.- Cumplimiento defectuoso: Cuando el cumplimiento se realiza de diferente manera a como se pactó. En otros tipos de contratos existe variedad de supuestos sin embargo, en un contrato de arrendamiento el deudor arrendatario podría cumplir su prestación de manera defectuosa, en el caso de que por ejemplo pretenda pagar con otro bien la merced conductiva y no con lo pactado. Si la hace reducida es cumplimiento parcial si lo realiza fuera de plazo cumplimiento tardío.

c.- Cuando se tiene por pagada la prestación:

Existen varios modos de extinguir las prestaciones, como la confusión, compensación, novación, etc, entre ellas una forma es el denominado pago.

-Concepto de pago:

Existen hasta cuatro conceptos de pago, la Corte Suprema de la República en la Casación N° 1689-97, que ha definido el pago hasta en cuatro corrientes, sin embargo se define conforme a la cuarta corriente recogida por la Corte Suprema: “La expresión pago, es entendida como acto de cumplir específicamente el comportamiento prometido o esperado por el acreedor, y al satisfacer el interés de este se libera al deudor”.

El artículo 1220 del Código Civil establece que: “se entiende efectuado el pago solo cuando se ha ejecutado íntegramente la prestación.

Ahora, ¿qué requisitos debe tener el pago para considerarse tal?:

-Principio de identidad: El deudor no puede imponer al acreedor la recepción de una prestación distinta a la debida, aunque sea de mayor valor. En el caso del contrato de arrendamiento no puede por ejemplo el deudor arrendatario imponer el pago de la merced conductiva por especies aunque el valor de esta sea mayor cuando el pago de la merced conductiva de acuerdo al Código Civil y al contrato es en dinero. En este caso se tendrá por no pagada la prestación.

-Principio de Integridad. El pago debe ser total, el acreedor no puede ser obligado a recibir pagos parciales.

Entonces si no se ha pagado la merced conductiva en su totalidad o integridad no se ha pagado la prestación.

Entonces ¿Por qué no se debe suspender el proceso?

Porque el pago tiene que ser oportuno, íntegro y en lugar pactado si no fuera así estamos ante un incumplimiento de la prestación.

Desde el punto de vista procesal:

En el título VI del libro “Fuentes de las obligaciones” del Código Civil contiene una regulación procesal que podría aplicarse para sustentar desde el punto de vista procesal nuestra posición: Es de aplicación lo establecido en el artículo 1428 del Código civil, aplicable por analogía al supuesto propuesto respecto al

último párrafo: “A partir de la fecha de la citación con la demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación”.

Estando a lo señalado, si no es posible que el demandado en un proceso judicial de resolución de contrato pueda cumplir su prestación entonces menos podrá hacerlo en un proceso de desalojo, donde ya se resolvió el contrato extrajudicialmente. A igual razón igual derecho

Si bien este artículo está referido a cualquier prestación dependiendo del contrato, es aplicable a un contrato de arrendamiento. En el caso de un incumplimiento de la prestación por parte del arrendatario, nos referimos a la prestación más importante del arrendatario, pagar la merced conductiva, una vez iniciado el proceso de desalojo estaría impedido de cumplir su prestación y la consignación que pudiera hacer durante el proceso no debería suspender el trámite del proceso de desalojo express.

Estando a lo sostenido entonces, cuando un arrendatario consigna el monto de la merced conductiva iniciado ya el proceso no está cumpliendo con la prestación, esto desde el punto de vista sustantivo pero procesalmente hablando la figura no es muy clara, solo tenemos el artículo 1428 del CC y existen otros criterios respecto la interpretación del artículo 594 del CPC que sostienen que al notificarle el Juez al demandado que acredite: O que su contrato este vigente o que ha cancelado el alquiler, el demandado luego de la consignación del monto adeudado puede contestar sosteniendo que ha cancelado el monto de la merced conductiva y cancelarlo luego de la notificación con la demanda, más aún puede consignar el monto en una cuenta bancaria en a favor del arrendador donde siempre consigno el

monto del alquiler, lo que genera otra posibilidad de interpretación, esto es que al ser la causal por la que se inició el proceso de desalojo-falta de pago, carecería de objeto que se continúe el proceso. No se tiene claro si una cancelación o una constancia de cancelación después de la demanda podría suspender el proceso de desalojo. Por ello considero que este aspecto también es una deficiencia de esta norma y es que a fin de que no existan interpretaciones diversas la redacción adecuada hubiera sido:

Propuesta Inicial de corrección del enunciado normativo: cuarta deficiencia:

Art. 594 del Código procesal Civil en ese sentido sería el siguiente:

En los contratos de arrendamiento de inmuebles con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una **cláusula de resolución expresa y mora ipso jure** así como de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien por conclusión de contrato, **incluyendo además los casos previstos en el artículo 1708 del Código Civil en cuanto fuera pertinente**, el juez notifica la demanda al arrendatario para que dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento, la cancelación del alquiler adeudado **y/o el cumplimiento de alguna otras causales de conclusión del contrato.**

Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código procesal civil.

Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato.

Los pagos realizados por el demandado una vez iniciado este proceso no suspenden el trámite.

4.7.- Propuesta a los resultados:

Finalmente después de analizar las deficiencias e insuficiencias de la modificatoria del artículo 594 del Código Procesal Civil así como las contradicciones respecto a su aplicación por lo sostenido por el IV Pleno Casatorio, se evidencia de que el enunciado normativo descrito no generará que se produzca la pronta recuperación de la propiedad por el arrendador además de la existencia de un Pleno Casatorio que dificulta aún más la agilidad en la recuperación del predio.

Si bien luego de analizada cada deficiencia e insuficiencias hemos dado alternativas o propuestas de corrección de la modificatoria del enunciado normativo, sin embargo es necesario indicar que a pesar de las modificatorias, estas no serían suficientes para lograr el objetivo. Inicialmente cuando comenzamos con este trabajo pensamos con seguridad que corrigiendo la redacción de este artículo se lograría el objetivo, sin embargo creo que el tema no solo va por la precisión del artículo como describí sino el problema va mal allá, ya que a pesar de las correcciones propuestas el procedimiento seguiría siendo el mismo, proceso sumarísimo por lo que a estas alturas de mi trabajo entonces consideré que el proceso no solo podía sino que debía ser ejecutivo. Propuesta que sustentaré en este capítulo.

4.7.1.- El proceso de desalojo como proceso ejecutivo:

Luego de describir las deficiencias e insuficiencias de la ley materia de estudio, así como las contradicciones con las reglas vinculantes del IV Pleno Casatorio Civil en el capítulo anterior describimos las posibles correcciones al enunciado normativo descrito en el artículo 594 del Código Procesal Civil, sin embargo si bien estas propuestas pueden ser alentadoras y pueden mejorar la efectividad y rapidez de un proceso de desalojo sumárisimo –express en realidad la solución a cabalidad vendría a ser, convertir los procesos de desalojos derivados de un contrato de arrendamiento en proceso de ejecución pero a raíz de convertir en título ejecutivo a un contrato de arrendamiento y un contrato de arrendamiento resuelto, ambos con firmas legalizadas. Me explico.

Hemos llegado a la conclusión de que para lograr la efectividad del desalojo, tendríamos que aventurarnos a modificar el capítulo I de las disposiciones generales, del Título V del Código Procesal Civil respecto a considerar como título ejecutivo: El contrato de arrendamiento con firmas legalizadas, e insertar un sub capítulo denominado: Ejecución de obligación de dar bien inmueble. Entonces podría plantearse a futuro la ejecución del desalojo a través del proceso de ejecución. Pasamos a sustentarlo.

¿Ahora que es el proceso ejecutivo? para ello primero quisiera describir las formas procesales de tutela jurisdiccional civil:

En el ámbito de la tutela jurisdiccional civil la obtención de aquella se puede articular a través de tres formas procesales netamente distintas por sus presupuestos

y funciones: a) la tutela de cognición o de conocimiento; b) la tutela ejecutiva; y C) la tutela cautelar.

Al respecto Ariano (1998) ha referido que la tutela jurisdiccional de cognición, que se articula en un proceso de cognición o de conocimiento, tiende a establecer cuál sea la situación jurídica entre las partes litigantes (en pocas palabras establece quién entre los contendientes tiene la razón y quién no) vale decir que este tipo de procesos lleva al juez a conocer una controversia entre sujetos y a resolverla mediante una resolución (normalmente una sentencia) de fondo imperativa e inmutable a la cual se le atribuye la denominada eficacia de cosa juzgada, tal es el caso del proceso de desalojo donde el Juez tiene que establecer cuál es la situación jurídica del arrendatario y del arrendador y finalmente deudor, quien tiene la razón. En cambio la tutela jurisdiccional ejecutiva es aquella que tiene por objeto que el titular de un derecho cuya existencia ha sido declarada en un proceso de cognición o considerada cierta por la ley, obtenga trámite la actividad del órgano jurisdiccional su concreta satisfacción. (pp. 163-164).

Por otro lado, Ovalle Favela citado en Cannon (2000, p.21) refiriéndose a México, clasifica a los procesos desde diversos puntos de vista. En primer lugar establece que por su finalidad, se dividen en: De conocimiento o declarativos, ejecutivos y cautelares; concluyendo los primeros con una sentencia constitutiva, sentencia de condena o sentencia meramente declarativa.

En ese sentido al respecto a los procesos ejecutivos, los define como aquellos en que ya no se procura el conocimiento y la resolución sobre una pretensión discutida, sino la realización coactiva de una pretensión insatisfecha.

La finalidad característica del proceso ejecutivo según Carnelutti (citado en Montenegro (2000) consiste en: "... procurar al titular del derecho subjetivo o del interés protegido la satisfacción sin o contra la voluntad del obligado..."; no nos encontramos ya ante dos partes que recíprocamente se disputan la razón y un juez que busca cuál de las dos la tenga en verdad, sino ante una parte que desea tener una cosa y otra que no quiere darla, en tanto que el órgano de proceso se la quita a ésta para dársela a aquella. (p.24).

Entonces ensayando un concepto, el proceso de ejecución vendría a ser el proceso corto, autónomo, donde el demandante solicita la ejecución de su derecho, cuya existencia y certeza no se discute. En un proceso de ejecución ya no se discute la pretensión sino solo se ejecuta. A diferencia de un proceso sumario de desalojo, donde el juez por la propia característica del proceso tiene que decidir primero, quien tiene la razón de lo que alega, luego emitir una sentencia constitutiva (determina quién es el titular del derecho) y de condena (ordena la restitución del bien bajo apercibimiento de lanzamiento) y luego cuando esta sentencia consentida se ha convertido recién en un título de ejecución, por haber sido declarada en este proceso de cognición, procede a la ejecución.

Nuestro Código Procesal Civil considera como título de ejecución a las resoluciones judiciales firmes, pero para que se logre que ésta constituya un título ejecutivo tendría que recurrirse todo el proceso judicial de desalojo que en el mejor de los casos se alcanza a los 3 años, por tal motivo al considerar como cierto y reconocido un titular de un derecho por la ley en un título ejecutivo el proceso sería solo de ejecución para lograr que el obligado deudor o demandado cumpla con lo debido, obviamente facilita la sedosidad en el trámite. El Juez ya no tendría que

analizar y discernir quien tiene el derecho ya estaría declarado y reconocido al reconocerse como título de ejecución al contrato de arrendamiento o en el contrato de arrendamiento resuelto, el Juez solo tendría que ejecutar la prestación no cumplida por el deudor, esto es la restitución del inmueble entregado en arrendamiento. Esta obligación derivada de una relación obligatoria, no real.

Hay algunos autores que ya comentan sobre esta posibilidad como Sumaria (2015, p.28) quien señala que: “Se debe tener en cuenta, que a través del proceso ejecutivo lo que se busca es la realización de una obligación ya sea de carácter legal o convencional. Por ello, si del título (convencional, legal, judicial, administrativo) nace la obligación de entrega de un inmueble y esta se haya incumplida, puede promoverse su cumplimiento a través de la actividad ejecutiva.

El Código Procesal Civil Peruano, ha regulado la obligación de dar bien mueble, que en la mayoría de los casos está referido al pago de soles, a la entrega de dinero, más no ha regulado la entrega de bien inmueble derivado de una relación contractual como sostenemos en el presente caso.

Al respecto Juarez (2015), señaló que el proceso de ejecución constituye:

Un instrumento privilegiado por los acreedores para la recuperación de los créditos insolutos, dada su estructura sumaria y extraordinaria que hace de él un proceso ágil y eficaz, al prescindir sustancialmente de determinados actos procesales propios de un proceso ordinario para acceder directamente a la realización concreta vía ejecución forzada del derecho ya declarado cierto en determinados documentos privilegiados a los que la ley les denomina título ejecutivo. Por lo mismo puede ser utilizado este proceso

no solo para los créditos insolutos referidos a la obligación de dar bienes muebles sino también a dar bienes inmuebles, no existiendo ninguna transgresión a ningún derecho como expondremos en los sustentos de este planteamiento. (p.47).

En ese sentido se propone que no solo que sea considerado como título ejecutivo el contrato de arrendamiento así como el contrato de arrendamiento resuelto, sino también que existan modificatorias en el código procesal civil respecto a la obligación de dar bien inmueble, como se propone en el capítulo de recomendaciones.

Una vez resuelto el contrato por alguna causal o vencido el plazo de contrato o conclusión del mismo por otro causal (ya que proponemos que sean por todas las causales reguladas por el código civil). De acuerdo al procedimiento propuesto de ejecución se entiende ya no existe la etapa de discusión sobre el derecho sólo se ejecuta el mismo, salvo las causales de contradicción, es decir si estoy ante un proceso sumarísimo-desalojo express de alguna manera existe la posibilidad de discutir la existencia del derecho, es decir que el arrendatario alegue que no es un arrendatario sino un precario por lo mismo no le corresponde este tipo de proceso, o que la causal de resolución no se ha cumplido o no se ha resuelto el contrato conforme a los procedimiento previstos para contratos con prestaciones recíprocas, que simplemente pagó la merced conductiva e incluso que no le resolvieron adecuadamente el contrato porque no existía causal ipso jure, etc, en el proceso de ejecución solo podrá contestar la demanda ciñéndose a las únicas causales que establece en el artículo 690-D del Código procesal civil, podrá fundarse la contradicción en:

a.-Inexigibilidad o iliquidez de la obligación contenida en el título: Como el título de la obligación es el contrato de arrendamiento. El arrendador debe demostrar que el mismo existió con ello se demuestra la existencia. Y el demandado, arrendatario deberá contradecir demostrando: Que la obligación no es exigible, por ejemplo que su contrato todavía está vigente. Sobre la iliquidez es un poco más difícil que alegue algo contundente ya que no puede argumentar que no le han notificado la liquidación de la renta a pagar porque normalmente es un monto mensual o trimestral fijo, salvo que se tratase de contratos mixtos donde se contrata arrendamiento y pago de la utilidad del porcentaje.

b.- Nulidad formal o falsedad del título. Deberá acreditar el arrendatario que el contrato es falso, por ejemplo que se haya alterado el monto de la merced conductiva o simplemente la firma, como en cualquier título ejecutivo, pero con medios probatorios contundentes o que tiene alguna causal de nulidad en este caso generalmente está referido al incumplimiento de la forma prescrita por la ley, en los contratos de arrendamiento si bien actualmente se tiene libertad de forma, al establecerse que se considere como título ejecutivo al contrato de arrendamiento con firmas legalizadas y al contrato de arrendamiento con firmas legalizadas resueltos, se debería verificar solo eso, que el contrato sea por escrito y que las firmas estén legalizadas.

c.- La extinción de la obligación exigida: La forma más común de extinguir las obligaciones es el pago. Y las formas en las que se puede extinguir una obligación, dependiendo directamente del caso, y basándonos siempre en lo que se encuentra regulado en nuestro Código Civil, son: La Novación, La compensación, La confusión y la condonación.

Siendo así el demandado arrendatario deberá acreditar en su contradicción que la obligación de pago de la renta está cumplida o novada, etc, y que restituyó el inmueble (como pago de una prestación-la obligación contractual o legal de devolver el inmueble) o si no restituyó el inmueble demostrar que se cumplió una confusión, es decir que el arrendatario ahora también sea el propietario del bien, siendo estos muy escasos

Contradicción basada solo en los supuestos descritos en la norma como cuando se ejecuta cualquier título ejecutivo.

Ahora para que se inicie un proceso de ejecución el demandante tiene que presentar, fuera de los requisitos previstos y generales del 424 y 425 del Código Procesal civil, el Título Ejecutivo.

Al respecto se establece la interrogante ¿Qué es un título ejecutivo?

Deho (2009), señaló que es aquel documento al que la ley le otorga la idoneidad para conformar un título ejecutivo; documento que contiene o incorpora una obligación cierta, expresa, exigible, y, tratándose de una obligación pecuniaria líquida o liquidable, el mismo que constituye el presupuesto necesario y suficiente para legitimar al titular del derecho señalado en el título del ejercicio de la pretensión ejecutiva contra quien en el título aparece como obligado. (p.192).

En otro sentido, para Sumaria (2014), el título ejecutivo es el objeto de afirmación, la Causa pretendió del proceso de ejecución, convirtiéndose en su razón de ser, por lo que de acuerdo a dicha estimación que tiene carácter más

funcionalista, un título solo será ejecutivo en la medida que sirva para el proceso de ejecución, es decir, en la medida que pueda cumplir dicha función a través de proceso. (p.28)

En la misma doctrina no existe uniformidad de criterios ni conceptos, no ahondaremos en estos diversos conceptos ni criterios, y ensayamos una definición que concuerda con la definida por la primera autora:

El título ejecutivo es un documento (o valor en caso de títulos valores desmaterializados) que tienen tal calidad porque así los reconoce la ley, ya que no existe ninguna norma estándar que establezca que documento pueden ser títulos valores y cuáles no, es por ello que de país en país difieren los títulos ejecutivos reconocidos por cada legislador. En lo que si hay uniformidad es en cuanto a sus características para ser considerados como tales. Deben de cumplir con los requisitos de:

- a.- Contener una obligación cierta: Es decir real. Cuando su objeto esté señalado en el título, así como el acreedor y deudor.
- b.- Contener una obligación expresa: Cuando la prestación figura en el título
- c.- Contener una obligación exigible: Cuando el plazo para el cumplimiento haya vencido y no esté sujeta la obligación a alguna modalidad. O también se haya cumplido la prestación.

Siendo así el legislador podría incrementar títulos ejecutivos en su catálogo previsto en el artículo 688 del Código Procesal civil, ya que es la propia necesidad, es la propia realidad que exige muchas veces la creación de títulos extrajudiciales

donde definitivamente no existirá una verdadera declaración de certeza del derecho como en un título ejecutivo judicial, pero resolverán casos no previstos y regulados. Si el derecho no está al servicio de la realidad para solucionar los conflictos acaecidos y no regulados, entonces el derecho carece de utilidad, simplemente no cumple su objetivo.

Lo único que tendría que cumplirse son estos requisitos, por ejemplo cuando se está ante un acta de conciliación, que si está considerado como título ejecutivo por la legislación, conforme lo señala Pinedo (2015, p.149), las obligaciones son ciertas cuando están perfectamente descritas en el acta de conciliación, no existiendo inconveniente alguno para que las prestaciones convenidas sean genéricas. Son expresas cuando constan por escrito en el Acta. Son exigibles cuando las partes señalan el momento a partir del cual cada una de ellas puede solicitarle a la otra el cumplimiento de lo acordado.

A nuestro modesto entender tendría que incluirse en el catálogo previsto en el artículo 688 del Código Procesal Civil como título ejecutivo al contrato de arrendamiento y al contrato de arrendamiento resuelto.

Inicialmente pensamos en que podría incluirse como título ejecutivo solo el contrato de arrendamiento con firmas legalizadas pero solo cabría ejecutar las obligaciones ciertas expresas y exigibles establecidas en él, mientras todavía sea eficaz pero cuando el contrato de arrendamiento queda resuelto extrajudicialmente y ya se extinguió la relación jurídica, entonces lo que sería considerado como título ejecutivo sería el contrato de arrendamiento resuelto también, que generaría los efectos de la resolución del contrato más no del contrato, porque el mismo ya está

resuelto, (conforme se describió en el capítulo anterior respecto a los efectos de la resolución contractual), como el de la devolución del bien dado en arrendamiento y por supuesto el cumplimiento de pago de la renta devengada más no por devengarse porque esos pagos como se explicó ya no constituyen rentas. De sostener lo contrario, es decir que sea considerado como título ejecutivo solo el contrato de arrendamiento, entonces el arrendador no podría solicitar vía ejecutiva el cumplimiento de las obligaciones generadas en el contrato cuando este ya estuviera resuelto, esto es el pago de la renta porque esa era la prestación a la que se obligó el arrendatario ya que el arrendador ya cumplió con su principal prestación cual fue entregar la posesión del bien incluso en esa vía podría solicitar el cumplimiento de las demás obligaciones como el pago de los servicios de energía eléctrica así como agua y el cobro por mantenimiento. Al resolverse el contrato de arrendamiento por falta de pago de la merced conductiva o por otras causales contempladas en el Código Civil entonces se extinguió la relación obligacional generada a raíz del contrato de arrendamiento, es decir el arrendador ya no tiene la obligación de seguir permitiendo que el arrendatario posea el bien y ya el arrendatario no tiene la obligación de cancelar la renta, sino una prestación igual a la renta del periodo precedente, esta obligación nace por imperio de la ley art. 1704 del CC. Más no por la relación contractual-contrato de arrendamiento y como se explicó anteriormente los efectos jurídicos nacidos de un contrato resuelto se rigen por lo establecido en la ley, esto es el artículo 1372 del Código Civil, más no ya por las prestaciones acordadas como obligaciones en el contrato de arrendamiento.

Siendo así el otro efecto que genera la resolución del contrato es la restitución de la prestación por parte de la parte infiel, es decir por parte del

arrendatario que incumplió alguna cláusula del contrato generando la resolución del mismo, entonces al sostener que el título ejecutivo sea el contrato de arrendamiento resuelto, podría solicitarse también en la vía ejecutiva la restitución de la posesión del predio alquilado, es decir la devolución del bien, llegamos entonces al proceso ejecutivo de desalojo.

Ahondando aún más a lo señalado, para los casos en donde el plazo del contrato esté vencido queda claro que el título ejecutivo que contiene la obligación cierta expresa y exigible es el contrato de arrendamiento, pero para los casos en que el arrendador optó por resolver el contrato por algunas causales de incumplimiento por parte del arrendatario, ya el contrato de arrendamiento quedó resuelto, es decir el negocio jurídico nació sano pero en el trayecto se contaminó y al resolverse este contrato se generan los efectos de una ineficacia funcional(más

no estructural), es decir el contrato de arrendamiento después de resuelto ya no surte efectos jurídicos, es decir será incapaz para crear, modificar, regular o extinguir relaciones jurídicas. Siendo así los efectos serán los que están regulados en el artículo 1371 y 1372 del Código Civil, siendo uno de ellos precisamente la devolución del bien, considerando que este artículo establece en forma expresa los efectos jurídicos de una resolución contractual (tercer párrafo del artículo 1372), esto es la restitución de las prestaciones en el estado en que se encontraron al momento de la causa de la resolución del negocio jurídico-contrato de arrendamiento. Al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, el arrendador tenía la posesión inmediata del bien (salvo que se tratase de un nuevo comprador o de un propietario que venció en juicio al anterior propietario que son casos excepcionales) y el arrendatario no, por ello que al resolverse el contrato el

arrendatario tiene la obligación de devolver o mejor dicho (conforme a la explicación del pleno Casatorio IV) de restituir la posesión al arrendador en mérito a los efectos de un contrato resuelto más no en mérito a los efectos del contrato de arrendamiento ya que este contrato ya perdió su eficacia, es ineficaz, entendida esta en sentido estricto a: “ todo supuesto en el cual el acto jurídico o el contrato celebrado por las partes no llega a producir ninguno de los efectos jurídicos buscados, o habiendo producido todos sus efectos jurídicos inicialmente, desaparecen los mismos por una causa o evento posterior a su celebración.” (Tobaoda, 2002, p.27) en este caso estamos frente a la ineficacia funcional o sobreviniente, desde que fue resuelto el contrato por el arrendador.

Del sustento: Si bien inicialmente esta propuesta, de considerar la inclusión de un título de ejecución más en el catálogo resulta un tanto atrevida e incluso anti técnica posiblemente por algunos autores, sin embargo me permito sustentarlo en lo siguiente:

Primer sustento: Actualmente no se puede promover un proceso de desalojo en la vía ejecutiva, así el contrato tenga mérito ejecutivo: El Código Procesal Civil en su artículo 688, tiene en su catálogo de títulos ejecutivos a la escritura pública por ello podría pensarse que al existir la posibilidad de realizar un contrato de arrendamiento por escritura pública, podría promoverse el desalojo en la vía ejecutiva, sin embargo existen dificultades al respecto. La primera dificultad es que podría pedirse el cumplimiento de las cláusulas del contrato en la vía ejecutiva para un contrato eficaz aunque con plazo vencido pero no para los contratos resueltos por incumplimiento de alguna prestación como se explicó anteriormente; la segunda dificultad, evidenciado por la realidad, es que esta práctica no es común por los

excesivos costos que ello implica, la misma ostenta mayores gastos y costos entre los contratantes, de seguro esa debe ser la razón porque la mayoría de los contratantes al realizar un contrato de arrendamiento generalmente este sea solo en el mejor de los casos es en forma escrita, los gastos notariales en muchos casos puedan a veces sobrepasar el monto de la garantía solicitada por el arrendador o algunos meses de alquiler, por ejemplo si una persona arrienda un cuarto para vivir y el monto mensual que tiene que pagar es la suma de 200.00 soles mensuales el monto de la escritura pública de su contrato vendría en muchos de los casos a duplicar el monto de la merced conductiva. La tercera dificultad: “El problema que se presenta en la ejecución de obligaciones es la entrega del bien inmueble por cuanto existe una contradicción en los casos que se encuentre en escritura pública y por tanto, pese a constituir un título ejecutivo susceptible de ejecución judicial en la vía correspondiente, el acreedor tiene que ir a la vía cognitiva sumaria. Esta situación se origina debido a la confusión entre los planos de eficacia de los derechos reales y derechos personales”. (Sumaria, 2015, p.28)

Por ello la causa de su poca práctica vendría a ser precisamente la inexistencia de un proceso ejecutivo referido a ejecución de bien inmueble. Al no existir un procedimiento claro sobre ello, los abogados posiblemente no se aventuran a siquiera recomendar la elaboración de un contrato de arrendamiento por escritura pública y de hacerlo (que solo cabría para alquileres cuyo monto de la merced conductiva sea un monto considerable como se explicó líneas anteriores) de existir resolución del contrato por alguna causal o vencimiento de plazo no se aventuran a iniciar un proceso ejecutivo de desalojo en mérito a ese contrato de arrendamiento por escritura pública, porque no existe en nuestro Código Procesal

Civil un capítulo referido a la ejecución de bienes inmuebles como si solo de muebles. Por otro lado en otro escenario el Juez ante una demanda de este tipo se sentiría en la disyuntiva de dar trámite o no a un desalojo en mérito a este título ejecutivo-contrato de arrendamiento por escritura pública, máxime que en el capítulo de ejecución forzada no existe el desalojo como tal. Procedimiento que si está regulado en otros códigos como el español el que describiremos oportunamente. La ejecución de un contrato de arrendamiento por escritura pública en la vía ejecutiva no se ejecuta no solo porque las personas no opten por hacerlo por escritura pública por el gasto que esto implica, sino también porque muchas veces no es admitido por los Jueces.

Segundo sustento: No existe una uniformidad respecto a sus cualidades para ser considerados títulos ejecutivos:

Ahora bien, analizando los títulos ejecutivos reconocidos por el Código Procesal Civil en su artículo 688, no existe una uniformidad respecto a sus cualidades para ser considerados como tales. Otros títulos Ejecutivos considerados como tal en nuestra legislación tienen menos certeza que un contrato de arrendamiento y un contrato de arrendamiento resuelto:

Falta en nuestro código una noción unitaria del título ejecutivo que englobe a todos los documentos considerados como tales en atención a su posibilidad de ser considerados condición necesaria y suficiente para el inicio y prosecución de la ejecución. La regulación de los títulos ejecutivos judiciales es imprecisa y lagunosa y la de los títulos extrajudiciales es en muchos de sus supuestos, anacrónica y anti técnica. (Ariano, 1998, p.222)

Ya no nos referiremos a los títulos de ejecución judiciales sino precisamente a las extrajudiciales. El Código Procesal Civil en su artículo 688 señala que documentos son considerados títulos ejecutivos, ya nos hemos referido a la escritura pública que está descrita en el numeral 10.

Sin embargo existen supuestos considerados como títulos ejecutivos que tendrían menos certeza del derecho incluido, que un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas resuelto o un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas: Señalamos los siguientes:

a.- Se considera como título ejecutivo la transacción extrajudicial:” La transacción extrajudicial es un negocio jurídico donde:” las partes, haciéndose concesiones recíprocas, deciden sobre algún asunto dudoso o litigioso, evitando el pleito que podría promoverse o finalizando el que está iniciado”. (CCP: Jurista editores, 2006-1984, p.274).

La transacción es ad solemnitatem, es decir tiene que revestir una forma bajo sanción de nulidad, en este caso el artículo 1304 del Código Civil establece que la transacción debe ser por escrito. Sólo exige la norma sustantiva que la transacción sea por escrito, no requiere que sea con firmas legalizadas ni menos por escritura pública, entonces concordándola con lo establecido en el artículo 688 del Código Procesal Civil, si tenemos un negocio jurídico de concesiones recíprocas por escrito, la parte perjudicada por el incumplimiento de la prestación de la otra parte, puede iniciar tranquilamente un proceso ejecutivo para el cumplimiento de la transacción. Sin embargo la transacción no deja de ser un negocio jurídico voluntario en mérito a la libertad y autonomía privada de las partes para constituirlo.

Conforme lo señala el Polanco (2016), en algunos casos las partes de un contrato de arrendamiento realizaban una transacción sobre sus obligaciones con el objeto de acudir luego a un proceso de ejecución.

Asimismo, Ariano (1998), ha indicado que, si para “cualquier otro acto jurídico la ley exige, cuando esté contenido en documento privado, que sea reconocido en un procedimiento de prueba anticipada, no sería muy equitativo el privilegiar a la transacción extrajudicial para la cual sí basta el documento privado”. (p.216)

Si el proceso ya está iniciado y durante la tramitación de éste las partes acuerdan una transacción poniendo fin a la litis entonces el Juez en aplicación a lo establecido en el artículo 337 del Código procesal civil aprueba la transacción y esta es una forma anticipada de concluir el proceso, al aprobar la transacción el juez le está dando a ese documento la certeza necesaria para constituir un título ejecutivo. Sin embargo lo controversial viene a ser la transacción extrajudicial, como explicamos es igual que cualquier negocio jurídico, expresión de la voluntad de las partes sin ninguna diferencia respecto a su mérito. Incluso en el primer pleno casatorio se estableció como regla vinculante que la transacción extra proceso puede hacerse valer como excepción de transacción para concluir un proceso judicial iniciado, no necesita legalización de firma ni mucho menos escritura pública. (I Pleno Casatorio Civil-Casación N 1465-2007-Cajamarca)

¿Estando a lo señalado entonces porqué un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas y un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas resuelto no pueden ser título ejecutivo?

No existe en el Código Procesal Civil un patrón general o lineamientos generales que establezcan cuando debería considerarse un documento un título ejecutivo, esto responde sólo a una política legislativa, aunque la doctora Eugenia Ariano sostiene que debería considerarse sólo títulos ejecutivos a la escritura pública y a los títulos valores, porque son los únicos documentos(o valores en caso de títulos valores desmaterializados) que tienen una verdadera declaración de certeza, sin embargo reducir al proceso ejecutivo solo a los títulos valores y a la escritura pública, reduciría la posibilidad de acudir a este proceso y conseguir una vía más rápida para recuperar o conseguir la restitución de tu derecho. Tampoco estoy de acuerdo con los extremos, de abrir una puerta sin límites para la creación de títulos ejecutivos, como no estoy de acuerdo con considerar como título ejecutivo al instrumento impago de renta de arrendamiento.

b.- Instrumento impago de renta de arrendamiento: Inciso 09 del artículo 688 del Código Procesal Civil. No se entiende la redacción de este inciso del artículo 688 del código Procesal Civil, a pesar de la modificatoria del código a través del decreto legislativo 1069 de fecha 28 de junio del 2008 se ha conservado este inciso donde considera como título ejecutivo al instrumento impago de renta de arrendamiento. Si interpretamos en forma literal la redacción no podríamos saber con certeza a que instrumento impago se refiere, el único documento que se le entrega al arrendatario (deudor) luego que paga la renta es un recibo de constancia de pago, pero este documento acredita la cancelación más no el impago de la renta.

Ahora cuando el arrendatario paga al arrendador por la merced conductiva, el arrendador tiene la obligación de cancelar el 5% del impuesto a la renta de primera categoría - alquileres, pero este documento no acredita el impago sino el

pago del impuesto por el bien arrendado, el impuesto a la renta de primera categoría es el monto que se cancela a la SUNAT precisamente por el ingreso que ha percibido el arrendador al alquilar su propiedad, entonces tampoco podría considerarse este documento, que es un formato emitido por la Sunat y una constancia de pago del banco a la Sunat, con los datos de quien pagó, RUC tanto del pagador como del beneficiario y el mes correspondiente así como el año.

Ariano (1998), explica que el origen de este inciso está en el código de procedimientos civiles derogado, que establecía: “La acción de pago de arrendamiento de bienes inmuebles es ejecutiva, sea cual fuere la forma en que se hubiere celebrado la locación, sea cual fuere la forma en que se hubiere celebrado la locación”.

La intención práctica de nuestro legislador es fácilmente apreciable cuando en la exposición de motivos decía: “no sería justo exigir que toda demanda de este género se apareje con recaudo ejecutivo, porque pudiendo celebrarse la locación por medio de escritura pública o privada, por cartas o de palabra, cuando se hubiese concertado en esta última forma, que es lo usual, no podrían cobrarse los arrendamientos, sino por un largo y dispendioso juicio ordinario de ahí la disposición del proyecto, según la que, la acción sobre el pago de arrendamientos, es ejecutiva, de cual fuere la forma en que se hubiere celebrado la locación, si el demandante afirma que el arrendatario ocupa actualmente la cosa. El privilegio no es, pues, absoluto en favor de toda acción sobre pago de arrendamientos, sino de aquella que se refiere o se funde en la ocupación actual de la finca, por ser este hecho la base de presunción de la legitimidad del derecho y de la exigibilidad de la acción; y como sería peligroso sujetar a prueba de este hecho a las diligencias

previas más corrientes, se permite que el procedimiento ejecutivo se apoye, en este especialísimo caso, en la palabra de locador o demandante que afirma su realidad. (Ariano, 1998, p.219).

Entonces si el legislador del código de 1993 ha conservado a este documento emitido por el propio arrendador como título ejecutivo así como también en las modificatorias del año 2008 respecto al proceso ejecutivo, podríamos atrevernos a sostener que un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas resuelto y un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas, posee mayor certeza que un documento presentado por el propio arrendador que tendría que presumirse impago, porque no acredita nada y menos se sabe qué tipo de documento es.

Si bien los doctrinarios sostienen que deben de resumirse los títulos ejecutivos regulados en el Código Procesal civil, podrían incorporarse algunos como *el contrato de arrendamiento con firmas legalizadas con cláusula de mora ipso jure y con resolución de pleno derecho* y así un arrendador que no puede recuperar su propiedad podría demandar en la vía ejecutiva sin etapa probatoria y lograr la ejecución a través del lanzamiento. Tema realmente controversial pero que no escapa a la realidad.

Tercer sustento: Si nos preguntamos si un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas cumple los requisitos comunes establecidos en el artículo 689 del Código Procesal Civil, podemos afirmar que si porque:

-El contrato de arrendamiento como se plantea en el presente caso con cláusula ipso jure y mora automática, contiene varias obligaciones ciertas descritas en las cláusulas, en forma específica debería contener la obligación del arrendador de

entregar el inmueble y la obligación del arrendatario de pagar la renta, el monto de ella y la frecuencia de pago, asimismo debería contener las causales de resolución y conclusión del arrendamiento. Estas prestaciones como obligaciones que nacen de la relación jurídica contractual-contrato de arrendamiento. Pero principalmente deberá contener las obligaciones derivadas del contrato al vencerse el plazo del mismo (aunque los efectos ya están previstos en el código civil) aunque no necesariamente las obligaciones derivadas de la resolución del contrato de arrendamiento para efectos del desalojo,(ya que como se explicó el artículo 1372 ya lo prevé) es decir en lo posible se deberá precisar que el arrendatario se obligará a devolver la posesión del predio alquilado o arrendado una vez concluya el contrato porque respecto a la obligación de restitución cuando se resuelva el mismo ya lo prevé la ley. Si estamos ante una conclusión del plazo contractual el arrendatario sabrá que tiene la obligación de devolver el inmueble y si estamos ante una resolución contractual sabrá lo mismo, la obligación legal de devolver el inmueble. En ambos casos sin previo requerimiento de devolución

|Si están descritas las obligaciones en el contrato, entonces existe un contenido con obligación cierta y determinada para cada parte deudor y acreedor. Asimismo se cumplirá la existencia de una obligación expresa porque las prestaciones figuran en el mismo título. Y finalmente la característica de exigibilidad es la exigencia común para todo acto jurídico, que la obligación no esté sujeta a modalidad alguna y que el plazo para el cumplimiento de las obligaciones de las partes no se haya vencido. Por ejemplo que el arrendatario no haya pagado dos meses y medio de renta, constituye causal de resolución, en este caso ya la

restitución sería exigible. Será exigible también el contrato de arrendamiento si el plazo del contrato ha vencido y el arrendatario se niega a entregar el bien.

Entonces un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas podría ser considerado un título ejecutivo. Ahora sobre la certeza del contenido del derecho y la autenticidad ya hemos descrito que existen títulos valores reconocidos por la ley que ni siquiera cumplen los requisitos comunes para ser considerados como títulos ejecutivos y menos para acreditar la certeza del derecho. Sin embargo sostenemos que al legalizarse las firmas ante un notario se le da certeza de la veracidad del contenido y que el mismo guarda relación con la voluntad de las partes expresada en dicho contrato.

Cuarto sustento: Sobre el procedimiento: Si revisamos la ley N° 30201, publicada el 28 mayo 2014, que modifica el artículo 594 del Código Procesal civil se advierte que esta modificatoria tiene como objetivo que el proceso de desalojo sea más eficaz y rápido y por tal motivo legisla creando prácticamente un sub proceso sumarísimo, como si fuera ejecutivo pese a que el proceso sumarísimo al que se refiere el Código Procesal Civil es un proceso de cognición (plenario rápido) (*Einleitung*, 2009, p.377).

En el desalojo express, primero, la parte demandada no contestará la demanda como quiere, sino sólo acreditando el pago de la merced conductiva (si el desalojo es por ello) o en todo caso, acreditando la vigencia del contrato (si la demanda de desalojo es por esa causal); segundo: No existirá audiencia única porque, no se ha previsto (sin embargo algunos autores como Ninamanco (2009), sostuvo que necesariamente tendría que haber audiencia única), si el demandado no acredita

alguna de las causales demandadas entonces el Juez ordenará el lanzamiento sin mayor trámite.

Si se analiza este trámite, se advierte que es similar a un proceso de ejecución regulado en el artículo 688 y siguientes del Código Procesal Civil: El admisorio del desalojo express, es una orden de que acredite el demandado, sólo dos supuestos, cancelación de la renta o el no vencimiento del contrato, bajo apercibimiento de lanzamiento (el lanzamiento constituye un acto de ejecución como lo veremos con más detalle aunque no regulado como tal en nuestro código procesal civil). En el proceso ejecutivo el Juez dicta un mandato ejecutivo, con la orden de pago al demandado bajo apercibimiento de ejecución forzada; En el proceso express, no existe audiencia única como en el caso del proceso ejecutivo; en el proceso express, si el demandado no cumple con acreditar los supuestos descritos, entonces el juez dicta la orden de lanzamiento, en el proceso ejecutivo si el demandado ejecutado no cumple la orden de pago, entonces el juez da inicio a la ejecución, en conclusión son similares. Si se ha regulado y creado un sub proceso transgrediendo incluso los procedimientos y plazos establecidos para el proceso sumarísimo hubiera sido más conveniente en todo caso regular el desalojo express como un supuesto de proceso ejecutivo y para ello se habría tenido que incorporar como título ejecutivo al contrato de arrendamiento con firmas legalizadas y al contrato de arrendamiento con firmas legalizadas resuelto.

Este es un tema que merece ser analizado y estudiado con mayor profundidad, si bien a prima face lo que sostenemos resulta más práctico y más coherente con lograr el objetivo de las modificatorias (la efectividad de la ejecución), sin embargo para ello tendrían que modificarse también algunos

artículos del código procesal civil referidos a la ejecución de obligación de dar bien, incluyendo el procedimiento de dar bien inmueble, luego del sub capítulo 5 del capítulo II título V del Código Procesal Civil (tema que no es imposible), como existe en España, donde se ha regulado en forma expresa la obligación de dar bien inmueble como la obligación de dar bien.

Revisando el Código Procesal Civil Español se advierte que dentro del proceso de ejecución en el título V referido a la Ejecución no dineraria, regula la procedencia de la entrega de bienes inmuebles.

En estos casos consideran a la ejecución en mérito a un título ejecutivo para la entrega de bienes inmuebles. De la lectura del artículo 703 del Código de Enjuiciamiento civil español se advierte que incluso de manera específica en el tercer párrafo del mencionado artículo hace referencia a los desahucios por falta de pago de rentas o cantidades debidas, haciendo alusión definitivamente a un contrato de arrendamiento por falta de pago, hace referencia a los desahucios por expiración legal o contractual del plazo, es decir cuando la ley estableció un plazo máximo de contrato y se cumplió o las partes pactaron un plazo contractual y se cumplió, en estos casos la ejecución es el lanzamiento, sin más trámite.

Por otro lado sobre este punto es necesario sostener que incluso en otros países como es el caso de Costa Rica, los desalojos derivados de un contrato de comodato (que para nuestra legislación, cuando se niegan a devolver el bien serían precarios, además conforme al IV pleno Casatorio) se tramitan administrativamente, y otros contratos de arrendamiento que no sean para vivienda,

tales como los arrendamiento de viviendas y los locales con fines turísticos y otras ocupaciones como contratos de hospedaje, etc.

En dicho país solo basta que el propietario acredite su propiedad y el contrato de arrendamiento o el de hospedaje o el de comodato y la policía sin más trámite procede al desalojo, y así existiera oposición la policía establece, deberá continuar con el desalojo y procede al lanzamiento.

Precisamente en mérito a este artículo del Código Procesal Civil Costaricense sirvió de sustento al proyecto de ley 2117/2012 donde se propone desjudicializar el proceso de desalojo ante el notario público o ante la autoridad policial, no habiendo prosperado tal como se propuso por la transgresión al artículo 62 de la Constitución Política del Estado Peruano, mediante el cual establece que los conflictos derivados de la relación contractual solo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato contemplados en la ley. Arrojando finalmente la ley que es materia de estudio denominado: El Desalojo Express.

Volviendo al sustento, si bien en el Perú nuestro marco normativo es la Constitución y ésta no permitiría un desalojo administrativo pero si es posible un desalojo ejecutivo donde el juez sea el que resuelva esta controversia con más celeridad por la propia naturaleza del proceso.

Asimismo, es conveniente citar que el Código Procesal Civil Mexicano, considera como título ejecutivo a *Los documentos privados reconocidos judicialmente o ante Notario*, es decir considera al contrato de arrendamiento con firmas legalizadas

como un título ejecutivo (pese a que existe un proceso de desahucio derivado de un contrato de arrendamiento).

Por otro lado, también el *proyecto del nuevo código procesal civil de Chile* establece el procedimiento ejecutivo de bien inmueble y el lanzamiento dentro del proceso ejecutivo.

Quinto sustento: Imposibilidad de la posible transgresión al derecho de propiedad o de posesión:

Ahora, al margen de la certeza del derecho que ocasionaría o no un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas para constituir un título ejecutivo, es conveniente en este capítulo hacer referencia que existen algunos autores entre los consultados que no estarían ni están de acuerdo con un desalojo express y menos con un proceso ejecutivo para el desalojo, bajo el argumento de que se estaría transgrediendo el derecho de propiedad o de posesión del arrendatario.

Sobre este aspecto mostramos nuestro desacuerdo debido a lo siguiente:

En este trámite no puede existir un peligro de transgredir la propiedad del arrendatario, ya que el mismo no es y nunca fue propietario así como que no posee como propietario por ende no puede usucapir, además se entiende que si firmó un contrato de arrendamiento con el arrendador es porque reconoció a un titular de la propiedad o a un titular de la posesión y sabía perfectamente que posee en forma inmediata por autorización de un poseedor mediato, no es propietario, ni podrá serlo salvo los casos de intervención, que son escasos y controversiales. Entonces estando así las cosas podría tranquilamente pretenderse un proceso ejecutivo para recuperar

un bien producto de un contrato de arrendamiento. En estos procesos tanto en el proceso ejecutivo como en el desalojo express, no se discute de ninguna manera la propiedad del arrendador (claro que si tuviera título de propiedad que mejor) ni mucho menos del arrendatario, que de ninguna manera puede alegar que le transgreden su derecho de propiedad.

Desde el código de 1912 no se regulaba como proceso ejecutivo la obligación de dar bien inmueble. Es así que los autores del Código de 1912 explicaban esta omisión, sosteniendo: Que el juicio ejecutivo no estaba expedito para la entrega de inmuebles, porque la obligación de verificarla puede no desprenderse inmediatamente de un título, aun en el supuesto de que éste baste para calificar la propiedad, el hecho de la posesión es de suyo respetable, porque genera derechos, y entre ellos, el de no estar obligado el poseedor a responder de la cosa en juicio sumario, sino ordinario, cuando la ha poseído por más de un año, y el de no ser desposeído de ella si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio; derecho implicatorio del procedimiento compulsivo, fundado en el solo mérito de un documento. (Ariano, 1998, p.438)

Se debe tener en cuenta que a través del proceso ejecutivo lo que se busca es la realización de una obligación ya sea de carácter legal o convencional. Por ello, si del título (convencional, legal, judicial, administrativa) nace la obligación de entrega de un bien inmueble y esta se haya incumplida, puede promoverse su cumplimiento a través de la actividad ejecutiva. Un sector de la doctrina ha hecho prevalecer el derecho real de posesión sobre la obligación, en tanto, considera que para la entrega de inmuebles, no puede hacerse en proceso ejecutivo, sino en un proceso declarativo ordinario para tal efecto.

Aquí hay que distinguir que la posesión inmediata del arrendatario está derivada de una relación obligatoria. El arrendatario firmó un contrato de arrendamiento y la recepción de la posesión inmediata así como la devolución de la misma nace de una relación obligatoria, no nace de un derecho real.

Sin embargo con la modificatoria del enunciado normativo que analizamos definitivamente se lleva a cabo un proceso más que sumario, como explicábamos es un sub proceso solo para los casos de desalojo por las dos causales, conclusión del arrendamiento o resolución del contrato. Entonces no tiene sentido sustentar que no es posible realizar un proceso de desalojo ejecutivo.

Pino Carpio citado por Sumaria (2015), ha indicado que la razón para ello está en que en nuestra legislación, es un principio consagrado de derecho, de que nadie está obligado a responder de la cosa en juicio sumario, sino en la vía ordinaria, cuando lo ha poseído por más de un año, y aun así sea que la posesión no date de este tiempo, el derecho de propiedad sobre el inmueble, es muy respetable para verificarlo en la vía ejecutiva. Cualquier bien inmueble adquirido, debe obtenerse su entrega y posesión mediante el correspondiente interdicto de adquirir, y si la posesión del que debe ser demandado data de más de un año necesariamente, debe recurrirse a la respectiva petitoria. (p.29).

Respecto a lo sostenido por este autor se establece los siguientes comentarios:

Primero, respecto a: “nadie está obligado a responder de la cosa en juicio sumario, sino en la vía ordinaria, cuando lo ha poseído por más de un año”. Esta afirmación es cierta y así lo establece la propia legislación peruana en su artículo

601 del Código Procesal Civil, pero ello está referido a la perturbación de la posesión por cualquier persona, todos tienen derecho de defender su posesión durante el año en un proceso sumarísimo y pasado el año durante un proceso ordinario es decir de conocimiento, sin embargo en el caso de un arrendador que inicia un proceso de desalojo expreso o ejecutivo, (si estuviera regulado), no está ejerciendo un acto perturbatorio de la posesión ni menos un acto posesorio ilegal, el arrendador está acudiendo al poder judicial en busca de tutela jurisdiccional, solicitando la entrega de su bien inmueble, sea este administrador del mismo, propietario, usufructuario, etc. De lo contrario caeríamos al absurdo de declararse improcedente todas las demandas de desalojo porque constituiría actos perturbatorios a los poseedores incluidos los del arrendatario. Por otro lado respecto a la defensa de la posesión es necesario aclarar que en el presente caso el proceso de desalojo que se menciona es el derivado de una relación obligatorio-contrato de arrendamiento más no derivado de otro tipo de posesiones que ameritarían otro proceso obviamente más largo en donde incluso el demandado podría reconvenir la acción de prescripción adquisitiva de dominio por haber ocupado la propiedad por más de 10 años. En el presente trabajo sostenemos que al inicio de la relación contractual- contrato de arrendamiento se generan dos posesiones, una mediata (la del arrendador) y una inmediata (la del arrendatario) ahora todos ellos pueden defender su posesión, me explico:

a) Si la perturbación de la posesión es de un tercero contra el poseedor inmediato, la legitimación activa es amplísima, es decir todo poseedor puede defender su posesión tanto el poseedor inmediato así como el poseedor mediato pueden plantear los interdictos. Diez, sostiene puede hacerlo directamente el inmediato contra el tercero o comunicar al mediato conforme lo establece el artículo

1681 numeral 4 del Código Civil Peruano a fin de que este tome las acciones necesarias para la defensa de la posesión del arrendatario. (1986.p130)

b) Ahora si la perturbación de la posesión es realizada por el poseedor mediato contra el poseedor inmediato, sostenemos que el arrendatario puede plantear los interdictos contra el mediato así como puede iniciar una acción de cumplimiento obligacional contra el arrendador porque si el contrato aún está vigente, se encuentra pagando la merced conductiva, es decir está cumpliendo con sus obligaciones entonces tiene el derecho de exigir que la otra parte, es decir el arrendador cumpla con sus obligaciones, artículo 1680, primer párrafo del Código Civil. “Pero sin dejar de ser exacta la apreciación de que el arrendatario pueda accionar por incumplimiento contractual, también puede defender su posesión sobre la cosa, que indudablemente tiene. Precisamente la tutela de la posesión presenta como características propia el que se defiende el estado posesorio, con independencia de todo título por el que se posee”. (Picazo,1986.p.131).

Existen supuestos en los que existe discusión y controversia sobre el mejor derecho de propiedad e incluso sobre quien tiene la propiedad de un predio, en esos casos, donde se discute la propiedad tenemos la acción reivindicatoria así como la acción declarativa, el deslinde, etc. y los procesos donde se discuten la posesión: los interdictos, y los procesos de desalojo, quien lo inicia tiene mejor derecho de posesión, sin embargo el proceso de desalojo que tratamos en este trabajo está referido, sólo al desalojo derivado de un contrato, de una relación jurídica obligacional, nacida de un contrato de arrendamiento, no nos referimos a todos los supuestos de desalojo, solo a los desalojos derivados de incumplimiento contractual o por alguna otra causa de conclusión del contrato de arrendamiento, entonces

plantear el desalojo en un proceso sumarísimo o ejecutivo no transgrede de ninguna manera el derecho de posesión del arrendatario quien es poseedor inmediato en mérito a un contrato con reconocimiento del derecho de propiedad o de mejor derecho de posesión del arrendador.

Segundo: Sobre lo sostenido: “y aun así sea que la posesión no date de este tiempo, el derecho de propiedad sobre el inmueble, es muy respetable para verificarlo en la vía ejecutiva. Cualquier bien inmueble adquirido, debe obtenerse su entrega y posesión mediante el correspondiente interdicto de adquirir, y si la posesión del que debe ser demandado data de más de un año necesariamente, debe recurrirse a la respectiva petitoria”.

En este párrafo el autor hace referencia al derecho de propiedad sobre el inmueble, sin embargo en nuestra propuesta no nos referimos en ningún supuesto al derecho de propiedad del arrendatario, tema imposible, ni al derecho de propiedad del arrendador. Si se discutiera el derecho de propiedad de ambas partes definitivamente no estaríamos en el caso de un una relación jurídica nacida de un contrato de arrendamiento, quizás se estaría ante un caso de nulidad contractual reivindicación etc, temas que definitivamente requieren un proceso de conocimiento con etapa probatorio lata donde se dilucide el derecho de las partes.

Se considera que existe una doble confusión:

Hay una confusión entre el derecho de posesión y el derecho de propiedad, el desalojo es una acción destinada a recuperar la posesión del bien no la propiedad, el bien está arrendado producto de un contrato de arrendamiento y quien acciona tiene la titularidad para hacerlo por ser el propietario o tener mejor derecho

posesorio sobre el que poseiona de manera directa. Ahora, la posesión que nace de un contrato de arrendamiento es una posesión que nace en mérito a un negocio jurídico bilateral (relación jurídica obligacional), en dicho contrato el poseedor arrendatario sabe y reconoce la titularidad del arrendador y no puede ostentar la posesión por otro título que no sea el contrato de arrendamiento, porque sostener lo contrario implicaría incluso que el arrendatario puede usucapiar el bien y obtenerlo por prescripción. El arrendatario es un poseedor sin derecho a obtener la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio. Y mediante el desalojo el demandante pretende recuperar la posesión sin discutirse la propiedad.

Y una segunda confusión es que, se confunde el ejercicio de un derecho real con el ejercicio de un derecho personal. Solicitar por el arrendador la devolución del bien arrendado al arrendatario es en el ejercicio de su derecho personal nacido del contrato de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento ha sido resuelto o a concluido el contrato, entonces el arrendatario ya no tiene la obligación de pagar la renta convenida pero si tiene la obligación de restituir la posesión del bien arrendado al arrendador, a la inversa el arrendador ya no tiene la obligación de conservar al arrendatario en posesión del bien arrendado y tampoco tiene el derecho de seguir cobrando la renta(salvo el cobro de una prestación igual a la renta cuando por el periodo en posesión del bien del arrendatario cuando ya ha tenido requerimiento de devolución, que no es renta).La acción personal es el medio de tutela del derecho personal o de crédito, la acción personal está dirigida siempre contra el deudor como consecuencia de un vínculo contractual, como es en el presente caso, el vínculo contractual se generó al suscribirse el contrato de arrendamiento.

Torres (2016, p.65) ha referido que la acción real en cambio se otorga contra cualquiera que pretenda desconocer el derecho real o ataque su plenitud. Por ejemplo cuando un tercero desconoce o transgrede el derecho de posesión de un usufructuario, éste tiene la acción real para accionar, podría plantear una acción confesora, acción que no podría plantear el arrendatario, el derecho de posesión del primero es un derecho real y del segundo es un derecho personal derivado de un contrato.

Ahora ambos tienen derecho a plantear los interdictos porque en este proceso se ventila la posesión no el derecho de posesión y menos el derecho de propiedad. Se hace esta distinción porque el arrendatario también tiene los mecanismos legales para defender su posesión, pero ante un proceso de desalojo por vencimiento de contrato y solicitud de devolución del bien sea en la vía ejecutiva o sumarísima express tiene que entregar, devolver o restituir el predio.

Por otro lado, Jiménez (2015,) Afirma que:

Existe una distinción conceptual, jurídica y procesal entre acción posesoria e interdicto, no solo por la redacción del artículo 921 acotado que las distingue con la conjunción “y”, sino por cuanto la vía interdictal exige solamente la posesión actual y material, “la posesión como hecho o causa por el cual se haya ejercido la posesión sino tan solo determinar fácticamente que se estuvo poseyendo el bien, en tanto que las acciones posesorias debaten el derecho de posesión. (p. 107).

De acuerdo al ordenamiento, la protección posesoria es independiente de la legitimidad del poseedor, incluso el poseedor de mala fe es protegido por la ley con la prescripción adquisitiva, las mejoras, los interdictos y hasta esta reforma con la defensa posesoria extrajudicial (referida a la modificación del artículo 920 del C.C. por la ley 30230).

En efecto, en muchos casos, los conflictos posesorios se producen entre el poseedor y el legítimo propietario. Es el caso, por ejemplo, del propietario de un bien arrendado que decide recuperar de forma directa (y hasta violenta) el inmueble de su propiedad que se encuentra en posesión de un inquilino que no cumple con sus pagos o al que se le ha cumplido el plazo del arrendamiento y no ha cumplido con devolver el bien. En ese caso, la defensa extrajudicial de la posesión servía para que el poseedor pueda defender su posesión contra este actuar indebido del propietario, dado que este último pretende recuperar su bien de una forma que nuestro ordenamiento jurídico rechaza.

Si bien, podría parecer injusto que el poseedor sea protegido frente al legítimo propietario, sucede que en este caso se sanciona al propietario por haber usado “vías de hecho” para hacer valer su derecho y se le obliga a seguir las vías correctas. A partir de la modificación, los poseedores ven disminuida su protección y tendrán que recurrir a la protección de los interdictos. (Ravina, 2015, p.58)

Siendo así y dejando aclarada las confusiones, entonces no existe vulneración al derecho de propiedad ni al derecho de posesión del arrendatario, si el arrendador acudiera solicitando tutela jurisdiccional ejecutiva para la ejecución de su derecho- Recuperar su bien inmueble.

Sexto sustento: No existe alguna transgresión del derecho de posesión de terceros que no sean los obligados:

Ahora también es importante señalar que existirán autores quienes sostengan que en un proceso ejecutivo se transgreden los derechos de posesión de terceros que no han sido notificados con la demanda, considerando que en un proceso ejecutivo se notifica solo la obligación de la prestación para que cumpla esta, en este caso al arrendatario a fin de que devuelva el bien.

Sin embargo se puede advertir que de acuerdo a lo establecido en el artículo 605 del Código Procesal Civil el despojado en cualquier proceso judicial en donde no ha sido notificado, tiene el derecho expedido para solicitar el interdicto de recobrar

Autores como Eugenia Ariano no están de acuerdo con lo establecido en el artículo 605 del Código Procesal civil.

Dicen: que “frente a esta situación, el tercero que posee o detenta el bien, que no es parte en el proceso de ejecución (pues las partes son el ejecutante, es decir el acreedor de bien y el ejecutado, el deudor de bien, el obligado), y si el título es una sentencia, que tampoco fue parte en el proceso de cognición, nada puede hacer y tendrá que sufrir la entrega forzada para poseer o detentar el bien.

Sostienen que la solución no le parece justa y rompe con el principio fundamental del proceso de ejecución respecto de la legitimación pasiva que el propio código establece en su artículo 690, en virtud del cual la ejecución se promueve contra aquel que en el título mismo tiene la calidad de obligado.

Respecto a este tema fácilmente nuestra norma procesal ya tiene regulado la solución en las disposiciones generales el artículo 690 del código procesal civil, donde establece que cuando la ejecución pueda afectar a terceros se debe notificar a éste con el mandato de ejecución para que ejerza su derecho de defensa, si bien en nuestra norma procesal no está regulado el proceso ejecutivo de bien inmueble, si estuviera regulada se aplicarían las disposiciones generales y entre ellas la legitimación y el derecho de tercero que no se encuentra como obligado en el título ejecutivo, es decir no se encuentra como arrendatario obligado a devolver el bien, entonces concluimos que no se transgrede derecho alguno contra el tercero ocupante fuera de la obligación contractual-arrendamiento, el tercero puede apersonarse al proceso judicial conforme a la regulación de la intervención de terceros regulada en el artículo 101 del código procesal civil y ejercer su derecho de defensa correspondiente. Si estuviera regulada incluso como proceso ejecutivo el desalojo de bien inmueble tendría que aplicarse sin lugar a dudas el artículo 690, tutelándose de mejor manera que la legislación actual el derecho de tercero ocupante, porque obliga al Juez en un proceso ejecutivo a notificar al tercero afectado.

Comparando este procedimiento con lo regulado por el procedimiento sumarísimo de desalojo actual, si bien el artículo 593 del Código Procesal Civil faculta al Juez el lanzamiento incluso de un tercero que no ha sido emplazado, estos casos en realidad serían escasos ya que el artículo 587 del Código Procesal Civil además de ordenar al demandante denunciar al tercero ajeno a la relación jurídica entre él y el demandado(para nuestro caso Arrendador-Arendatario), se establece la notificación al tercero ocupante con la demanda. La cédula de notificación que

contiene el admisorio de la demanda es notificada por un auxiliar jurisdiccional y este al advertir que existe otra persona ocupando el predio materia de litis tiene la obligación de instruirlo del proceso iniciado, además informarle los efectos de la sentencia respecto a él. Entonces difícilmente estaremos ante un caso de un tercero al que se le vulneró sus derechos. Por ello en los procesos actuales de desalojo se ordenan los lanzamientos a todos los ocupantes, sean estos demandados o no y esto porque si en la notificación del admisorio el auxiliar no advirtió que existían un ocupante distinto del demandado podría ser que este nuevo ocupante haya ocupado la propiedad después de iniciado el proceso. Resultando incluso una práctica común la transferencia de posesión en nuestro medio, si esto es así y si no fuera posible el lanzamiento contra todo ocupante, entonces se tendría que iniciar tantos procesos de desalojo cuanto ocupante nuevo se encuentre. Resultando absolutamente imposible la recuperación de la posesión por el arrendador. Por lo que concluimos sobre este punto que en un proceso ejecutivo, donde se respete un debido proceso (notificación al tercero ocupante que no es demandado) no se transgrede el derecho de posesión del tercero que no fue parte de la relación obligatoria (contrato de arrendamiento). Más aun considerando que tiene el derecho expedito en el artículo 605 del Código Procesal civil, los interdictos.

Séptimo sustento: Es posible realizar un proceso ejecutivo de desalojo y cuya ejecución es el lanzamiento:

Respecto a la ejecución forzada nuestro código procesal civil no contempla el lanzamiento como un tipo de ejecución forzada. En un proceso de desalojo que es un tipo de proceso sumario y no de ejecución, al declarar fundada la demanda el

Juez también contiene una condena cual es la restitución del predio a favor del demandante ordenando de ser necesario el lanzamiento.

Podemos ubicar en el rubro de obligaciones de dar bienes, la orden contenida en una sentencia que ordena la restitución de un predio al ejecutante, en un proceso de desalojo, o en una de acción interdictal de recobrar; asimismo, la entrega de un inmueble en un proceso de reivindicación. En estos casos la sentencia, que es de condena, no incursiona en la denominada por nuestro CPC como ejecución forzada, es decir en el trámite procesal de remate, adjudicación y pago, las sentencias de dichos casos terminan en lanzamiento, retiro por la fuerza al vencido o a quien se encuentre en el bien y entrega del bien al vencedor. (Lama, 2015, p.66)

Como se puede apreciar, la sentencia de condena tiene dos funciones:

a) declarar el derecho del actor, vale decir, hace desaparecer la incertidumbre que existía antes del inicio del proceso, y establecer en forma incontrovertible, el derecho que le asiste, esto es, el de ser satisfecho con el cumplimiento de la prestación debida,

b) preparar la ejecución forzada, vale decir, la referida sentencia constituirá título de ejecución con el objeto de que a través de poder del Estado se obligue al ejecutado al cumplimiento forzoso de la prestación y con el uso de la fuerza de ser el caso se entregará el bien al ejecutante, se realizará lo que debía de hacer, por cuenta del ejecutado, se destruirá lo que no debió hacer el ejecutado, por cuenta de este, o se realizará su patrimonio y su valor expresado en dinero, se entregará al ejecutante todo ello, según sea el caso.

Ahora, solo las sentencias de condena pueden constituir títulos de ejecución. Sin embargo no en todas las sentencias de condena se puede iniciar la ejecución forzada ya que el título de ejecución debe cumplir con los requisitos de ser una obligación cierta expresa y exigible. Por tal motivo sólo derivará a una ejecución forzada una sentencia de que contenga una obligación de dar suma de dinero líquida o liquidable.

No llegarán a la etapa de ejecución forzada, según nuestro Código Procesal civil como es lógico aquellas sentencias de condena que disponen u ordenan la entrega o restitución , según el caso de bienes ciertos, sean estos mueble o inmuebles, es el caso, por ejemplo, de la sentencia estimatoria expedida en un proceso de desalojo o de interdicto de recobrar que ordena al demandado la restitución del predio respectivo al demandante, tal decisión constituye una sentencia de condena(obligación de dar bien cierto), sin embargo, la ejecución de dicho fallo no llegará a la ejecución forzada, sino a la simple entrega del bien al ejecutante, con lo que terminará la ejecución; salvo que se trate de la obligación de dar bienes muebles y estos no sean entregados, en cuyo caso deberá abonarse, a pedido del acreedor, el valor de los bienes entregados. (Lama, 2015, p.75)

Aparentemente en todas las sentencias de condena podrían apercibirse su cumplimiento con ejecución forzada porque se trata del cumplimiento de cualquier obligación, sin embargo, teniendo en cuenta a que se refiere nuestro Código Procesal civil a “ejecución forzada no cabría en las obligaciones de entregar bien inmueble que es materia de investigación.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 725, del Código Procesal civil la ejecución forzada de bienes afectados en el Perú lo constituye el remate y la adjudicación.

Sólo puede aplicarse el apercibimiento de ejecución forzada, según nomenclatura del Código Procesal Civil, cuando el título de ejecución consecuentemente, el mandato de ejecución, contenga una exigencia al demandado para que cumpla con una obligación de dar suma de dinero, y no cualquier obligación. También será aplicable a aquellos casos en que el incumplimiento de la obligación por el ejecutado puede derivar en una obligación de dar suma de dinero, como el caso de la condena a que el ejecutado de una obligación de hacer o de no hacer o deshacer lo hecho, y que dicha obligación termina siendo realizada por otra persona a costa del ejecutado. (Lama, 2015, p.93)

Actualmente como está redactado nuestro Código Procesal Civil queda claro que no se encuentra el lanzamiento establecido como una ejecución forzada dentro del catálogo previsto en el artículo 725 del Código Procesal Civil peruano. Las sentencias de condena constituyen título ejecutivo y estos pueden lograr su ejecución a través de un proceso de ejecución, sin embargo una sentencia de desalojo consentida que ordena la restitución de la posesión al arrendador no necesita ir a un proceso ejecutivo para la ejecución sino solicitar el lanzamiento una vez consentida en el mismo proceso. Los abogados no optan por un proceso ejecutivo en cuanto tengan una sentencia de condena porque ya está regulado en el artículo 593 del Código Procesal civil, el procedimiento sobre el lanzamiento por lo que no existen proceso de ejecución de bien inmueble derivados de una sentencia como título ejecutivo. Ahora podría pensarse que en la vía ejecutiva podría iniciarse

un proceso de obligación de dar o devolver bienes inmuebles en merito a la escritura pública-contrato de arrendamiento (que es un título ejecutivo), sin embargo como se explicó anteriormente no existe en la práctica proceso de obligación de dar bien inmueble en mérito a este título valor.

Siendo así en un proceso donde el título de ejecución (sentencias de condena consentidas con calidad de cosa juzgada) sobre reivindicación o de desalojo no se puede apercibir con ejecución forzada pero si se puede apercibir con el lanzamiento. Sin embargo esto no es impedimento para que la entrega o la obligación de dar bien inmueble se pueda realizar a través de un proceso ejecutivo, más aún si el título ejecutivo es una escritura pública. Sin embargo requeriría de una serie de modificaciones respecto al título de proceso Único de ejecución. Regulándose el lanzamiento como una forma de ejecución forzada para la restitución de un bien inmueble posterior al proceso ejecutivo, teniendo en cuenta que así no se le haya calificado como una de los procedimientos de ejecución forzada en nuestro código procesal civil constituye una forma de Ejecución forzada, considerando que, la ejecución de la sentencia es la etapa final de todo procedimiento donde se persigue el cumplimiento de la sentencia y si el obligado no cumple con lo ordenado por el Juez este puede obligarlo, forzarlo a la ejecución y una de las formas precisamente es el lanzamiento, la restitución del bien al ganador en el proceso.

Finalmente sobre este aspecto nuestra propuesta es integral, no solo que se adicione al artículo 688 del Código Procesal civil un título ejecutivo más, el contrato de arrendamiento y el contrato de arrendamiento resuelto, sino también que se cree un sub capítulo dentro del capítulo del proceso ejecutivo denominado “Ejecución

de obligaciones de dar bien inmueble, donde se regule el proceso ejecutivo y la orden de ejecución forzada y el lanzamiento.

4.7.2.- El Decreto legislativo N°1177 y el proceso ejecutivo de desalojo.

El 18 de julio del 2015 se publicó el decreto legislativo 1177 que ha creado un sistema de promoción para el arrendamiento de viviendas. Denominado: Decreto legislativo que establece el régimen de promoción del arrendamiento. Siendo el objetivo de esta norma como lo señala en su artículo 01: Promover la inversión en la construcción de viviendas para ser arrendadas y/o vendidas a arrendatarios.

La idea es reactivar el sector inmobiliario, haciendo que los propietarios se animen a ceder el uso de sus bienes temporalmente (arrendamiento simple), o como garantía en el financiamiento de futuras ventas (arrendamiento venta). (Mejorada, 2016, p.1)

Es un panorama interesante ya que incluso otorga incentivos fiscales del no pago del impuesto a la ventas por 3 años, pero lo más interesante y que tiene relación con el tema de estudio es que establece el procedimiento del desalojo por causales similares al código procesal civil pero estableciendo como proceso único de ejecución, es decir otorga mérito ejecutivo a los contratos de arrendamiento realizados bajo los formularios aprobados con el reglamento de este decreto legislativo, que estén suscritos ante un Notario, debidamente habilitado, o en su defecto ante un Juez de Paz Letrado, y que hayan estado registrado en el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda - RAV.

Conforme sostengo, que el contrato de arrendamiento con firmas legalizadas puede ser considerado como un título ejecutivo, es sólo política legislativa, ahora el formulario es un título ejecutivo cuya ejecución se rige por las normas del proceso único de ejecución, sin embargo esta norma establece el procedimiento de desalojo desde la demanda con plazos y procedimientos propios denominándola Proceso Único de Ejecución de Desalojo. En realidad se trata de un proceso diferente al proceso de desalojo express así como al proceso único de ejecución es como un híbrido.

Lo que debió haberse hecho entonces es modificar el título respecto al proceso único de ejecución de incluir como sosteníamos un capítulo más respecto a obligación de dar bienes inmuebles que no está regulado en nuestra norma procesal uniformizándola norma, ya que ahora si las partes deciden hacer un contrato de arrendamiento verbal por la libertad de forma o simplemente escrito pero sin ceñirse al formulario podrían hacerlo con la diferencia de que no tendría mérito ejecutivo el contrato suscrito. Simplemente debió ser título ejecutivo el contrato de arrendamiento pudiendo utilizarse el formato como un modelo donde se establezcan las atingencias descritas a lo largo de este trabajo, la mora ipso jure, la resolución expresa, las prestaciones claras, etc. Sin embargo esto constituye un avance importante y mejorado al desalojo express.

Otro aspecto a resaltar es que de acuerdo a lo establecido en el artículo 9.2 del Decreto legislativo es obligatoria la suscripción del contrato de arrendamiento únicamente con el FUA es decir con el formulario aprobado por el reglamento, precisando la obligatoriedad para alquileres de inmuebles destinados a viviendas e

inscrito obligatoriamente en el registro de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda RAV. Significando ello que los demás contratos de arrendamiento que no involucren vivienda, es decir oficinas, empresas locales comerciales, etc, se regirán por las normas del código civil, entonces en eso caso si podría aplicarse el desalojo express. En realidad concuerdo con lo sostenido por el doctor Jorge Ortiz Pasco en una entrevista brindada a la universidad católica en cuanto sostiene que se ha diversificado la norma y confundido a la población, existe una norma para arrendamiento de vivienda, otra norma para otro tipo de alquileres regidos por el Código Civil y el desalojo express que es sólo para contratos de arrendamientos con dos causales, falta de pago y vencimiento de plazo contractual.

Además de ello otro aspecto a señalar es que este artículo menciona la obligatoriedad del contrato de arrendamiento de un inmueble para vivienda en los formularios y el registro en el Ministerio de Vivienda, pero no establece la sanción de los que suscriban contratos sin este formulario, existe la libertad de contratar consagrada en nuestro Código Civil así como por el principio de autonomía privada, las partes pueden optar por suscribir un contrato de arrendamiento como les guste con libertad de forma, máxime que la norma establece la obligatoriedad más no la sanción. En ninguna parte de la norma se hace mención a la derogación expresa de la libertad de forma de los contratos de arrendamiento, siendo así la mayor parte de las personas continúan utilizando para arrendar un inmueble un contrato escrito simple.

Por tal motivo debió haberse aprovechado la emisión de este decreto legislativo para modificar los siguientes artículos del Código Procesal Civil:

a.- El artículo 688 del Código Procesal Civil:

Incluyendo como punto 11. El formulario suscrito por notario y registrado ante el Ministerio de Vivienda y contrato privado del contrato de arrendamiento con formas legalizadas y el contrato de arrendamiento con firmas legalizadas resuelto.

b.- Se debió haber adicionado un sub capítulo 06 al Capítulo II, denominado: “Ejecución de obligación de dar bien inmueble determinado”:

Otorgando en forma general la posibilidad de iniciarse un proceso único de ejecución para los procesos de desalojo derivado de contratos de arrendamientos, sin hacer distinción entre los que son para vivienda y los que no.

La dación de este decreto legislativo no hace más que corroborar la versión que sostenemos, en el sentido de que el denominado desalojo express como está redactado, no tiene la efectividad que se pretendía, pero de establecerse como título ejecutivo el contrato de arrendamiento con firmas legalizadas entonces el panorama cambia porque se solicita el cumplimiento de la prestación, en este caso la devolución del bien inmueble la propietario en un proceso solo de ejecución donde no se discutirá el derecho.

La procedencia de causales de desalojo en esta norma:

El desalojo procede por terminación del contrato, por cualquiera de las siguientes causales:

a. Conclusión del Contrato por vencimiento del plazo contractual, sustentada en el Formulario respectivo.

- b. Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas legalizadas.
- c. Incumplimiento de pago de la renta convenida o cuota periódica pactada por dos (02) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono.
- d. Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios señalados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo, por seis (6) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono o la liquidación del saldo deudor emitida por la empresa respectiva.
- e. Uso del inmueble a fin distinto al de vivienda, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de Constatación policial respectivo.

-Sobre este aspecto hay varios puntos que comentar:

a.- Las causales de desalojo que podrían aplicarse para ir a un proceso único de ejecución sólo son 04: i) vencimiento del plazo, ii) terminación del negocio por mutuo acuerdo, iii) incumplimiento de pago de la renta, iv) incumplimiento del pago de otras obligaciones dinerarias, como servicios públicos o mantenimiento, v) uso del bien para un fin distinto al de vivienda.

Si el arrendador ha suscrito contrato de arrendamiento con el formulario del Ministerio de Vivienda y quiere resolver el contrato por otra causal diferente, como

por ejemplo por demostrar que el arrendatario ha sub arrendado el bien sin autorización o por haber permitido algún acto contrario al orden público a las buenas costumbre o alguna otra causal atípica, entonces podrá resolver el contrato pero no podrá ir a un proceso único de ejecución sino a un desalojo de proceso sumario ni siquiera express por que con esa norma las causales son solo dos, vencimiento de plazo y resolución del contrato por falta de pago. Entonces que se está logrando con estas normas, definitivamente crear sub proceso para cada caso confundiendo a los contratantes y diversificando en vano las normas cuando pudo haberse simplemente modificado los artículos pertinentes del Código Procesal Civil señalados.

b.- Otro tema que es novedad es que se le da la posibilidad al arrendador de resolver el contrato por incumplimiento de 06 meses de otros pagos que no corresponden a la merced conductiva, esto es el pago de mantenimiento, agua etc, que son pagos adicionales, que están siendo tomados como parte de la prestación.

c.- Una de las causales de resolución contractual es : Incumplimiento de pago de la renta convenida o cuota periódica pactada por dos (02) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, a diferencia del Código Civil artículo 1697 inciso 01 que establece como causal de resolución del contrato de arrendamiento 2 meses de renta y más 15 días.

d.- Otro punto aparentemente intrascendente pero desde mi punto de vista muy importante es que la resolución debe estar sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono. Es decir en este tipo de contratos se exige que el arrendatario abone la

merced conductiva a una cuenta bancaria del arrendador y con el documento denominado: Estado de cuenta de abono fácilmente y sin ninguna controversia se acreditaría que el arrendatario no ha cancelado la merced conductiva.

4.7.3.-Sustento Constitucional de las modificatorias propuestas.

El principal sustento de las modificatorias propuestas es que si no se puede ejecutar una sentencia se está transgrediendo el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva del vencedor.

Se admite de modo pacífico en la doctrina contemporánea, que el derecho a la tutela judicial efectiva cuenta con 4 elementos o componentes. Al respecto Lama (2015, p.53) señala haciendo referencia a Picó Juno y que en este derecho fundamental se incluyen:

- a.- Derecho de acceso a los tribunales.
- b.- Derecho a obtener una sentencia fundada en derecho congruente.
- c.- Derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales.
- d.- Derecho al recurso legalmente previsto.

Asimismo, el autor señalado ha manifestado que de estos cuatro componentes o elementos que integran este derecho, dos de ellos, constituyen derechos reconocidos expresamente en nuestra Constitución, estos son el segundo y el cuarto de los nombrados, es decir el derecho a obtener una sentencia fundada en derecho congruente y el derecho el recurso legalmente previsto. Con relación a estos dos derechos, el primero de ellos se encuentra recogido en el artículo 139.5

de nuestra Carta fundamental y el otro en el artículo 139.6 de la misma norma constitucional; los otros dos, vale decir, el de acceso a los tribunales y el de efectividad de las resoluciones judiciales, no se encuentran previstos de modo expreso en la constitución; no obstante son reconocidos como derechos fundamentales implícitos. (p.53)

Sostenemos que las propuestas planteadas en el presente trabajo se sustentan también en el cumplimiento de los derechos a una resolución fundada en derecho y a la efectividad de las resoluciones judiciales.

Según Martel, la primera consiste en que los jueces deben de dictar, por regla general, dentro de un plazo razonable, una sentencia sobre el fondo del asunto materia del petitorio para solucionar el conflicto intersubjetivo de intereses o eliminar la incertidumbre, ambas con relevancia jurídica; empero, en el caso de no poder entrar al fondo, porque no concurren los presupuestos procesales y las condiciones de la acción, dictar una resolución fundada a derecho. (2015, p. 27).

Al instaurarse el proceso de desalojo como un proceso ejecutivo y al existir la certeza del derecho y solo la ejecución de la misma se puede obtener una solución más rápida en un plazo razonable del conflicto de intereses. No puede ser posible que un proceso de desalojo derivado de un contrato de arrendamiento con plazo vencido o contrato resuelto dure años para poder lograr siquiera la sentencia ante el poder judicial, contribuyendo a esto la diversidad de normas a aplicarse como se explicó en el presente trabajo, dependiendo de la causal de resolución, de la calificación por el IV pleno Casatorio como precarios, etc.

Aun la solución justa, equitativa, que se dicte conforme a derecho, deja de ser tal cuando el tiempo que ha llevado su obtención determina la frustración de los intereses cuya solución le ha sido confiada a los órganos jurisdiccionales. La justicia lenta no es justicia propiamente dicha y la constante demora en obtener solución jurisdiccional desemboca, indefectiblemente en el descrecimiento y deslegitimación ante las personas que pretenden tutela. (Marthel, 2015, p.27).

Si existe una norma no muy clara entonces se corre el riesgo de que la sentencia sea inejecutable. Si el Juez declara fundada la demanda de desalojo express se corre el riesgo que se apele dicha sentencia, solicitando la nulidad de la misma porque si bien existió un contrato de arrendamiento con allanamiento a futuro y firmas legalizadas quizás exista controversia en cuanto a la causal de resolución o el modo de resolución o por otros motivos como, que el demandado canceló la merced conductiva adeudada una vez le demandaron etc. Hechos que sí podrían discutirse en un proceso sumario más no en un proceso de ejecución

Lo que se quiere es que el proceso de desalojo sea efectivamente ejecutivo, rápido y la ejecución se realice con toda sedosidad sin existir argumento alguno que pueda ampararse la parte vencida a fin de entorpecer la recuperación del bien, para ello para que la norma cumpla su finalidad se debería seguir un proceso ejecutivo de obligación de dar bien inmueble.

Si no existe rapidez en la ejecución de una sentencia entonces se está vulnerando el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, dentro de ello a la efectividad de las resoluciones judiciales.

Estando a lo señalado lo más efectivo sería plantear la modificatoria del código procesal civil respecto a incluir como título ejecutivo el contrato de arrendamiento, y el contrato de arrendamiento resuelto y además modificar el código en el sentido de incluir la obligación de dar bien inmueble ya que estos derivan de un contrato de un derecho personal.

V. DISCUSION

5.1.- Comparación de los resultados con la investigación realizada por el Magister Juan Gualberto Chavez Marmanillo:

En el rubro denominado antecedentes se encuentran las conclusiones a las que arribó el mencionado Magister en el tema denominado: El desalojo por vencimiento de contrato. Estableciendo básicamente el autor que la demora en la tramitación de los procesos de desalojo ante el Juez de Paz letrado (considera solo a los procesos cuyo monto de la renta son hasta 50URP) demoraban por varias razones, entre ellas, de índole económica, presupuestaria, de personal demora en notificaciones y de orden procesal, que es el factor que nos importa. El autor en dicha tesis sostiene que el proceso sobre desalojo ya no debería tener audiencia y también que el mismo sea tramitado en un proceso ejecutivo, proponiendo que el contrato de arrendamiento vencido sea considerado como título ejecutivo. Su propuesta respecto a la nuestra tiene similitudes así como divergencias que son las siguientes:

Tiene similitud en el sentido de proponer que el proceso de desalojo derivado de una relación obligatoria-contrato de arrendamiento sea ejecutivo, sin embargo tiene divergencias en cuanto a que solo propone que se considere como título ejecutivo al contrato de arrendamiento con plazo vencido, con firmas legalizadas ante el notario. Consideramos que la propuesta no es completa, ya que como se explica a lo largo de este trabajo el contrato de arrendamiento puede concluir cuando vence el plazo de contrato (contrato a plazo determinado) cuando se comunica el vencimiento (a plazo indeterminado) cuando se resuelve el contrato o en cualquiera de las formas de conclusión establecidas en el artículo 1705 del

Código Civil, e incluso cuando se acuerda por mutuo disenso. Sin embargo la propuesta del autor es que solo sea título ejecutivo el contrato de arrendamiento a plazo vencido, proponiendo una solución parcial. Nosotros proponemos que sea considerado como título ejecutivo, el contrato de arrendamiento con firmas legalizadas ante notario, las cuales abarcarían a los contratos de arrendamiento con todas las formas de conclusión (vencimiento de plazo determinado, indeterminado y las contenidas en el artículo 1705 del Código Civil) ya que en el propio contrato se establecen las obligaciones tales como la restitución del predio una vez vencido el plazo determinado o indeterminado y una vez concluido el contrato por alguna otra causal diferente. Ahora también en nuestra propuesta consideramos que se incluya como título ejecutivo el contrato de arrendamiento resuelto, debido esto a que una vez que el arrendador notifique al arrendatario la resolución del contrato de arrendamiento por alguna causal de incumplimiento, fenece la relación jurídica entre ambas partes y los efectos jurídicos derivan de la ley, de lo establecido en el artículo 1372 del Código Civil, al estar resuelto el contrato podría ser título ejecutivo con los efectos jurídicos establecidos en el artículo señalado, entre ellos la devolución del inmueble al arrendador, porque si se resolvió el contrato por la causal de falta de pago, desde el momento en que se produce esta causal ya el arrendador estaría legitimado para ir a un proceso de ejecución.

5.2.- Comparación de los resultados con la investigación realizada por el Magister Hector Enrique Lama More:

En el rubro denominado antecedentes se encuentran las conclusiones a las que arribó el mencionado Magister en el tema denominado: La posesión y la posesión precaria en el Derecho civil peruano. Estableciendo varias propuestas

respecto a la posesión precaria, comentaremos las conclusiones que guardan relación con este trabajo:

A.- En la conclusión 4.c plantea que el arrendatario que no devuelve el bien, luego de vencido el contrato y solicitada la devolución por el arrendador concluye el arrendamiento, fenecido el título posesorio que tenía, deviene su posesión en precaria: Esta conclusión guarda relación con la regla 5.2 del IV Pleno Casatorio donde señala que constituye título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. En este trabajo conforme se describió en el capítulo de resultados consideramos que el arrendatario con contrato vencido, sea determinado o indeterminado no debió ser considerado ocupante precario porque se le aplicaría el artículo 911 del Código Civil y todos los efectos del mismo, careciendo de objeto la existencia de normas civiles para el tratamiento del arrendatario, por lo mismo, si considero a este arrendatario ocupante precario, entonces tengo que ir a un proceso judicial de desalojo por ocupante precario ante el Juez civil y si esto es así carecería de objeto la existencia del proceso de desalojo por vencimiento de contrato regulado por nuestro código procesal civil. Si bien la intención del autor así como del pleno es uniformizar la aplicación del precario e incluir a los arrendatarios para evitar el debate judicial y agilizar los procesos judiciales, se ha logrado el efecto contrario, al empujar a los arrendadores a un proceso por ocupante precario en todos los casos, que los procesos judiciales sean más largos cuando se vence el plazo de un contrato de arrendamiento. Consideramos que ni siquiera el desalojo express puede generar la agilidad de los procesos tal es

así que en este trabajo se planteó la existencia incluso de un proceso de ejecución habiendo demostrado en esta tesis que el desalojo express no genera la efectividad en la recuperación del bien.

B.- En la conclusión 4.d, platea que la sola enajenación del bien arrendado convierte al arrendatario en precario respecto al nuevo dueño, siempre que el arrendamiento no se encuentre inscrito y el adquiriente no se haya comprometido a respetarlo: Sobre este aspecto también existe una sub regla 5.4 del Pleno casatorio que establece exactamente lo mismo. En este trabajo se sustentó que no debió considerarse precario al arrendatario respecto al nuevo propietario, ya que complica el proceso de recuperación del predio a favor de arrendador, aquí no existe dudas sobre la aplicación del pleno casatorio por no regular el desalojo express nada al respecto y por ser como se explicó en este trabajo explícito solo sobre dos causales. En el caso del nuevo propietario quien se encuentra con un contrato de arrendamiento, el arrendatario no es precario, sin embargo una vez vencido el plazo de su contrato o el requerimiento de devolución por parte del arrendador (por sustitución expresa de la norma) finalmente el arrendatario se convierte en precario por aplicación de la anterior conclusión del autor que es lo que establece la regla 5.2 del Pleno casatorio.

C.- La conclusión 4.i del autor es la siguiente: “En nuestro país, la posesión precaria es distinta de la posesión temporal inmediata, en razón de que mientras ésta se ejerce en virtud de un título, que le confirió el poseedor mediato, aquella se ejerce sin título alguno. Por ello el precario podría adquirir el bien que posee por prescripción si acredita haber cumplido los requisitos que la ley prevé para tal fin”. Esta conclusión es contradictoria con las demás, afirma que la posesión precaria es

distinta a la posesión inmediata (estoy de acuerdo), sin embargo esta distinción se pierde cuando en las anteriores conclusiones señala que el arrendatario con contrato vencido es precario, al ser considerado precario, es decir poseionario sin título puede usucapiar, entonces un arrendatario con contrato vencido puede usucapiar. En el presente trabajo al comentar las reglas del pleno casatorio hemos sustentado que un arrendatario no puede usucapir precisamente porque tomó posesión del predio materia del arrendamiento con conocimiento y reconocimiento de la existencia de un titular del derecho de propiedad o de un titular del derecho de posesión. En este caso no es procedente que un arrendatario se convierta en precario ya que un poseedor inmediato al pasar a ser un poseedor precario luego pueda obtener la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio. Finalmente, el poseedor inmediato vendría a ser lo mismo que el precario, no habría tal distinción. En este trabajo se sostuvo que el arrendatario sigue siendo tal, aunque su contrato haya vencido o se haya resuelto, solo es un arrendatario con contrato vencido o un arrendatario con contrato resuelto, los efectos jurídicos serán los que la ley le otorga y no perderá su calidad de poseedor inmediato así su contrato este resuelto o con plazo vencido, es poseedor inmediato con contrato resuelto o poseedor inmediato con contrato vencido.

5.3.-Comparación de los resultados con las Reglas del IV Pleno Casatorio:

A.- Comparación de la Primera deficiencia del enunciado normativo art. 594 del código procesal civil: (Confunde los conceptos de conclusión del contrato y vencimiento de plazo y no establece la necesidad del requerimiento de devolución del bien arrendado), con la sub regla 5.2 del IV Pleno Casatorio Civil.

-El IV Pleno Casatorio en su Quinta Regla: “Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: Quinta regla-Sub Regla 5.2: “Será caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, puesto que con el requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituirá un caso de título fenecido el supuesto contemplado por el artículo 1700 del código civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Dada esta condición, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título”:

Como se desarrolló en el capítulo de los resultados, existen dos posturas doctrinarias respecto a la conclusión del contrato de arrendamiento. Una que señala que el contrato no fenece porque hay obligaciones que liquidar y la otra que establece esta regla vinculante del pleno, donde se establece que existe fenecimiento del Contrato de arrendamiento cuando hay requerimiento de devolución del bien arrendado, y es cuando el arrendatario deviene en precario por tener título fenecido

Estas son las dos posturas contrarias, no estamos de acuerdo en su totalidad con ninguna. No estamos de acuerdo con lo sostenido por el Pleno, que es la postura de Lama More, respecto a que el arrendatario con contrato vencido es un precario: Primero, desde el punto de vista sustantivo, el arrendatario con contrato vencido tiene una regulación especial respecto al proceder contemplado en nuestro Código Civil respecto al contrato de arrendamiento, si continúa el contrato y no hay

solicitud de devolución continua la relación jurídica en mérito a una relación legal, si vence el contrato y le requieren la devolución el Código Civil lo señala en forma expresa, si el arrendador ya no quiere continuar con el contrato y no lo quiere renovar en forma expresa, entonces el arrendatario tiene que devolver el bien, si no lo hace él tiene que pagar una suma igual a la renta que ya no es renta, (COSA QUE NO HACE EL PRECARIO)y si no devuelve el bien se somete a un desalojo como consecuencia del incumplimiento de una obligación contractual-el contrato de arrendamiento. Si interpretamos que todos los casos en los que se haya fenecido el título por el cual posee son precarios entonces nunca cabría aplicar las normas del Código Civil respecto al contrato de arrendamiento y sus consecuencias jurídicas, solo importaría la aplicación del artículo 911 del Código civil; Segundo; porque trastoca todo el esquema procesal estructurado para los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, ya que al convertirse todos los posesionarios con contrato fenecido precarios, caso del arrendatario entonces carecería de objeto la existencia de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato y carecería de objeto proponer la agilidad de los procesos si todos van a ser tratados con el mismo trámite y procedimiento.

Por otro lado no es necesario sostener que el contrato está vigente porque falta la liquidación de las prestaciones (devolución del bien, penalidad convenida, indemnización por pérdida del bien o disfrute no consentido etc.), porque al vencimiento del plazo del contrato simplemente se tiene *un contrato con plazo vencido y lo que esto genera en cuanto a la ejecución de este*, porque cuando vence el plazo y hay requerimiento de devolución por parte del arrendador y el arrendatario no paga la renta o no quiere devolver la posesión al arrendador, este

tiene mecanismos que la norma le ampara para el cumplimiento de las prestaciones dejadas de cumplir, el arrendador puede optar por: exigir el cumplimiento del contrato (pago de renta, no subarrendar el bien, etc.) o simplemente resolverlo y en ambos casos solicitar la indemnización de daños y perjuicios, luego de la resolución, si esa es su opción, exigir la devolución del bien y de no lograrlo la norma le otorga el mecanismo a través de proceso de desalojo para recuperarlo, no necesitamos crear un argumento fuera de ello, aunque tampoco considero que lo argumentado por Gunther Gonzales, que el contrato no fenece porque faltan liquidar sea: Un sofisma.

Ante el interrogante, ¿Cuál sería el trámite procesal para un arrendador contra un arrendatario con contrato vencido o a plazo indeterminado y ambos con requerimiento de devolución?

El Juez competente para conocer el proceso de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento o de desalojo por falta de pago cuando la renta mensual es hasta 50 Unidades de referencia Procesal es competente el Juez de Paz letrado. Significando ello que en segunda instancia resolverían la apelación los Jueces civiles, concluyendo que el proceso de desalojo era de alguna manera menos largo que ahora. Sin embargo al considerar precario al arrendatario cuyo contrato ha vencido y ha sido requerido a devolver el bien, implica que el Juez competente para tramitar el proceso de desalojo en primera instancia serían los jueces civiles y en segunda instancia las Salas Civiles y dando opción a un recurso de Casación, habiéndose agravado la situación de los arrendadores ya que el tiempo de recuperación de su bien se duplicará. No era lo más conveniente.

Queda claro que el IV pleno Casatorio consideró precario a un arrendatario con contrato vencido el plazo y resuelto y con requerimiento de devolución, dicha doctrina Jurisprudencia vinculante fue publicada en el Diario oficial el Peruano con fecha 14 de Agosto del 2013, posterior a ello se publica la ley N° 30201, el 28 mayo 2014, que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil y crea el denominado: Desalojo express. Entonces si bien la doctrina jurisprudencial no establece nada sobre la competencia de un proceso de desalojo por vencimiento de contrato o resolución, derivada de un contrato de arrendamiento, al determinar que el arrendatario se convierte en precario empuja a iniciar un proceso de desalojo por ocupante precario en todos los casos. Al publicarse la norma sobre el desalojo express podríamos sostener que en el caso de esas dos causales (vencimiento de plazo y resolución del contrato por falta de pago) habría una derogación tácita de la doctrina jurisprudencial vinculante por ser contradictorias, podríamos dejar de aplicar la doctrina y acudir a un desalojo express esto por una por incompatibilidad entre esta ley del 2014 y la regla doctrina jurisprudencial se publicó el 2013. Para el autor Monroy (2015, p.20) la controversia sería sencilla, la ley es posterior al precedente y, por tanto, sin referirse a él la convertiría en ineficaz.

No obstante, ello también es controversial: Primero porque solo se aplicaría el desalojo express para los casos de vencimiento de plazo y resolución de contrato por falta de pago; Segundo; Además existen algunos operarios quienes sostienen que las reglas de la doctrina Jurisprudencial vinculante no pueden obviarse ya que solo otra doctrina jurisprudencial puede dejar sin efecto a esta, conforme reza el artículo 400 del Código Procesal Civil, máxime que la doctrina no establece directamente la competencia de un juez para cada tipo de desalojo y que ir a un

proceso de desalojo express implicaría desconocer que el arrendatario con contrato vencido es precario.

Ello sostenido incluso por magistrados superiores como Lama More en un comentario en Actualidad jurídica en el mes de Enero del 2015, fecha posterior a la modificatoria comentada sigue sosteniendo que los arrendadores tendrían que ir a un proceso de desalojo por ocupante precario porque el pleno casatorio ha señalado que un arrendatario con requerimiento de devolución de predio tiene el título fenecido.

B.- Comparación de la primera insuficiencia del enunciado normativo: artículo 594 del CC. Peruano: (No incluye los supuestos 1 y 2 del artículo 1705 para el desalojo express), con la primera regla-segundo supuesto del IV Pleno Casatorio Civil:

La primera regla del IV Pleno Casatorio Civil: Establece que “Una persona tendrá la condición de precario cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo”.

El alcance que le ha dado el pleno al concepto de precario, en un afán academicista y con buenas intenciones para uniformizar la jurisprudencia ha dado como resultado forzar muchas situaciones jurídicas en las que se encontraría un sujeto, como es el caso del arrendatario con contrato concluido. Desde ese punto de vista cualquier arrendatario con cuyo contrato ha concluido (sea por vencimiento de plazo, por requerimiento de devolución por conclusión para reparación, por conclusión por comunicación por los herederos del arrendatario, etc.) es precario

conforme al segundo supuesto, esto es cuando el título que tenían (es decir el contrato de arrendamiento) no generara ningún efecto de protección por haber concluido.

¿Con qué utilidad?, Respecto a otras formas de posesión que no derivan de contratos de arrendamiento como un comodato, ocupación por invasión etc, podría tener utilidad esta definición, pero respecto al ocupante que ostenta la posesión producto de un contrato de arrendamiento me parece que no, porque no ha hecho más que obligar al arrendador a solicitar el desalojo por ocupante precario y dificultar la recuperación de su bien en tiempo menor. Al tramitarse el proceso por conclusión del contrato de arrendamiento, lo que es materia probatoria es, si efectivamente existió contrato de arrendamiento y si existe la causa de conclusión, en cambio al incluir al arrendatario dentro de los alcances de un ocupante precario se ha logrado que el arrendador inicie un proceso de desalojo por ocupante precario donde se deberá discutir: a) Si efectivamente existe posesión del arrendatario y b) segundo si el título que tenía feneció o no tiene título. Ahora en este proceso judicial el arrendatario podrá discutir que no es precario en el supuesto en que sigue pagando la merced conductiva y lo más grave es que al ser considerado poseedor precario pierde su calidad de posesionario inmediato entonces podría usucupiar como cualquier poseedor que ya no reconoce la propiedad del arrendador -propietario, pudiendo reconvenir planteando prescripción Adquisitiva de dominio acumulándose el proceso ante el Juez Civil.

Esto también dificulta la labor del Juez porque verificar los medios probatorios en el proceso por vencimiento de plazo o resolución por falta de pago

de la renta es una labor más sencilla y evidente (solo verifica la existencia de un contrato, el plazo, el pago o causal de conclusión), en cambio en el desalojo por ocupante precario tendrá que aceptar como pertinentes todos los medios probatorios que presente el arrendatario (desde los que acreditarán que ya no es arrendatario) que sostengan que su ocupación ya no es precaria. Lo que al margen de la dificultad procesal constituye una transgresión a toda la estructura procesal del nuestro Código procesal civil en materia de desalojo como se explicó.

Respecto al concepto de ocupante precario, el problema parte desde el esquema optado en el Perú para determinar a quienes se les considera poseesionarios. En el Perú todos son poseesionarios (los detentadores, el poseedor pleno, el mediato el inmediato etc) excepto el servidor de la posesión a quien se le excluye conforme lo establece el artículo 897 del Código Civil. Como señala el Mendoza (2016, s.p) el esquema pudo haberse cambiado y se hubiese evitado muchos problemas: Se hubiese considerado a todos los que tenían relación con un bien por regla general: Detentadores (incluyendo al servidor, al precario) y solo poseedores a los plenos (es decir al propietario) a los mediatos, inmediatos. Pero nuestra realidad es otra y a partir de ella es que vamos a encuadrar el objeto de nuestro estudio para explicar el tema.

Si bien en nuestro esquema civil todos los que tienen relación directa con el bien son poseesionarios no podemos llegar al extremo de considerar a todos a los que fenecieron su título, precarios, incluyendo al arrendatario con plazo de contrato vencido y requerimiento de devolución y el que tenga contrato resuelto y todos los demás casos de conclusión del contrato, quizás se hubiera aprovechado la

oportunidad para corregir el esquema respecto de la posesión y además a través de reglas vinculantes determinar que los arrendatarios si bien tienen contrato vencido y requerimiento de devolución no puedan estar considerados como precarios por tener su propia regulación, es decir el artículo 911 podría aplicarse a los casos en donde la regulación civil no tiene alcance, como una excepción más no como la regla general.

¿Cuál sería el trámite procesal para un arrendador contra un arrendatario con contrato concluido por las casuales previstas en el artículo 1705 del Código Civil? Y causales son las causales de conclusión que si debieron estar incluidas en el dispositivo normativo estudiado:

Conforme a lo descrito, las causales de conclusión de arrendamiento que debieron estar incluidos en el enunciado normativo estudiado debieron ser las causales:

Inc. 01 del art 1705: Cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía:

a) Cuando el contrato estuvo inscrito en el registro correspondiente y el arrendatario no devuelve la posesión inmediata del predio, el nuevo propietario no podría ir a un proceso de desalojo expresse ya que no es el arrendador del predio. La protección del artículo 2014 del Código Civil peruano solo es a favor del tercero de buena fe que en este caso es el arrendatario, es decir la protección de que no lo desalojen hasta que venza el plazo de su contrato porque suscribió el contrato de arrendamiento con un no propietario pero que en el registro figuraba como tal, no hay norma que implique sustitución de vencedor en juicio en vez de arrendador

(como si lo hay para el comprador de una propiedad arrendada e inscrita en el registro). En todos los casos y por todas las causales tendría que iniciarse un proceso de desalojo por ocupante precario conforme al IV Pleno Casatorio.

b) Cuando el arrendamiento no estuviera inscrito con mayor razón, la procedencia del desalojo express no es posible porque no se encuentra inmerso en ninguna de las dos causales de procedencia por lo que el arrendador tendría que iniciar un proceso de desalojo por ocupante precario, aplicándose las reglas del pleno casatorio ya que el enunciado normativo estudiado solo puede generar la ineficacia en la aplicación del Pleno Casatorio de los puntos regulados más no los no regulados.

Inc. 02 del artículo 1705. Si es preciso para la conservación del bien que el arrendatario lo devuelva con el fin de repararlo:

No podría el arrendador ir a un proceso de desalojo express por lo mismo no está regulada la causal, en todo caso el enunciado normativo no regula la generalidad sino exclusivamente dos causales excluyendo a las demás.

Inc. 05 del artículo 1705 del CC Peruano. Si dentro de los noventa días de la muerte del arrendatario, sus herederos que usan el bien, comunican al arrendador que no continuarán el contrato:

Ante las dos situaciones: En los casos en que los herederos posesionarios no se retirasen una vez cumplido el plazo de vencimiento del plazo del contrato y si los herederos que usan el bien, comunican al arrendador dentro de los noventa días del fallecimiento del arrendatario que no continuarán el contrato de arrendamiento

y no se retiran tendría que iniciar el arrendador un proceso judicial de desalojo por ocupante precario contra los herederos, más aún con la definición tan amplia de precario con título fenecido que establece el IV Pleno Casatorio que estudiamos.

Si bien la modificatoria del artículo 594 del Código Procesal civil está referida a la conclusión del arrendamiento por vencimiento de plazo, no se entiende porque el legislador no incluyó el enunciado normativo, artículo 594 del CPC todas las formas de conclusión del arrendamiento ya que la posesión del arrendatario nació en todos los casos inicialmente como consecuencia de una relación contractual-contrato de arrendamiento, y debe darse un tratamiento similar, es decir no sería equitativo que se vaya a un desalojo por ocupante precario en estos casos para lograr la desocupación del predio a diferencia de las otras dos causales señalados en el enunciado normativo del Desalojo express.

C.-Comparación de la segunda insuficiencia de la modificatoria del artículo 594 por la ley 30201(no se establecen las condiciones contractuales para la efectividad de una resolución contractual).

Si bien este aspecto más es un tema sustantivo que procesal ya que tendría que establecerse en el contrato de arrendamiento la cláusula de pleno derecho de resolución contractual, se planteó como insuficiencia de la norma para demostrar que el desalojo express no es un proceso tan sedoso como se lo propuso. No existe mayor comentario en cuanto al comentario con las reglas del IV Pleno casatorio sobre arrendamiento ya que la misma solo está referida al tema de la precariedad.

D.-comparación de la segunda insuficiencia: (no incluye otras causales de resolución previstas en el artículo 1697 del código civil) con la quinta sub regla 01 del IV Pleno Casatorio.

En referencia a la Quinta Regla Quinta: “Se considera como supuestos de posesión precaria a los siguientes: sub regla 5.1: Los casos de resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil. En estos casos se da el supuesto de posesión precaria por haber fenecido el título que habilitaba al demandado para seguir poseyendo el inmueble. Para ello, bastará que el juez, que conoce del proceso de desalojo verifique el cumplimiento de la formalidad de resolución prevista por la ley o el contrato, sin decidir la validez de las condiciones por las que se dio esa resolución. Excepcionalmente, si el juez advierte que los hechos revisten mayor complejidad, podrá resolver declarando la infundabilidad de la demanda, mas no así la improcedencia”.

No estamos de acuerdo con las conclusiones del Pleno en el sentido de considerar precario al arrendatario a quien se le resolvió el contrato de arrendamiento. Estamos de acuerdo con El Pleno al reconocer los efectos de la resolución extrajudicial del contrato por incumplimiento del deudor, ya sea por autoridad del acreedor o en virtud de una cláusula resolutoria, es decir le reconoce efectos si necesidad de un proceso judicial. Se dispone que el Juez verifique el cumplimiento de las formalidades para la resolución prescritas verifique el cumplimiento de las formalidades para la resolución prescritas por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil o las pactadas por las partes en el contrato, esto para

empujar también a aquel arrendatario con contrato resuelto a la categoría de precario

Como la modificatoria en este aspecto del artículo 594 del Código procesal Civil, es posterior al IV pleno casatorio, se considere la procedencia del desalojo express conforme a la ley 30201 de fecha 28 de mayo del 2014.

- ¿Podrá ir a un proceso de desalojo express el arrendador que resolvió el contrato al arrendatario por falta de pago de la merced conductiva?

La respuesta es sí, aunque con interpretaciones diversas, como se señaló en el ítem analizado respecto a la primera insuficiencia e deficiencia, como el enunciado normativo a que venimos estudiando contempla la procedencia del desalojo express por resolución por falta de pago, entonces si cabe la posibilidad de aplicar un desalojo express en este caso. Con las salvedades y discrepancias que existen para aplicar esta norma en vez de las conclusiones del pleno casatorio que señala que el que tiene contrato resuelto es precario por tanto debería ir a un proceso de desalojo por ocupante precario iniciando su demanda ante el Juzgado civil.

¿Podrá ir a un proceso de desalojo express el arrendador que resolvió el Contrato por algún otra casual que no sea por falta de pago? La respuesta es no. Porque el desalojo express solo contempla la posibilidad de ir a un proceso de desalojo por resolución de contrato por falta de pago, es decir si se tiene un caso en donde se ha resuelto el contrato por otra causal, por ejemplo por haber utilizado el predio para otro destino diferente, por sub arrendar, etc, se tendría que aplicar la

regla 5.1 del pleno casatorio que se estudia en esta parte del trabajo, teniendo en cuenta que el pleno casatorio considera a aquel que tuvo contrato de arrendamiento y se le resolvió es precario por tener título vencido que acreditaba su posesión.

E.-Comparación de la tercera deficiencia: (no contempla la procedencia del desalojo express iniciado por un nuevo propietario del bien arrendado) con la quinta sub regla 5.4 del IV Pleno Casatorio. “Se consideran como supuestos de posesión precaria a los siguientes: Sub regla 5.4.-La enajenación de un bien arrendado, cuyo contrato no estuviera inscrito en los registros públicos, convierte en precario al arrendatario, respecto del nuevo dueño, salvo que el adquiriente se hubiere comprometido a respetarlo, conforme a lo dispuesto en el artículo 1708 del Código Civil”.

No estamos de acuerdo con la catalogación de este arrendatario como precario. Cuando el arrendatario tiene aún contrato vigente y el bien cambia de propietario entonces en cuál de los supuestos de precariedad que establece el primer precedente vinculante se encontraría. Sin título o título fenecido. Desde la lógica del pleno no estaría en ninguno de los dos presupuestos. Se fuerza esta figura para incluirlo erróneamente como precario, pero como este supuesto no está incluido en el enunciado normativo estudiado en el presente trabajo con mayor razón, aquí ya no sería ni discutible la posibilidad de no aplicar las reglas del pleno casatorio, por lo que el nuevo propietario no arrendador tendría que exigir la restitución del bien, pero a través de un proceso de desalojo por ocupante precario.

El Pleno Casatorio además del primer precedente comentado, en forma expresa en el precedente vinculante 5.2. y 5.4 establece claramente que el arrendatario con requerimiento de devolución del bien es precario asimismo el arrendatario a quien no se le cumplió el plazo del contrato, pero el bien fue enajenado a otra persona quien no desea continuar con el arrendamiento también.

Al respecto a los efectos del precedente y por ser este de obligatorio cumplimiento, se tendría que plantear todas las demandas de desalojo por vencimiento de plazo, por falta de pago y por las demás causales cuando el bien ha pasado a dominio de otra persona, en un proceso sumario ante el juez especializado en primera instancia, por ocupante precario lo que obviamente alarga el plazo del proceso judicial como es evidente, no siendo tan cierto lo sostenido por Lama (2015,p.109), quien manifestó: Que el IV Pleno casatorio puso fin a este desorden en los debates judiciales, lo hizo para bien de las personas y los ciudadanos en protección a sus derechos sobre bienes; asegurando a los titulares la ruta célere para la recuperación de sus bienes”. No es tan cierto porque al iniciarse el proceso ante el Juez especializado ambas partes tienen el derecho de impugnar la resolución y luego plantear la Casación contra la sentencia de segunda instancia para ser resuelto por la Corte Suprema, con la carga procesal que se tiene la recuperación del inmueble por parte de arrendador prácticamente es más complicada y no se necesita ninguna verificación estadística vasta con verificar los plazos procesales previstos en el Código Procesal Civil y realizar un parangón entre el proceso iniciado ante el Juez de Paz y el proceso iniciado ante el Juez Civil.

¿Podrá ir a un proceso de desalojo express el arrendador que compró un predio arrendado y el arrendatario se niega a restituir la posesión inmediata?: La respuesta contundente en este caso es NO.

Cuando el contrato de arrendamiento fue inscrito: Como el arrendador ha sustituido al arrendador (ex propietario) desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones.

Puede aplicar los artículos 1699 y 1704 del Código Civil e iniciar un proceso de desalojo express si está inmerso dentro de las causales de resolución por falta de pago y vencimiento de plazo.

Si no está inmerso en dichas causales, como en los demás casos de resolución del contrato y/o otras formas de conclusión del arrendamiento tendrían que iniciar el nuevo propietario el proceso judicial de desalojo por ocupante precario, teniendo en cuenta las conclusiones del IV Pleno Casatorio sobre ocupante precario.

Cuando el arrendamiento no fue inscrito. Si el arrendador decide continuar con el contrato de arrendamiento, terminado el plazo del contrato o ante la notificación de fenecimiento del mismo ante un contrato a plazo indeterminado, y en el otro supuesto, en ambos casos el arrendador tendría que ir a un proceso judicial desde desalojo por ocupante precario. Esto por orden expresa de la sub regla 5.4 del IV Pleno Casatorio.

5.4.- El contrato de arrendamiento y el contrato de arrendamiento resuelto como título ejecutivo-comparación con las insuficiencias y deficiencias del enunciado normativo estudiado:

A.- La comparación con la primera insuficiencia del enunciado normativo:

Si el contrato de arrendamiento sería un título ejecutivo, vencido el plazo del contrato de arrendamiento ya es exigible la obligación de restituir el bien, no necesita precisión alguna, lo que hace más sedoso el trámite. Si estamos ante un contrato a plazo determinado la obligación de restitución del predio es ejecutable desde el día siguiente del vencimiento del plazo y si estamos ante un contrato a plazo indeterminado la obligación de restitución es exigible desde el día del requerimiento de la devolución del bien conforme lo establece el artículo 1703 del Código Civil. Como el contrato es un título ejecutivo no necesita ninguna precisión porque al otorgarse la calidad de título ejecutivo al contrato de arrendamiento con firmas legalizadas ante notario público, las prestaciones contenidas se ejecutan sin necesidad de remitirnos a precisión alguna de la norma procesal.

Entonces: Cuando el contrato de arrendamiento es un título ejecutivo: A plazo determinado: Inicio el proceso ejecutivo para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mencionado contrato (dentro de ellas la devolución del bien cumplido el plazo del contrato) al día siguiente de vencido el plazo.

A plazo indeterminado: Si es un contrato a plazo indeterminado, no necesita el requerimiento previo para la devolución, sino solo la notificación de que le está poniendo final al contrato indeterminado para iniciar el proceso ejecutivo. Remito

una carta indicando el fenecimiento del contrato artículo 1703 y al día siguiente inicio el proceso ejecutivo.

Ya no se necesita precisar el requerimiento de devolución: El arrendatario al suscribir el contrato de arrendamiento sabe que al ser título ejecutivo no tiene más objeción que cumplir la prestación a la que se obligó, la restitución del predio una vez fenecido el contrato, es decir la entrega física del predio al arrendador.

A diferencia del artículo 594 del código procesal civil en donde tendría que precisarse el requerimiento de devolución como requisito previo para los contratos a plazo determinado y los de plazo indeterminado. Siendo título ejecutivo el contrato de arrendamiento el enunciado normativo que proponemos en las recomendaciones, respecto a incluir en el artículo 688 un título ejecutivo más, es decir el contrato de arrendamiento, no necesita ninguna precisión más.

B.- La comparación con la primera deficiencia del enunciado normativo estudiado: Ya no hay necesidad de precisar los términos de vencimiento de plazo o conclusión del contrato de arrendamiento para la procedencia del proceso ejecutivo ya que al ser considerados como títulos ejecutivos a todos los contratos de arrendamiento con firmas legalizadas, entonces estarían inmersos los que concluyen por plazo vencido o por otras causas de conclusión como:

a.- Las que el arrendatario necesita para repararlo, ya que al establecerse en el contrato esta causal o indicarse que en lo demás se remiten a las normas del código civil, entonces al requerir el arrendador el bien para repararlo con documento de fecha cierta al arrendatario y esto no lo devuelve habilitaría al arrendador a iniciar

el proceso ejecutivo ya que la obligación del arrendatario se tornó exigible con el requerimiento de devolución.

b.- Caso del arrendatario que fallece: Si el arrendatario suscribió un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas como proponemos y constituiría título ejecutivo, entonces, si dentro de los noventa días de la muerte del arrendatario, sus herederos que usan el bien, no comunican al arrendador nada, entonces por imperio de esta norma el arrendador tiene que seguir cumpliendo su prestación principal la cual es dejar en posesión a los herederos hasta la culminación del plazo del contrato. Culminado el plazo del contrato, ese contrato, que sería título ejecutivo le sirve al arrendador para iniciar el proceso ejecutivo conforme proponemos. Ahora si los herederos comunicaran al arrendador que no continuarán con el contrato, sin embargo continúan, el arrendador podría iniciar un proceso judicial ejecutivo, ya que el contrato concluyó con la comunicación de los herederos.

c.- Caso del propietario vencedor en juicio, él no suscribió el contrato de arrendamiento, como título ejecutivo, vencido en juicio al arrendador, en este caso no es posible que se pueda considerar con validez este título ejecutivo, ya que al indicar la norma que ha sido vencido en juicio implica que su titularidad y legitimidad fue aparente, fue declarada nula, anulable o resuelta o rescindido, es decir sin efectos jurídicos. En caso de haber sido anulado o nulo no tiene efectos jurídicos, y en caso de haber sido declarado resuelto o rescindido igual los efectos se retrotraen hasta antes de la casual de resolución del contrato, no existiendo forma de que un contrato de arrendamiento suscrito por un no legitimado tenga efectos jurídicos.

Este es uno de los pocos casos en que la propuesta que planteamos no abarcaría en la solución. Y que incluso así el contrato se encontrase inscrito en registros públicos esto solo le serviría al arrendatario a fin de que el vencedor en juicio respete el plazo de su contrato pero no le serviría al nuevo propietario para hacer suyo el contrato suscrito por el arrendador (vencido en juicio) e iniciar un proceso ejecutivo en caso de que el arrendatario se negara a devolver el predio arrendado.

Sin embargo la propuesta legislativa que planteamos ya toma esta precisión en el artículo 714-A que proponemos en recomendaciones:

“Artículo 714- El título ejecutivo deberá contener las obligaciones ciertas expresas y exigibles y de ser el caso la cláusula de resolución ipso jure, y mora automática. Siendo válido este título para los casos previstos en el artículo 1708 y 1705 incisos 01, 02 y 05.

C.- La comparación con la segunda deficiencia del enunciado normativo estudiado. Lo descrito como insuficiencia en el enunciado normativo estudiado en realidad podríamos considerarlo como una precisión no solo en dicho enunciado sino también en nuestra propuesta cuando sostenemos que al considerar como título ejecutivo al contrato de arrendamiento, en la parte de recomendaciones proponemos que el *“título ejecutivo deberá contener las obligaciones ciertas expresas y exigibles y de ser el caso la cláusula de resolución ipso jure, y mora automática ya que los pasos previos a la resolución contractual son temas anteriores que podrían bien pactarse dentro del contrato para evitar ese trámite previo. Sin embargo cabe indicar que en todo contrato de arrendamiento a fin de agilizar el*

trámite lo ideal es establecer la mora ipso jure así como la resolución del contrato de pleno derecho.

D.- La comparación con la segunda insuficiencia del enunciado normativo estudiado: Respecto a las otras causales de resolución en este caso al plantear que todo contrato con firmas legalizadas sería título ejecutivo no necesita ninguna otra precisión al respecto incluye a todos los contratos resueltos sea la causal que sea, las descritas en el enunciado normativo del artículo 1697 del Código Civil o las que pacten las partes como obligaciones en un contrato en mérito a la autonomía privada de las partes. Es decir a las obligaciones atípicas. Todo contrato de arrendamiento resuelto sería considerado título ejecutivo. Con efecto legal de restitución de la posesión por parte del arrendatario

E.- Comparación con la Tercera deficiencia del enunciado normativo estudiado: Sostenemos que otra deficiencia del enunciado normativo estudiado es que no contempla la procedencia del desalojo express iniciado por un nuevo propietario del bien arrendado. Sin embargo si considerásemos como título ejecutivo el contrato de arrendamiento, el mismo constituiría título ejecutivo también a favor del nuevo propietario ya que la misma norma señala la sustitución en la posesión del nuevo propietario respecto a su vendedor. Ahora si el arrendamiento no estuviera inscrito en los registros públicos entonces el arrendador tendría que ir a un trámite de proceso de desalojo común porque el contrato de arrendamiento suscrito por su vendedor no sería título ejecutivo respecto a él. Este también es uno de los pocos casos en los que nuestra propuesta no abarcaría en su solución. Por lo

mismos es que dentro de las modificatorias al código procesal civil establecemos también esta atingencia en el artículo 714-A propuesto.

F.- Comparación con la cuarta deficiencia del enunciado normativo estudiado: Al establecerse que un contrato de arrendamiento es título ejecutivo definitivamente no necesita mayor precisión o modificación normativa alguna para concluir que los pagos posteriores no significa cumplimiento de la prestación ya que como cualquier título ejecutivo se encuentra contenido en forma expresa la obligación, la forma de pago y el plazo del cumplimiento, fuera de ello ningún abono constituye pago de la prestación, más aun considerando que la prestación principal que busca que se cumpla el arrendador es la restitución del predio cuyo pago se consumiría con la entrega total del predio por parte del arrendatario.

VI. CONCLUSIONES

Primera: Se llega a la conclusión de que se han encontrado deficiencias e insuficiencias en el enunciado normativo estudiado (artículo 594 del Código procesal Civil modificado por el artículo cinco de la ley 30201) que no permiten la pronta recuperación del predio por el arrendador, más aun cuando la primera regla vinculante del IV Pleno Casatorio, establece, que es ocupante precario el poseedor que ocupa un inmueble ajeno sin pagar renta y sin título para ello, que está referido básicamente al arrendatario. Asimismo es aquel cuyo título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo, describiéndolo en cada una de sus sub reglas. Con las que no nos encontramos de acuerdo porque este concepto de precario incluye al arrendatario con contrato concluido. Desde el punto de vista sustantivo se obliga en vano como regla la aplicación del artículo 911 para todos casos cuando el contrato de arrendamiento y sus efectos jurídicos tiene su regulación propia, además que desde el punto de vista procesal constituye una transgresión a toda la estructura procesal del nuestro Código procesal civil en materia de desalojo y esto dificulta la labor del Juez en cuanto a materia probatoria, se le otorga al arrendatario mayores posibilidades de defensa e incluso como propietario originario.

Segunda: La Primera deficiencia del enunciado normativo art. 594 del código procesal civil: Confunde los conceptos de conclusión del contrato y vencimiento de plazo y no establece la necesidad del requerimiento de devolución del bien arrendado.

- El enunciado normativo estudiado, confunde los términos de conclusión del contrato con los de vencimiento de plazo, cuando el primero vendría a ser un concepto más amplio donde se encuentran contenidas todas las formas de conclusión del contrato tales como las que tienen el plazo vencido en caso de contratos a plazo determinado(cuya duración se pacta estableciéndose una fecha de vencimiento), las que tienen requerimiento de devolución para los contratos a plazo indeterminado, las que tienen resuelto el contrato por alguna causal, las que son solicitadas por necesidad de conservación por expropiación etc. Sin embargo haciendo una interpretación integral del enunciado normativo, y de acuerdo a la interpretación declarativa, demostrado esto con el procedimiento para la aprobación del enunciado normativo por el Congreso, el legislador solo reguló el desalojo express para los casos de vencimiento de plazo determinado y los de resolución de contrato por falta de pago.

-No es suficiente la sólo conclusión del plazo determinado del contrato para que el arrendador se encuentre legitimado para iniciar un proceso de desalojo por conclusión del contrato conforme al enunciado normativo estudiado, es necesario además que el demandante manifiesta su voluntad de manera indubitable de que no desea continuar con el arrendamiento y solicite con documento de fecha cierta la devolución del predio.

Tercera: Segunda insuficiencia. No incluye otras causales de conclusión del contrato como procedentes para el desalojo express:

El enunciado normativo estudiado no incluye a las otras formas de conclusión del contrato de arrendamiento como procedente para el desalojo express. Estas formas de conclusión del contrato que no incluye son las siguientes:

A.- Cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía; se encuentran dos casos

a.- Si el contrato de arrendamiento estuvo inscrito en Registros Públicos, el arrendatario tiene protección por ser tercero de buena fe hasta que el contrato llegue a la fecha del vencimiento o hasta cuando el propietario vencedor requiera al arrendatario la devolución del bien y le comunica que el contrato culminó en el caso de contrato de arrendamiento a plazo indeterminado.

b.- Si el contrato de arrendamiento no estuvo inscrito en registros públicos. Entonces el propietario vencedor podrá requerir la entrega de la posesión al arrendatario en cualquier momento.

B.- Si es preciso para la conservación del bien que el arrendatario lo devuelva con el fin de repararlo:

C.- Si dentro de los noventa días de la muerte del arrendatario, sus herederos que usan el bien, comunican al arrendador que no continuarán el contrato:

Si muere el arrendatario, se dan dos situaciones:

Si los herederos se encuentran en posesión del predio derivado de un contrato de arrendamiento suscrito por el causante, entonces pueden continuar en la

posesión del mismo, obviamente dentro del plazo de vigencia del contrato hasta el vencimiento del mismo o hasta que el arrendador comunique el fenecimiento del contrato tratándose de contrato a plazo indeterminado.

Cuarta: El arrendador podría aplicar las reglas del Desalojo express contra un arrendatario con contrato a plazo vencido o a plazo indeterminado y ambos con requerimiento de devolución teniendo en cuenta que la doctrina Jurisprudencia vinculante fue publicada en el Diario oficial el Peruano con fecha 14 de Agosto del 2013, posterior a ello se publica la ley N° 30201, el 28 mayo 2014, que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil y crea el denominado: Desalojo express. El Juez competente para conocer el proceso de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento o de desalojo por falta de pago cuando la renta mensual es hasta 50 Unidades de referencia Procesal es el Juez de Paz.

Quinta: En todos los casos descritos de conclusión del contrato, el trámite procesal para un arrendador contra un arrendatario con contrato concluido por las casuales previstas en los incisos 1, 2 y 5 del artículo 1705 del Código Civil sería el proceso judicial de desalojo por ocupante precario iniciando su proceso ante el Juzgado Civil del lugar donde se encuentra el predio. Siendo de aplicación la primera regla de la doctrina jurisprudencial vinculante del IV Pleno Casatorio Civil.

Sexta: Segunda insuficiencia de la modificatoria del artículo 594 por la ley 30201: donde No se establecen las condiciones contractuales para la efectividad de una resolución contractual:

-Como regla general el acreedor no puede resolver automáticamente un contrato por ello deberá pactarse por las partes contractuales en forma expresa el acuerdo de

aceptar la resolución del contrato ante el incumplimiento de la prestación de uno de ellos, de pleno derecho a fin de que la resolución contractual no sea materia de impugnación judicial. Además que no habría en este caso ninguna objeción respecto a la naturaleza de la resolución extrajudicial.

Además de ello deberá pactarse la mora ipso jure, teniendo en cuenta que de acuerdo a nuestra legislación la mora interpelatoria es la regla general y es necesario que el acreedor intime al deudor para que le pague, por lo mismo se deberá establecer en el contrato de arrendamiento la mora automática, teniendo en cuenta que la interpelación es el primer paso antes de la resolución contractual.

Si bien esto es recomendable realizarse en el contrato, hemos considerado este aspecto como una insuficiencia del enunciado normativo estudiado, teniendo en cuenta que el mismo hace precisiones de carácter sustantivo por lo que podría proponerse su redacción como se hace en nuestra propuesta.

Séptima: De la segunda insuficiencia: no incluye otras causales de resolución previstas en el artículo 1697 del Código Civil y por lo mismo ninguna otra causal atípica.

Teniendo en cuenta que el legislador no ha previsto otras causales por las que procedería el desalojo express, esto genera que existan jueces que accedan al trámite este pedido por interpretación correctora extensiva, pero que solo constituye la solución a un caso concreto y existan jueces con diversa formación jurídica que no lo hagan

Octava: La segunda insuficiencia descrita, así como lo sostenido por El IV Pleno Casatorio en su Regla Quinta.01, donde considera ocupante precario al arrendatario con resolución extrajudicial de un contrato, conforme a lo dispuesto por los artículos 1429 y 1430 del Código Civil, generan que:

- El arrendador que resolvió el contrato al arrendatario por falta de pago de la merced conductiva pueda ir a un proceso de desalojo express por ser la modificatoria posterior a las conclusiones del pleno Casatorio (aunque con opiniones contrarias).
- El arrendador que resolvió el Contrato por alguna otra casual que no sea por falta de pago, tenga que ir a un proceso judicial de desalojo por ocupante precario.

Novena: Tercera deficiencia: no contempla la procedencia del desalojo express iniciado por un nuevo propietario del bien arrendado. Por tal motivo es de aplicación la sub regla 5.4 del IV Pleno Casatorio Civil, que considera precario al arrendatario con contrato de arrendamiento no inscrito en el registro y este predio es enajenado:

Estando a lo señalado se dan dos situaciones respecto a la procedencia del arrendador:

Cuando el contrato de arrendamiento fue inscrito: Como el arrendador ha sustituido al arrendador (ex propietario) desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones. Puede aplicar los artículos 1699 y 1704 del Código Civil e iniciar un proceso de desalojo express si está inmerso dentro de las causales de resolución por falta de pago y vencimiento de plazo.

Si no está inmerso en dichas causales, como en los demás casos de resolución del contrato y/o otras formas de conclusión del arrendamiento tendrían

que iniciar el nuevo propietario el proceso judicial de desalojo por ocupante precario, teniendo en cuenta las conclusiones del IV Pleno Casatorio sobre ocupante precario.

Cuando el arrendamiento no fue inscrito. Si el arrendador decide continuar con el contrato de arrendamiento, terminado el plazo del contrato o ante la notificación de fenecimiento del mismo ante un contrato a plazo indeterminado, y en el otro supuesto, en ambos casos el arrendador tendría que ir a un proceso judicial de desalojo por ocupante precario. Esto por orden expresa de la sub regla 5.4 del IV Pleno Casatorio.

Décimo: La Cuarta deficiencia: cumplimiento de la prestación iniciado el proceso judicial.

De acuerdo al enunciado normativo estudiado si un demandado no acredita que está al día en el pago de la merced conductiva procede el desalojo express, sin embargo el enunciado normativo tiene una deficiencia en el sentido de no prescribir que la cancelación de la merced conductiva posterior a la demanda no suspende el proceso, existiendo interpretaciones contradictorias respecto a la suspensión o no de proceso en este caso pese a que desde el punto de vista sustantivo, en un contrato de arrendamiento el cumplimiento de la prestación del deudor arrendatario es el pago de la merced conductiva íntegramente la prestación conforme a lo acordado y en la fecha acordada. Y desde el punto de vista procesal, es de aplicación lo establecido en el artículo 1428 del Código civil, aplicable por analogía al supuesto propuesto respecto al último párrafo: “A partir de la fecha de la citación con la

demanda de resolución, la parte demandada queda impedida de cumplir su prestación”.

Décimo primera: Después de analizar las deficiencias de la modificatoria del artículo 594 del Código Procesal Civil, así como las contradicciones respecto a su aplicación por lo sostenido por el IV Pleno Casatorio, se evidencia de que el enunciado normativo descrito no generará que se produzca la pronta recuperación de la propiedad por el arrendador. El enunciado normativo tendría que tener muchas precisiones para lograr medianamente su propósito, por lo mismo se sostiene que el proceso para la recuperación de un predio no debe ser uno de cognición sino de ejecución, donde ya no se discute el derecho solo se ejecuta el reconocido por la ley. Por ello es que proponemos modificar el capítulo I de las disposiciones generales, del Título V del Código Procesal Civil respecto a considerar como título ejecutivo: El contrato de arrendamiento con firmas legalizadas y El contrato de arrendamiento con firmas legalizadas resuelto, entonces podría plantearse a futuro la ejecución del desalojo a través del proceso ejecutivo. El ultimo cuyos efectos jurídicos se rigen por lo establecido en la ley, esto es el artículo 1372 del Código Civil, más no ya por las prestaciones acordadas como obligaciones en el contrato de arrendamiento.

Décimo segunda. El Sustento es: Primero: Porque la inclusión de un título ejecutivo más en el catálogo establecido en el artículo 688 del Código Procesal Civil es voluntad legislativa, teniendo en cuenta la existencia de otros títulos valores ejecutivos que tendrían menos certeza del derecho incluido, que un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas, entre otros el documento privado que contenga la transacción extrajudicial, y el documento impago de renta por

arrendamiento; Segundo, el contrato de arrendamiento con firmas legalizadas conforme lo proponemos, cumple los requisitos comunes establecidos en el artículo 689 del Código Procesal Civil porque contiene varias obligaciones ciertas, expresas y exigibles; Tercero, se sostiene además que el proceso de desalojo express es un sub proceso sumarísimo, similar a un proceso único de ejecución regulado en el artículo 688 y siguientes del Código Procesal Civil, por lo que no tendría sentido crear un sub proceso transgrediendo incluso los procedimientos y plazos establecidos para el proceso sumarísimo; Cuarto, se considera que no existe ninguna transgresión al derecho de propiedad ni de posesión del arrendatario al incluir el contrato de arrendamiento en general como un documento con mérito ejecutivo porque la posesión del arrendatario nace de un contrato de arrendamiento que genera derechos y deberes personales, entre ellos, la obligación de devolver el bien por parte del arrendatario una vez solicitada la devolución del bien por el arrendador(vencido el plazo del contrato o en un contrato a plazo indeterminado) y de no cumplir el arrendatario su prestación el arrendador tiene el derecho de exigir el cumplimiento de una obligación de dar; Quinto, se sostiene que no se transgrede ningún derecho a terceros que ocupen el bien en un proceso ejecutivo de desalojo porque nuestra norma procesal ya tiene regulado en las disposiciones generales el artículo 690 del código procesal civil, donde establece que cuando la ejecución pueda afectar a terceros se debe notificar a éste con el mandato de ejecución para que ejerza su derecho de defensa. Siendo un sustento más de que cabe la posibilidad de un proceso ejecutivo de desalojo la publicación el 18 de julio del 2015 del decreto legislativo 1177 que ha creado un proceso un proceso de ejecución para casos de arrendamiento de vivienda y conforme a su FUA y el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda – RAV.

Décimo Tercera. Actualmente existen los siguientes procedimientos y regulaciones que confunden a la población y a los operadores de derecho siendo los siguientes: Si el contrato de arrendamiento es escrito:

Posibilidad de realizar un contrato de arrendamiento –solo para vivienda, que se rige por el decreto legislativo 1177, conforme al formulario FUA y registrarlo en el Ministerio de Vivienda y ceñirse a un proceso de desalojo- un proceso único de ejecución. Pero con excepción de las casuales de sub arrendar la propiedad, de permitir algún acto contrario a orden público o a las buenas costumbres y alguna otra causal atípica que no se encuentra contemplado en el formulario en la ley señalada.

Segundo, Posibilidad de realizar un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas con allanamiento a futuro (para vivienda y/u otros) y ceñirse a un proceso de desalojo express, que se rige por lo establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil que se ha comentado a lo largo de esta tesis con plazos cortos, pero solo para aquellos contratos cuando se pretende la recuperación del predio por las causales de vencimiento de plazo o resolución por incumplimiento de pago.

Tercero, Posibilidad de realizar un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas con allanamiento a futuro (para vivienda y/u otros) y ceñirse a un proceso de desalojo establecido en el artículo 585 y siguientes del Código Procesal Civil, iniciándose el proceso ante el Juez Civil de desalojo por ocupante precario, cuando se pretende la recuperación del predio por alguna otra causal de conclusión del contrato diferente a vencimiento de plazo o resolución por falta de pago de la merced conductiva.

Cuarta, posibilidad de realizar un contrato de arrendamiento por escrito (sin legalización de firmas, sin allanamiento a futuro) (para vivienda y/u otros) Existe el trámite para procesos de desalojo que se ciñe conforme lo establecido en el artículo 585 y siguientes del Código Procesal Civil, iniciándose el proceso ante el Juez Civil por ser considerados los arrendatarios precarios, conforme al IV pleno Casatorio.

Si el contrato de arrendamiento es verbal:

-Quinto: Si las partes tiene un contrato de arrendamiento verbal: Existe el trámite común de desalojo por cualquier causal de conclusión del contrato, sea vencimiento de plazo, falta de pago, o resolución del contrato que se ceñirá conforme al proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario, artículo 585 y siguientes del Código Procesal civil (excepto el artículo 594). Iniciando el proceso ante el Juez el Juez Civil por constituir conforme al IV Pleno casatorio todos los supuestos ocupantes precarios.

VII. RECOMENDACIONES

Primera. -Que, se derogue el artículo 05 de la ley 30201 que modifica el artículo 594 del Código Procesal civil, teniendo en cuenta que incluso con las modificatorias que se proponen añadirse no se lograrían su propósito, la recuperación inmediata del predio alquilado.

Segunda. Al haber analizado en el presente trabajo, las deficiencias e insuficiencias del enunciado normativo estudiado se propone que las siguientes modificatorias al Código Procesal Civil:

-Que se considere como título ejecutivo al contrato de arrendamiento y al contrato de arrendamiento resuelto como título ejecutivo en el Artículo 688 del Código procesal Civil

- Que, se incluya un sub capítulo 06 en el Capítulo II denominado: Proceso ejecutivo, incluyendo el sub capítulo 06 denominado: Ejecución de obligación de dar bien inmueble determinado. Procedimiento que uniformice la ejecución de la obligación de dar bien inmueble sin distinciones de la causal de terminación del contrato de arrendamiento. Conforme al proyecto de ley que corre en el Anexo de este trabajo.

Tercera: Finalmente con las modificaciones propuestas la población tendría dos opciones:

a.- Si realizan un contrato de arrendamiento verbal o escrito que no constituya mérito ejecutivo, por la libertad de forma, (sea arrendamiento para vivienda y/u otra razón) deberán ceñirse a un proceso de desalojo regulado por el artículo 585 al 596 del Código Procesal Civil. Iniciando el proceso ante el Juez de Paz letrado u Juez Civil dependiendo del monto de la merced conductiva.

b.- Si realizan un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas (sea arrendamiento para vivienda y/u otra razón) se ceñirán a un proceso único de ejecución regulado por el sub capítulo 06 propuesto en el presente trabajo. Iniciando el proceso ante el Juez de Paz letrado.

VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abanto, D. (2013) *Análisis del Precedente vinculante establecido por el Cuarto pleno Casatorio*. En Gaceta Civil y Procesal Civil 03. Lima, Setiembre.
- Aguilar, B. (2014). *Manual de Derecho de Sucesiones*. Editorial Pacifico Editores S.AC. Lima.
- Ariano, E. (1998). *El Proceso de Ejecución*. Editorial Rodhas.
- Arias, M. (1987). *Exegesis del Código Civil Peruano de 1984*.Lima.
- Avendaño, J. (2010). *El interés para obrar*. En Themis 38, Lima. Setiembre. Editora Publicaciones RL. Pag.63-123.
- Einleitung, B. (2009). *Enciclopedia jurídica Omeba*. Tomo XVII. Tomos V, VII XIX, XV.Editorial Bibliográfica Omeba.
- Beltran, J. (2016). *Manual Auto Instructivo. Curso jurisprudencia relevante en materia civil y procesal Civil*. Academia de la Magistratura.
- Briones, G. (1986). *Métodos y Técnicas de Investigación para las Ciencias Sociales*. Editorial Trillas, México 43.
- Chávez, J. (2008) *El proceso de Desalojo por vencimiento de contrato*. Tesis para optar grado de magister en derecho Civil en la universidad nacional mayor de San Marco. Recuperado en: <http://cybertesis.unmsm.edu.pe/handle/cybertesis/3138>
- Chávez, J. (2014) *La nueva vía procedimental para el desalojo*. En Revista Actualidad Civil 01. Lima, julio. Pag.32-50.
- Castillo, F. (2014) *Las Obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento*. En todo sobre el contrato de arrendamiento. Gaceta Jurídica. Pag 09=54.
- Compendio Estadístico Perú (2015). *Sistema Estadístico Nacional*. Instituto Nacional de Estadística e Informática. Ediciones INE. Lima Perú.

Congreso de la República del Perú (2013). *Dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos*. Proyectos de leyes Nros: 2117/2012-CR;1106/2011-CR y 2585/2013. Lima Perú.

De la Puente M. (2011). *El Contrato en general*. Palestra. Editores SAC.

Ferrero, A. (2013) *Tratado de Derecho de Sucesiones*. Editorial El Buho.Lima.

Ferrero, R. (1988). *Elementos esenciales de la obligación*. Editores Culturales Cuzco S.A. Lima. Perú.

Flores, P. (1980) *Diccionario de términos jurídicos*. Tomo I y II. Editorial Cultural Cuzco S.A.

Gabriel, J. (2016). *Exposición sobre Negocio jurídico*. Curso de Especialización Avanzada. Pontificia Universidad la Católica. Lima Perú.

Gascon, M. y García Figueroa, A. (2005). *La argumentación en el derecho*, Editorial Palestra. Lima.

Gonzáles, B. (2016), Los vaivenes jurisprudenciales sobre el Precario.

Recuperado de <http://www.derecho y cambio social.com/.revista022/precario-y-susvaivenes.pdf>.

Gonzáles, G. (2012) Derecho registral y Notarial. Tomo Jurista, Editores E.I.R.L.

Gonzáles, G. (2013) Tratado de Derechos Reales. Jurista Editores E.I.R.L.

Gonzáles, G. (S. F). *Los vaivenes jurisprudenciales sobre el precario*.

Recuperado de: En:

http://www.derechocambosocial.com/.revista022/precario_y_sus_vaivenes.pdf.

Gonzáles, P. (2000) *Código Civil Español*. Ley 1/2000 del 07 de enero. Vigente desde 08 de Enero de 2001. Revisión vigente desde 27 de mayo de 2017 hasta 29 de junio de 2018.

- Guastini, R. (1999) *Estudios de teoría y Meta teoría del Derecho*. Editorial Gedisa.Barcelona España.
- Hernández, R. y otros (2010). *Metodología de la investigación*, Editorial McGraw Hill, México.
- Hinostroza A. (2005). *Procesos de Conocimiento. Procesos Sumarísimos*. Gaceta Jurídica S.A. Lima. Perú
- Hurtado, M. (2014). *Estudios de Derecho Procesal Civil*. Tomo I y II. Editorial Moreno S.A.
- Jimenes M. (2015). Defiéndase Ud. Mismo. Defensa de la posesión. Pacífico Editores SAC. Lima. Perú.
- Juárez, E. (2015) *Una propuesta de interpretación para la efectividad del proceso único de Ejecución*. En Ejecución de sentencia. Pacífico Editores SAC.
- Lama, H. (2015). *El arrendamiento y el precario en el Código Civil desde el cuarto pleno casatorio Civil*. En *Actualidad Civil*. Pacífico Editores. S.A:C. Lima. Perú.
- Lama, H. (2015) *Vicisitudes en la Ejecución de la sentencia y la ejecución forzada*. En *Ejecución de sentencia*. Pacífico Editores. SAC.
- Lama, H. (2011). *La posesión y la posesión precaria en el Derecho Civil Peruano*. Universidad Pontificia universidad Católica del Perú. Tesis de maestría. Lima Perú. Recuperado de: http://tesis.pucp.edu.pe/repositodo/bltstream/handle/123458789/99/LAMA_MORE_HECTOR_POSESION_POSESION_PRECARIA.pdfsequence-1
- Luis Diez, A. (1986). *Sistema de Derecho Civil*. (1986) Tomo I, II y III. Biblioteca Universitaria UNMSM de Editorial Tecnos. Madrid.
- Lohmann. J. El negocio Jurídico. (1986).Editorial Studium.Lima.

- Marciani, B. (2016). *Argumentación jurídica. Academia de la Magistratura*. Exposición Magistral. Universidad pontificia la Católica del Perú. Lima Perú.
- Martel Rolando Alfonzo (2015). *Pruebas de oficio en el Proceso Civil*. Editorial. Instituto pacífico SAC. Lima Perú.
- Mejorada, M. (2016). *Nueva ley de desalojo Ahora... pues*. Recuperado de la Revista electrónica Gestión El Diario de Economía y Negocios del Perú.
- Mendoza, G. (2016). *El Precario en el Código Civil Peruano*. Curso de Especialización Avanzada. Pontificia Universidad la Católica. Lima.
- Mendoza, G. (2016). *Exposición sobre La legitimidad y titularidad. Curso de Especialización Avanzada*. Pontificia Universidad la católica. Lima.
- Mendoza, G. (2016). *La Fe pública Registral como Supuesto Complejo: Adquisición a Non Domino y oponibilidad de la inscripción*. Artículo parte de los Cuadernos de Trabajo del CICAJ. Departamento Académico de Derecho de la PUCP.
- Mesina F. (2015). *Ejecución de sentencia. Lima*. Editorial Instituto pacífico SAC.
- Ministerio de Justicia (2016). *Revista Actualidad Civil -Jurisprudencia fundamental- IV Pleno Casatorio Civil. Octubre del 2014*. pp. 382-447..
- Ministerio de Justicia de Chile (2010). *Código Procesal Civil de Chile- El proyecto aprobado del 2010*.
- Ministerio de Justicia de Costa Rica (2004). *Código Procesal Civil de Costa Rica aprobado por DECRETO No. 7130 LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE COSTA RICA*.

- Ministerio de Justicia de México (2001). *Código Procesal Civil de México*.
Aprobado mediante DECRETO NUMERO 77 LA H. "LIV"
LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO.
- Ministerio de Justicia del Perú (1998), *Pleno Jurisdiccional civil de 1998*.
Publicación oficial de la Comisión Ejecutiva del Poder Judicial. Lima
Perù. 1999.pag72.
- Ministerio de Justicia de España (2001). *Código de enjuiciamiento Civil de España*.
(2001). Ley 1/2000 del 07 de Enero. Vigente desde 08 de Enero de 2001.
Revisión vigente desde 27 de mayo de 2017 hasta 29 de junio de 2018.
- Monroy, J. (1995). *Elementales del Proceso Civil*. Editores SRL. Lima.
- Monroy, J. (2015), *Se deben eliminar los aspectos cognitivos en el proceso civil de ejecución de desalojo*, en revista Gaceta Civil y Procesal Civil N° 27-
Setiembre del 2015.
- Montenegro, M. (2000). *La Cautela en el Proceso Civil Peruano*. Editores Gráfico
Horizonte SA.
- Morales, R. (2013). La resolución del contrato y sus efectos. En los Contratos.
Consecuencias Jurídicas de su incumplimiento. Editorial Gaceta
Jurídica.SA. Lima
- Navarrete, J. (2013). *La Resolución por cláusula resolutoria expresa. Los
contratos, consecuencias jurídicas de su incumplimiento*. Editorial Gaceta
Jurídica.SA. Lima.
- Peyrano, J. (1978) *El proceso civil principios y fundamentos*. Aries Editorial Astrea
de Alfredo y Ricardo Depalma.
- Pinedo, M. (2015) *Mérito Ejecutivo de las actas de conciliación Extrajudicial*. En
Ejecución de sentencia.pacifico Editores.SAC.

- Polanco, C. (2016) *Arrendamiento y Desalojo*. E. Editorial Cromeo Editores IERL.
- Pozo, J. (2014). *Nuevo desalojo express para los inquilinos bajo la cláusula de allanamiento futuro*. En Actualidad Civil.01. Lima. Julio.
- Quiroz, W. (2007) *Investigación jurídica*. Editorial IMSERGRAF. EIRL. Lima.
- Quispe, E. (2015). *Exposición sobre Derecho de obligaciones*. Maestría UNASAM.
- Ramírez, E. (2013), *La posesión precaria en la visión del Cuarto Pleno Casatorio Civil*. En Gaceta Civil y Procesal Civil 03. Lima, Setiembre
- Ramos, C. (2011). *Como hacer una tesis de Derecho y no envejecer en el intento*, Editora Jurídica Grijley, Lima.
- Ramos, J. (2004) *Elabore su tesis en Derecho Pre y posgrado*. Editores San Marcos. Lima. Perú
- Ravina, R. (2015). *¿Ojo por ojo diente por diente? Defensa de la posesión*. Pacifico Editores SAC.Lima.
- Real Academia Española. Diccionario Virtual. (S.F). Recuperado de: <http://www.rae.es/obras-academicas/diccionarios/diccionario-de-la-lengua-espanola>.
- Revista electrónica (S.F). *Derecho y Lectura*. ://derecho y lectura. Recuperado de: <http://wordpress.com>
- Robles. L. (2014). *Guía metodológica para la elaboración del proyecto de Investigación Jurídica*, Editorial Fecat, Lima.
- Romero, J. (2013) *Acto Jurídico*. Editorial Grijley E.I.R.L.
- Ronquillo, J. (2013). *La resolución por incumplimiento y algunos desaciertos en su actuación a nivel judicial. En los contratos consecuencias jurídicas de su incumplimiento*. Gaceta Jurídica S.A.

- Sierra, I. (2000) *Presidente y Coordinador. Comentario del Código Civil*. Español .Tomo V, VI y VII. Editorial Bosh S.A.España.Barcelona.
- Solis, A. (1991). *Metodología de la Investigación Jurídico Social*, Lima.
- Soria, A. y Anchayhuas S. (2013) Resolución por incumplimiento contractual. En los contratos consecuencias jurídicas de su incumplimiento. Gaceta Jurídica S.A. Lima. Perú.
- Sumaria, O. (2015). *Análisis de la tutela Ejecutiva en Ejecución de sentencia*. Instituto Pacífico SAC. Lima.
- Taboada, L. (2013) *Acto Jurídico, Negocio jurídico y contrato*.Grijley E.I.R.L. Lima. Perú.
- Taboada, L. (2002) Nulidad del Acto Jurídico. Grijley E.I.R.L.
- Torres, A. (2014). Teoría General de las Obligaciones. Pacifico Editores SAC.
- Zamudio, C. (2016), Resolución por incumplimiento en los contratos con prestaciones recíprocas. En los contratos consecuencias jurídicas de su incumplimiento. Gaceta Jurídica S.A. Lima.
- Zelayaran, M. (2007). *Metodología de la Investigación Jurídica*, Ediciones Jurídicas, Lima.

ANEXOS

ANEXO 1 INFORME INEI

Compendio Estadístico Perú 2015

ESTRUCTURA TEMÁTICA

- 1 TERRITORIO
- 2 MEDIO AMBIENTE
- 3 POBLACIÓN
- 4 **VIVIENDA**
- 5 EDUCACIÓN, CULTURA Y ESPARCIMIENTO
- 6 SALUD
- 7 EMPLEO Y PREVISIÓN SOCIAL
- 8 SEGURIDAD Y ORDEN PÚBLICO
- 9 DESARROLLO SOCIAL
- 10 PARTICIPACIÓN CIUDADANA
- 11 TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN (TIC)
- 12 AGRARIO
- 13 PESCA
- 14 MINERÍA E HIDROCARBUROS
- 15 MANUFACTURA
- 16 ELECTRICIDAD Y AGUA
- 17 CONSTRUCCIÓN
- 18 COMERCIO
- 19 TRANSPORTES Y COMUNICACIONES
- 20 TURISMO
- 21 CUENTAS NACIONALES
- 22 PRECIOS
- 23 SECTOR FINANCIERO
- 24 FINANZAS PÚBLICAS
- 25 SECTOR EXTERNO
- 26 PANORAMA INTERNACIONAL

Presentación | Glosario de Términos | Productos y Servicios | Mapas | Salir

www.inei.gob.pe

INEI INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA

4. VIVIENDA

FORMATO PDF INDICE

A. Tipo y Régimen de Tenencia de Viviendas Particulares

- 1 [Tipos de viviendas particulares que ocupan los hogares, 2003-2014](#)
- 2 [Casas independientes, según departamentos, 2003-2014](#)
- 3 [Viviendas particulares propias, según departamento, 2003-2014](#)
- 4 [Viviendas propias con título de propiedad, según departamento, 2007-2014](#)

B. Infraestructura Física de las Viviendas Particulares

- 5 [Viviendas particulares según material predominante en las paredes exteriores y área de residencia, 2001-2014](#)
- 6 [Viviendas particulares de ladrillo o bloque de cemento en las paredes exteriores, según departamento, 2003-2014](#)
- 7 [Viviendas particulares según material predominante en los pisos y área de residencia, 2001-2014](#)
- 8 [Viviendas particulares con piso de cemento, según departamento, 2003-2014](#)
- 9 [Viviendas particulares según material predominante en los techos y área de residencia, 2001-2014](#)
- 10 [Viviendas particulares con techo de concreto armado, según departamento, 2001-2014](#)

C. Acceso a Servicios Básicos

- 11 [Formas de abastecimiento de agua de los hogares, según área de residencia, 2001-2014](#)
- 12 [Tipo abastecimiento de agua por red pública en hogares del área rural, según región natural y departamento, 2013-2014](#)
- 13 [Hogares que se abastecen de agua mediante red pública, según departamento, 2001-2014](#)
- 14 [Formas de eliminación de excretas de los hogares, según área de residencia, 2001-2014](#)
- 15 [Formas de eliminación de excretas por red pública en hogares del área rural, según región natural y departamento, 2013-2014](#)
- 16 [Hogares que residen en viviendas particulares que tienen red pública de alcantarillado, según departamento, 2003-2014](#)
- 17 [Hogares en viviendas particulares que disponen de alumbrado eléctrico por red pública, según área de residencia y departamento, 2003-2014](#)
- 18 [Viviendas del área rural con energía por red pública, según región natural y departamento, 2011-2014](#)
- 19 [Conexiones facturadas de agua potable por el servicio de agua potable y alcantarillado de Lima Metropolitana, según gerencias y centros de servicio, 2004-2014](#)
- 20 [Conexiones facturadas de agua potable para uso doméstico por el servicio de agua potable y alcantarillado de Lima Metropolitana, según gerencias y centros de servicio, 2004-2014](#)
- 21 [Conexiones facturadas de agua potable para uso comercial por el servicio de agua potable y alcantarillado de Lima Metropolitana, según gerencias y centros de servicio, 2004-2014](#)
- 22 [Conexiones facturadas de agua potable para uso industrial por el servicio de agua potable y alcantarillado de Lima Metropolitana, según gerencias y centros de servicio, 2004-2014](#)
- 23 [Conexiones facturadas de agua potable para uso social por el servicio de agua potable y alcantarillado de Lima Metropolitana, según gerencias y centros de servicio, 2004-2014](#)
- 24 [Conexiones facturadas de agua potable para uso estatal por el servicio de agua potable y alcantarillado de Lima Metropolitana, según gerencias y centros de servicio, 2004-2014](#)
- 25 [Conexiones de agua potable realizadas por la Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento, según empresa prestadora de servicio de saneamiento, 2009-2014](#)
- 26 [Conexiones de agua potable realizadas por la Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento, según departamento y empresas prestadoras de servicio, 2009-2014](#)
- 27 [Conexiones de alcantarillado realizadas por la Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento, según departamento y empresas prestadoras de servicio, 2009-2014](#)
- 28 [Conexiones de alcantarillado realizadas por la Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento, según departamento y empresa prestadora de servicio de saneamiento, 2009-2014](#)
- 29 [Hogares según tipo de energía o combustible que más utilizan para cocinar y área de residencia, 2003-2014](#)
- 30 [Hogares que utilizan gas para cocinar, según departamento, 2003-2014](#)
- 31 [Tipo de combustible que más usan para cocinar los hogares rurales, según región natural y departamento, 2010-2014](#)

D. Registro Predial

https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1253/cap04/cap04022.xlsx eoistral, 2004-2014

**VIVIENDAS PROPIAS CON TÍTULO DE PROPIEDAD, SEGÚN
PARTAMENTO, 2007 - 2014**

(Porcentaje respecto del total
de viviendas propias)

Departamento	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Total	65.9	65.7	67.4	66.9	64.4	58.6	58.4	56.1
Amazonas	42.7	37.5	40.2	47.3	40.2	35.2	25.3	16.3
Áncash	64.0	64.6	67.2	67.4	66.9	53.2	52.3	54.1
Apurímac	34.3	32.8	38.0	40.5	29.3	20.8	22.0	27.1
Arequipa	86.0	88.3	88.4	90.6	90.5	85.5	81.7	80.0
Ayacucho	47.4	41.1	48.7	55.1	52.4	45.7	51.4	46.3
Cajamarca	57.3	57.8	58.4	47.1	63.3	34.7	32.3	24.7
Callao	84.0	77.0	81.4	78.5	76.6	80.6	79.5	80.5
Cusco	47.3	44.6	38.1	49.7	55.6	40.4	41.8	39.7
Huancavelica	23.2	18.8	21.3	24.1	24.0	24.2	25.0	20.0
Huánuco	42.1	41.1	44.7	53.0	43.9	26.6	31.5	29.0
Ica	82.7	83.6	83.7	73.2	77.9	75.4	74.3	78.8
Junín	53.3	48.9	52.8	56.3	56.5	53.3	47.6	48.8
La Libertad	69.7	82.0	85.7	86.9	77.9	66.9	67.6	61.9
Lambayeque	67.4	62.8	67.3	64.6	60.9	68.7	63.9	64.2
Lima	75.9	73.4	76.7	74.7	74.0	75.1	74.9	72.8
Loreto	47.4	53.8	53.3	54.9	44.5	35.0	42.5	45.4
Madre de Dios	56.4	55.1	54.9	57.3	63.0	52.1	50.1	50.4
Moquegua	84.0	87.4	90.8	88.5	85.1	83.2	79.6	79.6
Pasco	53.0	48.4	44.3	48.6	38.8	34.0	37.1	31.2
Piura	69.1	74.6	66.2	67.1	62.5	57.6	56.0	51.2
Puno	68.9	70.9	72.9	66.2	53.3	35.0	33.3	27.3
San Martín	49.1	46.7	48.2	54.9	55.5	55.4	58.6	54.1
Tacna	83.8	82.8	85.7	89.8	86.4	78.2	78.7	78.0
Tumbes	72.9	73.6	79.2	68.8	60.2	58.9	60.6	58.8
Ucayali	68.5	68.0	77.4	65.1	45.5	45.5	45.3	44.0
Lima y Callao 1/	76.6	73.7	77.1	75.0	74.3	75.6	75.4	73.6
Lima Provincias 2/	59.4	63.3	60.0	59.3	57.2	58.5	53.2	52.0

Nota 1: Comprende las viviendas con título de propiedad, e incluye los títulos que están en trámite.

Nota 2: A partir del año 2012 en el área semi-rural los certificados de posesión a los predios otorgados por el presidente y/o alcalde de la comunidad no se va a considerar como Título de propiedad.

1/ Comprende: Departamento de Lima y la Provincia Constitucional del Callao.

2/ Excluye la provincia de Lima.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Hogares.

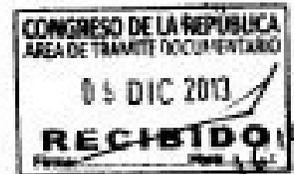
ANEXO 02



Congreso de la República
Comisión de Justicia y Derechos Humanos

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en los Proyectos de Ley 2117/2012-CR, 1106/2011-CR, y 2585/2013-CR, mediante los cuales se dispone el registro de arrendatarios morosos y la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil, con respecto al desalojo.

COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS PERÍODO ANUAL DE SESIONES 2013-2014



Señor Presidente:

Han venido para dictamen de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, los Proyectos de Ley Nº 2117/2012-CR y 2585/2013-CR, de autoría del Grupo Parlamentario Fuerza Popular y Nº 1106/2011-CR, de autoría del Grupo Parlamentario Alianza Parlamentaria, mediante los cuales se dispone el registro de arrendatarios morosos y la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil.

I.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS LEGISLATIVAS:

El Proyecto de Ley Nº 2117/2012-CR, tiene por objeto crear la Ley del procedimiento administrativo notarial – policial, de desalojo de ocupante precario y recuperación del bien.

El Proyecto de Ley Nº 1106/2011-CR, tiene por objeto crear el Registro Especial de Arrendatarios Morosos, a cargo del Órgano de Gobierno del Poder Judicial.

El Proyecto de Ley Nº 2585/2013-CR, tiene por objeto crear el Registro de Inquilinos Morosos, a cargo del Órgano de Gobierno del Poder Judicial.

II.- OPINIONES.-

a) OPINIONES SOLICITADAS Y RECIBIDAS:

Se solicitó opinión o información a las siguientes instituciones:

Respecto del PL 2117/2012-CR

a.1 Opiniones Solicitadas

- a.1.1 Al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, mediante oficio Nº 1385/2012-2013-CJDH-CR/2012-2013, del 22.04.2013.
- a.1.2 Al Poder Judicial, mediante oficio Nº 1386-2012-2013-CJDH-CR, del 22.04.2013.
- a.1.3 Al Ministerio del Interior, mediante oficio Nº 1387-2012-2013-CJDH-CR, del 22.04.2013.
- a.1.4 Al Consejo del Notariado, mediante oficio Nº 1388-2012-2013-CJDH-CR, del 22.04.2013.





Congreso de la República
Comisión de Justicia y Derechos Humanos

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en los Proyectos de Ley 2117/2012-CR, 1106/2011-CR, y 2585/2013-CR, mediante los cuales se dispone el registro de arrendatarios morosos y la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil, con respecto al desalojo.

a.2.- Recibidas

a.2.1.- Ministerio del Interior: Emite Observaciones de Orden Constitucional, mediante Oficio N° 908-2013-IN-DM, de fecha 31 de Julio del 2013, suscrito por el Señor Wilfredo Pedraza Sierra, Ministro del Interior, el mismo que contiene el Informe N° 001353-2013/INVOGAJ, de fecha 11 de Junio del 2013.

b) Respecto al PL 1106/2011-CR

b.1.- Solicitadas

Se solicitó opinión o información a las siguientes instituciones:

- b.1.1 Al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, mediante oficio N° 1274-CJ-DDHH-CR/2011-2012, del 19.06.2012.
- b.1.2 Al Poder Judicial, mediante oficio N° 1303-CJ-DDHH-CR/2011-2012, de fecha 19.06.2012.
- b.1.3 A la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, mediante oficio N° 1315-CJ-DDHH-CR/2011-2012, de fecha 19.06.2012.

b.2.- Recibidas NINGUNA

c) Respecto al PL 2585/2013-CR

c.1.- Solicitadas

Se solicitó opinión o información a las siguientes instituciones:

- c.1.1 Al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, mediante oficio N° 065-CJ-DDHH-CR/2013-2014, del 19.09.2013.
- c.1.2 Al Poder Judicial, mediante oficio N° 064-CJ-DDHH-CR/2013-2014, del 19.09.2013.

c.2.- Recibidas NINGUNA

III.- MARCO NORMATIVO:

Marco Nacional.-





Congreso de la República
Comisión de Justicia y Derechos Humanos

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en los Proyectos de Ley 2117/2012-CR, 1105/2011-CR, y 2585/2013-CR, mediante los cuales se dispone el registro de arrendatarios morosos y la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil, con respecto al desahucio.

- Constitución Política del Perú: artículos 62, 138,
- Código Procesal Civil, artículo 594.

b.- Marco Internacional.-

- Código Procesal Civil de Costa Rica, artículo 455 que establece la posibilidad de solicitar el desahucio administrativo en los casos expresamente previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

IV.- ANÁLISIS DE LAS PROPUESTAS LEGISLATIVAS:

El Proyecto de Ley 2117/2012-CR plantea la posibilidad de desjudicializar el proceso de desahucio, permitiendo al arrendador acudir ante un Notario Público y ante la Autoridad Policial, para que, previo el cumplimiento de una serie de requisitos administrativos, obtengan la orden Policial que permita restituir el bien al arrendador, cuando haya vencido el plazo del contrato, o cuando éste incurra en la condición de ocupante precario, por adeudar las mensualidades que el Código Civil ya sanciona.

Si bien es cierto que en repúblicas hermanas como Colombia, Chile, México y Costa Rica, por ejemplo, existen legislaciones que incluyen etapas o aspectos administrativos en el proceso de desahucio o desahucio de arrendatarios, ello es posible, en base a una normativa jerárquicamente coherente y ordenada con tal propósito. En nuestro medio en cambio, tal y como está concebida la propuesta bajo análisis, colisionaría con normas constitucionales como la contenida en el artículo 62 de la Constitución Política del Perú, mediante la cual se establece que los conflictos derivados de la relación contractual solo se solucionan en la vía arbitral o en la judicial, según los mecanismos de protección previstos en el contrato o contemplados en la ley.

Asimismo, el artículo 138 de nuestra Carta Política nos recuerda que la potestad de administrar justicia se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos, con arreglo a la Constitución y a las leyes, aclarando que ante las incompatibilidades entre las normas, es el juez el que debe de preferir aquella de rango constitucional, de tal suerte que los conflictos que se generen en torno a un desahucio notarialmente concebido, deberán ventilarse ante el juez civil.

En cuanto a las propuestas legislativas de contenido similar, expresadas en los proyectos de ley 1105/2011-CR y 2585/2013-CR, mediante las cuales se sustenta la creación de un Registro de Arrendatarios o Inquilinos Morosos a cargo del Órgano de Gobierno del Poder Judicial, éstas implicarían la vulneración del artículo 79 de la Constitución Política del Perú debido a la iniciativa de gasto y presupuesto, por lo que devendrían en improcedentes, salvo en cuanto a los fines que persiguen, los mismos que resultan de evidente beneficio para todo ciudadano que arrienda un inmueble, en aras de la seguridad jurídica, así como del hecho de poder evitar procesos judiciales innecesarios, onerosos y lentos, resultando importante dar lugar a la utilización de un





Congreso de la República
Comisión de Justicia y Derechos Humanos

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en los Proyectos de Ley 2117/2012-CR, 1106/2011-CR, y 2585/2013-CR, mediante los cuales se dispone el registro de arrendatarios morosos y la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil, con respecto al desalojo.

registro que permita al usuario conocer por adelantado la calidad del arrendatario con el cual piensa contratar.

No obstante ello, consideramos que el Órgano de Gobierno del Poder Judicial tiene la facultad suficiente para mejorar y reglamentar interna y administrativamente el registro que resulte de la modificación de las leyes procesales pertinentes, de tal manera que se facilite el manejo y la implementación del mencionado registro al propio Poder Judicial, a fin de que sea éste quien determine y reglamente, de la manera más adecuada, su funcionamiento.

Tenemos así que, la Ley Orgánica del Poder Judicial en sus artículos 10 y 82, incisos 20, 30 y 31, confiere al Consejo Ejecutivo del Poder Judicial las atribuciones necesarias que le permiten normar, reglamentar y operar un registro de arrendatarios morosos, de la misma forma que viene administrando el Registro de Deudores Alimentarios, creado por Ley.

En este orden de ideas y no obstante lo expresado con relación a la propuesta legislativa referida al procedimiento de desalojo notarial, esta Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República considera importante abordar y aportar soluciones a la grave problemática social generada en torno a la lentitud de los procesos de desalojo, teniendo en consideración no solo el auge del mercado inmobiliario y su efecto multiplicador en nuestra economía, la cual se dinamiza por la velocidad de rotación de los bienes, sino y en especial teniendo presente el constante perjuicio de los ciudadanos.

En tal sentido, creemos pertinente proponer un texto sustitutorio que permita, dentro del marco legal procesal existente, evitar la carga del Poder Judicial y lograr la celeridad que estos casos requieren, a través de la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil, referido a la sentencia con condena a futuro, adicionando un tercer párrafo que permita el allanamiento futuro del arrendatario para la restitución del bien por conclusión del contrato o por falta de pago de dos meses y quince días. De igual forma se dispone que el Órgano de Control del Poder judicial se encargue de mantener un registro los arrendatarios morosos, por el solo mérito de haber sido demandados en este proceso.

V.- CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas, la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, recomienda por **UNANIMIDAD** la **APROBACIÓN** de los Proyectos de Ley Nros. 2117/2012-CR, 1106/2011-CR y 2585/2013-CR, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70º, inciso b) del Reglamento del Congreso de la República, con el siguiente:



TEXTO SUSTITUTORIO



Congreso de la República
Comisión de Justicia y Derechos Humanos

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en los Proyectos de Ley 21172012-CR, 11662011-CR, y 25852013-CR, mediante los cuales se dispone el registro de arrendatarios morosos y la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil, con respecto al desalojo.

El Congreso de la República
Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE REGULA EL REGISTRO DE ARRENDATARIOS MOROSOS Y MODIFICA EL ARTÍCULO 594 DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL.

Artículo 1.- Modifica el artículo 1 de la Ley 28970, Ley que crea el Registro de Deudores Alimentarios Morosos.

Modifícase el artículo 1 de la Ley 28970, Ley que crea el Registro de Deudores Alimentarios Morosos, en los términos siguientes:

Artículo 1.- Registro de Deudores Alimentarios y Arrendatarios Morosos

Créase, en el Órgano de Gobierno del Poder Judicial, el Registro de Deudores Alimentarios y Arrendatarios Morosos, donde serán inscritas de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 4 de la presente Ley, aquellas personas que adeuden tres (3) cuotas, sucesivas o no, de sus obligaciones alimentarias establecidas en sentencias consentidas o ejecutoriadas, o acuerdos conciliatorios con calidad de cosa juzgada. También serán inscritas aquellas personas que no cumplan con pagar pensiones devengadas durante el proceso judicial de alimentos si no las cancelan en un periodo de tres (3) meses desde que son exigibles.

En el caso de los arrendatarios morosos la inscripción en el Registro procede dentro de los alcances del artículo 594 del Código Procesal Civil.

Artículo 2.- Modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil.

Modifícase el artículo 594 del Código Procesal Civil, en los términos siguientes:

"Artículo 594.- Sentencia con condena de futuro.-

El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento solo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo.

Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, éste deberá pagar las costas y costos del proceso."

Tratándose de contratos de arrendamiento inscritos de conformidad con el numeral 6 del artículo 2019 del Código Civil, en los que se incluya una cláusula de allanamiento futuro del arrendatario para la restitución del bien por conclusión del contrato o por falta de pago de dos meses y quince días, el juez, interpuesta la demanda, ordenará el lanzamiento en seis días hábiles, de conformidad con el





Congreso de la República
Comisión de Justicia y Derechos Humanos

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en los Proyectos de Ley 2117/2013-CR, 1106/2011-CR, y 2585/2013-CR, mediante los cuales se dispone el registro de arrendatarios morosos y la modificación del artículo 394 del Código Procesal Civil, con respecto al desalojo.

artículo 593 del CPC, así como la inscripción del demandado en el Registro de Arrendatarios Morosos a cargo del Consejo Ejecutivo del Poder Judicial.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Adecuación del Reglamento

El Poder Ejecutivo adecuará el Reglamento de la Ley 28970, Ley que crea el Registro de Deudores Alimentarios Morosos a las modificaciones planteadas en la presente norma, en un plazo de ciento ochenta días a partir de la vigencia de la presente Ley.

Segunda.- Actualización del Registro

La actualización del Registro de Arrendatarios Morosos a cargo del Consejo Ejecutivo del Poder Judicial se efectuará cada cinco días hábiles.

Salvo mejor parecer
Dese cuenta
Sala de la Comisión

Lima, 26 de noviembre de 2013

JCE/mbv

MIEMBROS TITULARES



1. EGUREN NEUENSCHWANDER, JUAN CARLOS
Presidente
(PPC - APP)



2. BENÍTEZ RIVAS, HERIBERTO
Vicepresidente
(Solidaridad Nacional)



3. CHÁVEZ COSSÍO, MARTHA
Secretaria
(Fuerza Popular)






Congreso de la República
Comisión de Justicia y Derechos Humanos

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en los Proyectos de Ley 2117/2012-CR, 1106/2011-CR, y 2585/2013-CR, mediante los cuales se dispone el registro de arrendatarios morosos y la modificación del artículo 504 del Código Procesal Civil, con respecto al desalojo.



4. CHEHADE MOYA, OMAR
(Nacionalista Gana Perú)



5. CRISÓLOGO ESPEJO, VÍCTOR
(Perú Posible)



6. GAMARRA SALDÍVAR, TEÓFILO
(Nacionalista Gana Perú)



7. MAVILA LEÓN, ROSA DELSA
(Acción Popular - Frente Amplio)



8. MULDER BEDOYA, CLAUDE MAURICE
(Concertación Parlamentaria)



9. PORTUGAL CATACORÁ, MARIANO E.
(Unión Regional)





Congreso de la República
Comisión de Justicia y Derechos Humanos

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en los Proyectos de Ley 2117/2012-CR, 1188/2011-CR, y 2585/2013-CR, mediante los cuales se dispone el registro de arrendatarios morosos y la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil, con respecto al desalojo.



10. REÁTEGUI FLORES, ROLANDO
(Fuerza Popular)



11. RIVAS TEIXEIRA, MARTÍN AMADO
(Nacionalista Gana Perú)



12. ROSAS HUARANGA, JULIO PABLO
(Fuerza Popular)



13. SALAZAR HIRANDA, OCTAVIO
(Fuerza Popular)



14. SOLORZANO FLORES, ANA MARIA
(Nacionalista Gana Perú)



15. SPADARO PHILIPPS, PEDRO CARMELO
(Fuerza Popular)



16. URIBE MEDINA, CENAIIDA
(Nacionalista Gana Perú)





Congreso de la República
Comisión de Justicia y Derechos Humanos

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en los Proyectos de Ley 2117/2012-CR, 1186/2011-CR, y 2585/2013-CR, mediante los cuales se dispone el registro de arrendatarios morosos y la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil, con respecto al desalojo.



17. URQUIZO MAGGIA, JOSÉ ANTONIO
(Nacionalista Gana Perú)

MIEMBROS ACCESITARIOS



1. BEINGOLEA DELGADO, ALBERTO ISMAEL
(PPC - APP)



2. CHACÓN DE VETTORI, CECILIA
(Fuerza Popular)



3. CHIHLÁN RAMOS, LEYLA
(Fuerza Popular)



4. CUCULIZA TORRE, LUISA MARÍA
(Fuerza Popular)



5. DELGADO ZEGARRA, JAIME RICARDO
(Nacionalista Gana Perú)





Congreso de la República
Comisión de Justicia y Derechos Humanos

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recado en los Proyectos de Ley 2117/2013-CR, 1188/2011-CR, y 2585/2013-CR, mediante los cuales se dispone el registro de arrendatarios morosos y la modificación del artículo 584 del Código Procesal Civil, con respecto al desalojo.



6. DÍAZ DIOS, JUAN JOSÉ
(Fuerza Popular)



7. ELÍAS ÁVALOS, JOSÉ LUIS
(Fuerza Popular)



8. ESPINOZA ROSALES, RENÁN SAMUEL
(Perú Posible)



9. FALCONÍ PICARDO, MARCO TULIO
(Unión Regional)



10. GASTAÑADUI RAMÍREZ, SANTIAGO
(Nacionalista Gana Perú)



11. JARA VELÁSQUEZ, ANA
(Nacionalista Gana Perú)





Congreso de la República
Comisión de Justicia y Derechos Humanos

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recaído en los Proyectos de Ley 2117/2013-CR, 1186/2011-CR, y 2885/2013-CR, mediante los cuales se dispone el registro de arrendatarios morosos y la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil, con respecto al desalojo.



12. LESCANO ANCIETA, YONHY
(Acción Popular - Frente Amplio)



13. MENDOZA FRISCH, VERÓNICA FANNY
(Acción Popular - Frente Amplio)



14. MONTEROLA ABREGU, WULIAN ALFONSO
(Unión Regional)



15. PÉREZ TELLO DE RODRÍGUEZ, MARÍA SOLEDAD
(PPC - APP)



16. REGGIARDO BARRETO, RENZO
(Concertación Parlamentaria)



17. VACHELLI CORBETTO, GIAN CARLO
(Fuerza popular)





Congreso de la República
Comisión de Justicia y Derechos Humanos

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS recibido en los Proyectos de Ley 21172812-CR, 11062811-CR, y 15852813-CR, mediante los cuales se dispone el registro de amedatarios marrocos y la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil, con respecto al desalojo.



18. ZAMUDIO BRICEÑO, TOMÁS MARTÍN
(Nacionalista Gana Perú)



19. ZEBALLOS SALINAS, VICENTE ANTONIO
(Solidaridad Nacional)





COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
Período Anual de Sesiones 2013 - 2014

RELACION DE ASISTENCIA A LA ORDINARIA SESIÓN N° 9

Martes 26 de noviembre de 2013

Hora : 3:00 p.m.

Sala : Hemiciclo Raúl Porras Barrenechea

MIEMBROS TITULARES



1. EGLIEN NEUENSCHWANDER, JUAN CARLOS
Presidente
(PPC - APP)



2. BENÍTEZ RIVAS, HERIBERTO
Vicepresidente
(Solidaridad Nacional)



3. CHÁVEZ COSSÍO, MARTHA
Secretaría
(Fuerza Popular)



4. CHEHADE MOYA, OMAR
(Nacionalista Gana Perú)



5. CRISÓLOGO ESPEJO, VÍCTOR
(Perú Posible)



6. GAMARRA SALDÍVAR, TEÓFILO
(Nacionalista Gana Perú)



7. NAVILA LEÓN, ROSA DELSA
(Acción Popular - Frente Amplio)

13



Comisión de la República

COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
Periodo Anual de Sesiones 2013 - 2014

RELACION DE ASISTENCIA A LA ORDINARIA SESIÓN N° 9

Martes 26 de noviembre de 2013

Hora : 3:00 p.m.

Sala : Hemiciclo Raúl Porras Barrenechea



8. HILDER BEDOYA, CLAUDE MAURICE
(Concertación Parlamentaria)



9. PORTUGAL CATACORA, MARIANO E.
(Perú Posible)



10. REÁTEGUI FLORES, ROLANDO
(Fuerza Popular)



11. RIVAS TEIXEIRA, MARTÍN AMADO
(Nacionalista Gana Perú)



12. ROSAS HUARANGA, JULIO PABLO
(Fuerza Popular)

LICENCIADO



13. SALAZAR MIRANDA, OCTAYIO
(Fuerza Popular)



14. SOLORZANO FLORES, ANA MARÍA
(Nacionalista Gana Perú)

LICENCIADO



15. SPADARO PHILIPPS, PEDRO CARNELO
(Fuerza Popular)

14



COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
Período Anual de Sesiones 2013 - 2014

RELACION DE ASISTENCIA A LA ORDINARIA SESIÓN N°9

Martes 26 de noviembre de 2013
Hora : 1:00 p.m.
Sala : Hemiciclo Raúl Porras Barminechea



16. URIBE MEDINA, CENAIDA
(Nacionalista Gana Perú)



17. URQUIZA MAGGIA, JOSÉ ANTONIO
(Nacionalista Gana Perú)

MIEMBROS ACCESITARIOS



1. BEINGOLEA DELGADO, ALBERTO ISMAEL
(PPC - APP)



2. CHACÓN DE VETTORI, CECILIA
(Fuerza Popular)



3. CHIHLÁN RAMOS, LEYLA
(Fuerza Popular)



4. CUCULIZA TORRE, LUISA MARÍA
(Fuerza Popular)



5. DELGADO ZEGARRA, JAIME RICARDO
(Nacionalista Gana Perú)



COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
Periodo Anual de Sesiones 2013 - 2014

RELACION DE ASISTENCIA A LA ORDINARIA SESIÓN N° 9

Martes 25 de noviembre de 2013

Hora : 3:00 p.m.

Sala : Hemiciclo Raúl Porras Barrenechea



6. DÍAZ DIOS, JUAN JOSÉ
(Fuerza Popular)



7. ELÍAS ÁVALOS, JOSÉ LUIS
(Fuerza Popular)



8. ESPINOZA ROSALES, RENÁN SAMUEL
(Perú Posible)



9. FALCONÍ PICARDO, MARCO TULIO
(Unión Regional)



10. GASTAÑADUI RAMÍREZ, SANTIAGO
(Nacionalista Gana Perú)



11. JARA VELÁSQUEZ, ANA
(Nacionalista Gana Perú)



12. LESCANO ANCIETA, YONHY
(Acción Popular - Frente Amplio)



COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
Período Anual de Sesiones 2013 - 2014

RELACION DE ASISTENCIA A LA ORDINARIA SESIÓN N°9

Martes 26 de noviembre de 2013

Hora : 3:00 p.m.

Sala : Hemiciclo Raúl Porras Barranechea



13. MENDOZA FRISCH, VERÓNICA FANNY
(Acción Popular - Frente Amplio)



14. MONTEROLA ABREGÚ, WULIAN ALFONSO
(Unión Regional)



15. PÉREZ TELLO DE RODRÍGUEZ, MARÍA SOLEDAD
(PPC - APP)



16. REGGIARDO BARRETO, RENZO
(Concertación Parlamentaria)



17. VACCHELLI CORBETTO, GIAN CARLO
(Fuerza popular)



18. ZAMUDIO BRICERO, TOMÁS MARTÍN
(Nacionalista Gana Perú)



19. ZEBALLOS SALINAS, VICENTE ANTONIO
(Solidaridad Nacional)

11

5



Perú

R-1140

"Año de la Inversión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

Lima, 26 de Noviembre de 2013

Oficio N°091-2013-2014-JRH-CR

Señor:
JUAN CARLOS EGUREN NEUENSCHWANDER
Presidente de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos del Congreso de la República
Presente.-

Me dirijo a Usted para saludarlo cordialmente y a la vez comunicarle que no podré asistir a la Sesión Ordinaria de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, que se realizará el día de HOY, por encontrarme fuera de la país, participando en un evento internacional, como parte de mi Función Congresal; por lo que solicito se me **conceda la licencia respectiva**.

Sin otro particular, reitero a usted los sentimientos de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,

JULIO ROSAS HUAMANGA
Congresista de la República



18



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

"Voto de la Comisión para el Desarrollo Rural y la Seguridad Alimentaria"

Lima, 26 de noviembre de 2013

OFICIO N° 212-2013-2014-AMSF-CR

R-1125

Señor Congresista

JUAN CARLOS EGUREN NEUENSCHWANDER

Presidente de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos

Presente.-

De mi especial consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted por especial encargo de la señora Congresista Ana María Solórzano Flores, y en la fecha solicitar licencia, para la Sesión Ordinaria N° 9 de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos que se realizará hoy martes 26 de noviembre de 2013; por tener que cumplir labores de representación en la ciudad de Arequipa.

Hago propicia la ocasión para expresar a usted los sentimientos de mi especial consideración.

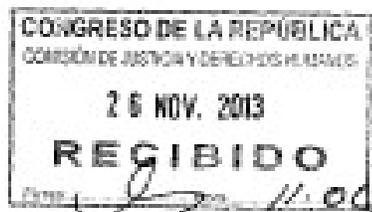
Atentamente,



Abog. ROBERT LÁZARO GONZÁLEZ

Asesor

Departamento Congresista Ana María Solórzano Flores



19



Comisión de Justicia y Derechos Humanos

**COMISIÓN DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS
PERÍODO ANUAL DE SESIONES 2013-2014
ACTA DE LA NOVENA SESIÓN ORDINARIA
Martes 26 de noviembre de 2013**

“Sumilla” de Acuerdos:

1. Se aprobó por mayoría la ratificación del dictamen recaído en los Proyectos de Ley 79/2011-CR, 91/2011-CR, 133/2011-CR y 151/2011-CR, por el que se propone la Ley que duplica los plazos de prescripción de los delitos contra la administración pública cometidos por funcionarios y servidores públicos.
2. Se aprobó por mayoría el dictamen recaído en el Proyecto de Ley 2529/2013-CGR, por el que se propone modificar el artículo 57 del Código Penal, que establece los requisitos para suspender la ejecución de la pena.
3. Se aprobó por mayoría el dictamen recaído en los Proyectos de Ley 336/2011-CR, 1039/2011-GL, 1525/2011-PJ, 2356/2012-CR, 2497/2012-CR y 2577/2012-CR, por el que se propone modificar la Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva.
4. Se aprobó por unanimidad el dictamen recaído en los Proyectos de Ley 2117/2012-CR, 1106/2012-CR y 2585/2013-CR, por el que se propone desjudicializar el proceso el proceso de desalojo y reducir los riesgos de contratación en arrendamientos.
5. Se aprobó por mayoría el dictamen recaído en el Proyecto de Ley 1317/2011-CNM, por el que se propone la Ley que regula la publicación electrónica de las resoluciones, disposiciones y notificaciones del Consejo Nacional de la Magistratura.

En Lima, en la Hemisferio del Congreso de la República, siendo las 15:20 minutos del martes 26 de noviembre del año 2013, se inició la Novena Sesión Ordinaria de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, bajo la presidencia del congresista Juan Carlos Eguren Neuenschwander, presidente de la Comisión; contando con la presencia de los señores congresistas miembros titulares de la Comisión Heriberto Benítez Rivas, Martha Chávez Cossío, Omar Chahade Moya, Víctor Crisólogo Espejo, Octavio Salazar Miranda, Martín Rivas Texeira, Rosa Mavila León.

Con la Licencia de los señores congresistas Julio Rosas Huaranga y Ana María Sokórzano Flores.

El señor presidente dio inicio a la sesión como sesión informativa. Posteriormente, se presentó la congresista Ceneida Uribe Medina, con el quórum reglamentario se inició la Novena Sesión Ordinaria.



Comisión de Justicia y Derechos Humanos

El señor presidente informó que en la Octava Sesión Ordinaria realizada el 12 de noviembre de 2013 se aprobó la exoneración de la aprobación del Acta respectiva para la ejecución de los acuerdos adoptados.

Posteriormente, se presentaron los señores congresistas miembros titulares de la Comisión Rolando Reátegui Flores Pedro, Spadaro Philipps, José Urquiza Maggla, Nauncio Mulder Bedoya, Teófilo Gamarra Saldívar y Mariano Portugal Catacora, continuando con la sesión.

I. SECCIÓN DESPACHO

El señor presidente dio cuenta de los documentos recibidos y remitidos a la Comisión hasta el 22 de noviembre del 2013, manifestando que los señores congresistas miembros que deseen copias de alguno de estos, podrán solicitarlos a la secretaria técnica de la Comisión.

Asimismo, dio cuenta del ingreso a Comisión de siete proyectos de ley.

II. SECCIÓN INFORMES

El señor presidente dio cuenta que con fecha 19 de noviembre de 2013 la Comisión ha recibido el oficio del congresista Octavio Salazar Miranda, mediante el cual declina del encargo que se le hizo en relación a investigar los problemas ocurridos en el Centro Juvenil de Diagnóstico y Rehabilitación de Maranga. Señaló que se ha corrido traslado de este documento a los congresistas Ana María Solórzano y Pedro Spadaro, quienes también comparten el referido encargo, a fin que alguno de ellos pueda reemplazar al congresista Octavio Salazar como responsable de dicho tema.

Informó que con fecha 15 de noviembre de 2013 se realizó la reunión de asesores en la que se llevó a cabo una exposición de la Dirección General de Violencia de Género del Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables, a la que asistieron los asesores de los señores congresistas Ana María Solórzano, Martha Chávez, Cenaida Uribe, Mariano Portugal, José Urquiza, Alberto Beingolea y Leyla Chiuán. Sin embargo, señaló que se tuvo que levantar la reunión de asesores programada para el 22 de noviembre de 2013 debido a la inasistencia de los señores asesores.

Dio cuenta que con fecha 25 de noviembre de 2013 se recibieron los informes de las doctoras Sonia Medina Calvo y Julia Amelia Príncipe Trujillo, procuradoras públicas encargada de defender los intereses del Estado ante delitos de tráfico ilícito de drogas y defender los intereses del Estado ante delitos de lavado de activos, respectivamente. Quienes fueron invitadas por la Comisión para que espongan respecto a las acciones adoptadas contra organizaciones delictivas dedicadas a la apropiación ilícita de terrenos, en especial del Estado.

Informó que se tiene programada la visita de los ministros de Justicia y Derechos Humanos, y del Interior, para que asistan a la sesión extraordinaria del 2 de diciembre de 2013, a fin de informar respecto a los distintos temas solicitados por los congresistas miembros de la Comisión.

2



Comisión de Justicia y Derechos Humanos

Asimismo, señaló que con fecha 29 de noviembre se tiene programada la realización de una mesa de trabajo sobre política criminal, solicitada por la congresista Rosa Mavila, a la que ya se tiene confirmada la asistencia de funcionarios de Devida y del Inpe. Recalcó que todos los congresistas están cordialmente invitados.

Finalmente, dio cuenta que se ha remitido el reporte de las actividades realizadas por el área de Derechos Humanos de la Comisión, que incluye el porcentaje de denuncias recibidas y tramitadas.

La congresista Martha Chávez solicitó que la presidencia informe si se llegó a circular el documento mediante el cual la Comisión requiere la asignación de seguridad personal para la Dra. Julia Amella Príncipe Trujillo, procuradora pública encargada de defender los intereses del Estado ante delitos de lavado de activos; quien en la sesión extraordinaria realizada el 25 de los corrientes, denunció que se había dispuesto la cancelación de la asignación de seguridad personal que se le venía brindando.

La congresista Rosa Mavila indicó que existe la posibilidad que el 29 de noviembre se convoque a sesión del Pleno, por lo que la mesa de trabajo sobre política criminal se tendría que reprogramar, considerando además que la Dra. Sonia Medina ha enviado un documento en el que solicita que la referida mesa de trabajo sea reprogramada pues tiene interés en participar, sin embargo, en la fecha fijada no podrá asistir.

El señor presidente respecto al pedido de la congresista Martha Chávez señaló que el oficio correspondiente ya fue rubricado. De otro lado, sobre lo señalado por la congresista Rosa Mavila, indicó que una vez realizada la sesión del Consejo Directivo se podrá determinar si habrá o no Pleno, a fin de realizar las coordinaciones que correspondan en relación a la mesa de trabajo sobre política criminal.

III. ORDEN DEL DÍA

El señor presidente sometió a consideración de los miembros de la Comisión la ratificación del dictamen recaído en los Proyectos de Ley 79/2011-CR, 91/2011-CR, 133/2011-CR y 151/2011-CR, por el que se propone la Ley que duplica los plazos de prescripción de los delitos contra la administración pública cometidos por funcionarios y servidores públicos. Explicó que este dictamen ya fue votado y aprobado por la Comisión, sin embargo, se requiere su ratificación.

Señaló que en la sesión de Pleno realizada con fecha 7 de noviembre de 2013 se sometió a votación la reconsideración planteada, en su momento, por el congresista Fredy Otárola, respecto a la votación de la cuestión previa referida a que los proyectos de ley 79/2011-CR, 134/2011-CR, 150/2011-CR y 151/2011-CR vinculados a la imprescriptibilidad de los delitos de funcionarios públicos, pasen a la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, cuestión previa que fue aprobada con fecha 10 de noviembre de 2011. Sin embargo, la reconsideración recién fue sometida a votación el 7 de noviembre de 2013, no alcanzando el número de votos solicitados. En consecuencia, se acordó el pase de los referidos proyectos de ley a la Comisión.



Comisión de Justicia y Derechos Humanos

Explicó que de dicho paquete de proyectos de ley, dos de ellos, es decir, los proyectos de ley Proyectos de Ley 79/2011-CR, y 151/2011-CR, referentes a la imprescriptibilidad ya habían sido dictaminados por la Comisión; por lo que solicitó que se ratifique este dictamen, y señaló que los Proyectos de Ley 134/2011-CR y 150/2011-CR, referidos a la inhabilitación perpetua, serán vistos posteriormente.

El congresista Rolando Reátegui dejó constancia que se tiene programada sesión de Consejo Directivo a las 15:30 horas, por lo señaló que debía retirarse de la sesión de Comisión para asistir al Consejo Directivo, que tiene por tema de Agenda la creación de la comisión investigadora.

El congresista Pedro Spadaro dejó constancia que también debía retirarse de la sesión de Comisión para asistir al Consejo Directivo.

El señor presidente señaló que en vista que se tiene programada sesión de Consejo Directivo, los congresistas que integran este y son miembros de la Comisión, de conformidad al Reglamento, se les considera para el quórum de la Comisión.

El congresista Heriberto Benítez indicó que según tiene entendido la cuestión previa planteada por el congresista Martín Belaunde está referida a que la Comisión emita opinión sobre los referidos proyectos de ley, que involucran una reforma constitucional. Por lo que recaló que no queda claro si ratificando el dictamen de la Comisión que se refiere a una modificación del Código Penal, pueda entenderse que se está cumpliendo el encargo del Pleno.

El congresista Omar Chéjade señaló que él interpuso la reconsideración de la votación de la cuestión previa referida a los proyectos de ley 79/2011-CR, 134/2011-CR, 150/2011-CR y 151/2011-CR. Explicó que se requerían 66 votos para que la reconsideración sea aprobada, sin embargo, en el Pleno realizado el 7 de noviembre de 2013, solo se alcanzó 45 votos a favor. En consecuencia, la reconsideración fue desestimada y la cuestión previa que quedó congelada desde hace dos años, fue ejecutada y los referidos proyectos de ley pasaron a la Comisión para su respectivo dictamen.

El señor presidente dio lectura al oficio mediante el cual el Oficial Mayor del Congreso deriva los referidos proyectos de ley a la Comisión, señaló que el acuerdo del Pleno es que los proyectos pasen a la Comisión para dictamen y no emitir opinión respecto al dictamen de la Comisión de Constitución y Reglamento.

Posteriormente, sometió a votación la ratificación del dictamen recaído en los Proyectos de Ley 79/2011-CR, 91/2011-CR, 133/2011-CR y 151/2011-CR, por el que se propone la Ley que duplica los plazos de prescripción de los delitos contra la administración pública cometidos por funcionarios y servidores públicos.

Llevada a cabo la votación:

Con el voto a favor de los señores congresistas Rosa Mavía, Crisólogo, Martín Rivas, Genaida Uribe, Omar Chéjade y Martha Chávez.

Con el voto en contra del congresista Heriberto Benítez, se aprobó por mayoría la ratificación del dictamen recaído en los Proyectos de Ley 79/2011-CR, 91/2011-CR, 133/2011-CR y 151/2011-CR, por el que se propone la Ley que duplica los plazos de prescripción de los delitos contra la administración pública cometidos por funcionarios y servidores públicos.

4



Comisión de Justicia y Derechos Humanos

Los congresistas Martín Rivas y Omar Chehade dejaron constancia que tenían que asistir a la sesión de Consejo Directivo, por lo que solicitaron permiso para retirarse.

El señor presidente sometió a consideración de los miembros de la Comisión el predictamen recaído en el Proyecto de Ley 2529/2013-OGR, por el que se propone modificar el artículo 57 del Código Penal, que establece los requisitos para suspender la ejecución de la pena.

Explicó que el artículo 57 del Código Penal faculta a los jueces o tribunales la suspensión de la ejecución de la pena privativa de libertad por un plazo de uno a tres años en los supuestos siguientes: que la condena se refiera a pena privativa de libertad no mayor de cuatro años; que la naturaleza, modalidad del hecho punible, comportamiento procesal y la personalidad del agente, permitan inferir al juez que aquel no volverá a cometer un nuevo delito; y que el agente no tenga la condición de reincidente o habitual.

Al respecto, señaló que la Contraloría General de la República ha informado acerca de una alarmante estadística de condenas suspendidas judicialmente a funcionarios y servidores públicos, en particular, por la comisión de los delitos de colusión, peculado doloso y negociación incompatible del cargo durante el periodo 2009-2013, que señala que de 272 condenados por delitos cometidos por funcionarios públicos, solo cumplieron prisión efectiva 10 condenados, que representa el 4% total de condenados.

Indicó que en la práctica lo que viene sucediendo es un escenario de gran impunidad, pues de los funcionarios que cometen delitos solo el 4% purga pena efectiva. En ese sentido, se acoge la iniciativa legislativa de la Contraloría General de la República para que en determinados casos de agravio al Estado, los jueces no puedan dictar la suspensión de la pena.

La congresista Martha Chávez señaló que no está de acuerdo con la iniciativa en debate pues esta plantea que no haya posibilidad de suspensión de la pena para cuando se dicte una pena menor a 4 años. Sin embargo, consideró que es el arbitrio, el criterio del juez el que determina la suspensión de la pena.

Consideró que se debe tener presente que la Constitución habla de razonabilidad y proporcionalidad, que son principios que informan el derecho penal. Señaló que se tiende a estar desprestigiando hasta el perdón o el derecho de gracia, porque se le considera impunidad. Sin embargo, las cárceles están hacinadas y en ella se violan derechos fundamentales.

Señaló que con esta iniciativa se limita la voluntad de decidir del juez, pues se dice aún cuando hagas una valoración y creas que el agente no merece una pena mayor a 4 años, igual tendrá que ir a prisión.

Indicó que la propuesta plantea una prohibición expresa de aplicación en la ejecución de la pena en los delitos cometidos por funcionarios y servidores públicos previstos en las secciones II, III y IV del Capítulo II del Título XVIII del Código Penal. Sin embargo, señaló que hay otros delitos cometidos por funcionarios que no están comprendidos, como el delito de prohibición de reunión pública ilícita, o la violación de la libertad de expresión, que tienen una pena menor a 4 años, pues muchas veces la pena va desde los 3 hasta los 6 años de pena privativa de libertad. Por lo que consideró que con esta propuesta lo que se está haciendo es obligar al juez que en caso quiera imponer una pena de 3 ó 4 años, debe dictarla sin suspensión de la pena efectiva, lo que hace que el juez se vuelva carcelario. Por lo que consideró que la iniciativa merece mayor análisis.



Comisión de Justicia y Derechos Humanos

La **congresista Rosa Mavila** señaló que se plantea que la suspensión de la ejecución de la pena sea inejecutable para el caso de los delitos de concusión, cobro indebido, colusión simple o agravada, patrocinio ilegal, peculado doloso y culposo, peculado de uso, malversación de fondos, corrupción, cohecho propio e impropio, soborno internacional pasivo, corrupción pasiva de jueces, negociación incompatible con el cargo, tráfico de influencias, enriquecimiento ilícito, denuncia calumniosa, encubrimiento personal, delitos vinculados a la función jurisdiccional; por lo tanto, señaló que se trata de delitos conocidos en doctrina penal como delitos de cuello blanco. Recalcó que de acuerdo a distintos estudios existe una práctica en que los delitos como robo o hurto se sobrecriminalizan y los delitos de cuello blanco se subcriminalizan.

Recalcó que según la estadística de la Procuraduría Anticorrupción de 247 delitos contra la administración pública, solo 11 obtuvieron condena efectiva y los otros 236 obtuvieron pena suspendida. Refirió que según Ipsos Apoyo la corrupción en el Perú es el segundo principal problema para los ciudadanos, el 44% señala que el problema de la corrupción es un problema fundamental.

En ese sentido, consideró que la propuesta no viola los principios de razonabilidad y proporcionalidad. Máxime si se tiene en cuenta que las penas de estos delitos de cuello blanco no son altas.

El **señor presidente** señaló que si bien existe el criterio del juez, sin embargo, este ha llevado a que solo el 4% de los condenados hayan tenido prisión efectiva. Además, recalcó que también se debe tener presente que mediante la confesión sincera y la terminación anticipada las penas se pueden reducir.

El **congresista Heriberto Benítez** indicó que el juez tiene distintas opciones como dictar pena efectiva, reserva de fallo y dictar penas suspendidas. Consideró que la propuesta en debate implica cerrarle las oportunidades al juez, pues al no permitirle dictar una pena suspendida se podría entender que pueda reservarse de fallas, toda vez que la reserva del fallo no está prohibida. En ese sentido, se manifestó en contra de la iniciativa en análisis, indicó que el derecho penal democrático debe primar sobre el derecho penal autocrático.

Luego de las intervenciones de los señores congresistas Rosa Mavila, Martha Chávez y Heriberto Benítez, el **señor presidente** sometió a votación el dictamen recaído en el Proyecto de Ley 2529/2013-CGR, por el que se propone modificar el artículo 57 del Código Penal, que establece los requisitos para suspender la ejecución de la pena.

Lleada a cabo la votación:

Con el voto a favor de los señores congresistas Rosa Mavila, Víctor Crisólogo, José Urquiza y Mariano Portugal.

Con el voto en contra de la señora congresista Martha Chávez y con la abstención del congresista Heriberto Benítez, se aprobó por mayoría el dictamen recaído en el Proyecto de Ley 2529/2013-CGR, por el que se propone modificar el artículo 57 del Código Penal, que establece los requisitos para suspender la ejecución de la pena.

El **señor presidente** sometió a consideración de la Comisión el dictamen recaído en los Proyectos de Ley 336/2011-CR, 1039/2011-GL, 1525/2011-PJ, 2356/2012-CR, 2497/2012-CR y 2577/2012-CR, por el que se propone modificar la Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva.



Comisión de Justicia y Derechos Humanos

Explicó que se la lectura del inciso a) del artículo 23.1 de la Ley de Procedimiento Ejecución Coactiva se desprende que la demanda de revisión judicial procede únicamente cuando se ha trabado embargo sobre los bienes del ejecutado, lo que significa que este inciso resulta aplicable cuando se trata de obligaciones de dar, es decir, el embargo solo se puede trabar en este tipo de obligaciones, cuando implica sumas dinerarias.

Sin embargo, en la práctica los jueces ante la presentación de la demanda de revisión judicial suspenden el procedimiento de ejecución coactiva no solo cuando se trata de obligaciones de dar sino también en casos de obligaciones de hacer o no hacer. Señaló que esta situación tiene como máxima expresión los reclamos generalizados en todas las provincias, que se expresa como un problema de falta de autoridad o de corrupción al interior del Poder Judicial.

Por ello, se han presentado iniciativas legislativas de distintas bancadas. En ese sentido, se propone que el efecto inmediato de la demanda de revisión judicial sea solo para el caso de obligaciones de dar, pero en el caso que sean obligaciones de hacer o no hacer, no se suspenda el procedimiento de ejecución coactiva. Indicó que esto tiene que ver con la problemática de los municipios que deben cerrar locales que no cuentan con licencias, o se trata de locales de mal vivir.

Por lo que se propone una modificación puntual para que la sola presentación de la demanda de revisión judicial únicamente suspenda automáticamente la ejecución coactiva cuando se involucra actos administrativos que contengan obligaciones de dar.

La congresista Martha Chávez señaló que no tenía claro el motivo de la modificación del artículo 19 de la Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva, pues se supone que todo desmoraje o medidas similares tiene una razón de ser. Consideró que el ejecutor en el pedido que presenta ante el juez debe invocar la existencia de alguna circunstancia que impide el desarrollo de la diligencia; tal como ahora está previsto en la norma. En ese sentido, señaló que esta modificación podría generar situaciones de injusticia.

La congresista Rosa Mavila señaló que en el caso de desmoraje la naturaleza misma del proceso hace que no se le notifique a la contraparte y hasta se permite afectar los bienes de terceros. Señaló que en muchos casos la omisión es corrupción, por lo que consideró que por ello se plantea mantener el procedimiento y solo en casos de embargo, permitir que se corte la secuela del procedimiento.

Señaló que en tanto hay varios proyectos sobre la materia, la asesoría de la Comisión debe analizar cada iniciativa legislativa para hacer un balance de estos y traer una propuesta integral.

Luego de las distintas intervenciones **el señor presidente** señaló que comparte la preocupación de la congresista Martha Chávez, así como de la congresista Rosa Mavila, pues se aborda un tema pero no toda la problemática del procedimiento coactivo el mismo que tiene muchas aristas. Sin embargo, consideró que el tema puntual que tiene que ver con las licencias de funcionamiento y con esta crisis de autoridad municipal, quienes no pueden ejecutar medidas vinculadas a las licencias, es importante abordarlo.

En ese sentido, señaló que se retira del predictamen la modificación del artículo 19 de la Ley de Ejecución Coactiva y solo se modifica el artículo 23 de esta ley, sin perjuicio que se trabaje en paralelo una modificación integral de la Ley de Ejecución Coactiva.



Comisión de Justicia y Derechos Humanos

Seguidamente, el señor presidente sometió a votación el predictamen recaído en los Proyectos de Ley 336/2011-CR, 1039/2011-GL, 1525/2011-PJ, 2356/2012-CR, 2497/2012-CR y 2577/2012-CR, por el que se propone modificar la Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva.

Llevada a cabo la votación:

Con el voto a favor de los señores congresistas Mariano Portugal, Martha Chávez, José Urquiza y Víctor Crisólogo.

Con la abstención de los señores congresistas Teófilo Gamarra, Rosa Mavila y Heriberto Benítez. Por mayoría se aprobó el dictamen recaído en los Proyectos de Ley 336/2011-CR, 1039/2011-GL, 1525/2011-PJ, 2356/2012-CR, 2497/2012-CR y 2577/2012-CR, por el que se propone modificar la Ley de Procedimiento de Ejecución Coactiva.

El señor presidente sometió a consideración de los miembros de la Comisión el predictamen recaído en los Proyectos de Ley 2117/2012-CR, 1106/2011-CR y 2585/2013-CR, por el que se propone desjudicializar el proceso el proceso de desalojo y reducir los riesgos de contratación en arrendamientos.

Explicó que en principio las iniciativas legislativas plantean de un lado, desjudicializar el procedimiento de desalojo, transformándolo en uno administrativo notarial –policial, que permita una rápida recuperación del bien arrendado, por causal de conclusión del contrato de arriendo o por la falta de pago de las mensualidades pactadas. De otro lado, proponen crear, un Registro de Arrendatarios o Inquilinos Morosos que opere a cargo del Órgano de Gobierno del Poder Judicial.

Sin embargo, señaló que tal como están planteadas las iniciativas presentan problemas constitucionales, pues el procedimiento administrativo de desalojo notarial-policial, tal como está concebido en el Proyecto de Ley 2117 colisiona con el artículo 62 de la constitución, que regula que los problemas que se deriven de un contrato solo pueden resolverse en vía arbitral o judicial.

Asimismo, colisiona con el artículo 138 de la Carta Magna que señala que es el juez quien administra justicia, prefiriendo la Constitución; y con el artículo 139 de esta que dispone que ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por ley, que no existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y arbitral.

De otro lado, señaló que la propuesta de creación de un Registro de Arrendatarios o Inquilinos Morosos a cargo del Órgano de Gobierno del Poder Judicial, conlleva una iniciativa de gasto, vulnerándose así artículo 79 de la Constitución.

No obstante ello, indicó que la asesoría de la Comisión considera que ambas propuestas resultan urgentes para la recuperación con inmediatez de los inmuebles arrendados, de una parte, y para mantener un registro de Inquilinos morosos a cargo del Poder Judicial, que nos brinde la seguridad jurídica necesaria.

En ese sentido, señaló que se recomienda modificar el tercer párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, en los siguientes términos: "tratándose de contratos de arrendamiento registrados de conformidad con el numeral 6 del artículo 2019 del Código



Comisión de Justicia y Derechos Humanos

Civil, en los que se incluya una cláusula de allanamiento futuro del arrendatario para la restitución del bien por conclusión del contrato o por falta de pago de dos meses y quince días, el juez recibida la demanda ordenará el lanzamiento en seis días, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil, así como la inscripción del demandado en el registro de deudores morosos a cargo del Órgano de Gobierno del Poder Judicial.

Explicó que de esta manera se amplía el registro de deudores alimentarios, que ya existe, para que también contemple la morosidad de falta de pago por casos de arrendamiento.

La congresista Rosa Marilla consideró que la propuesta original no es muy garantista pues la Policía no es la institución ideal para ello. Indicó que la alternativa que se plantea referida a que en los casos de contrato de arrendamiento que se incluya una cláusula específica en que se pacte la restitución del bien en caso de incumplimiento contractual, le parece pertinente pues existen personas de conducta fraudulenta que al principio cumplen con pagar un par de meses de alquiler y luego pasan seis o siete años sin pagar nada.

Sin embargo consideró que la norma resuelve el problema de pocos propietarios pues si no se incluye la cláusula de allanamiento futuro del arrendatario, la ejecución de la norma no será efectiva. Tal vez habría que pensar en obligar a que exista esta cláusula en todo contrato de arrendamiento.

La congresista Martha Chávez señaló que incluir a los deudores morosos por arrendamiento en un registro personalísimo, como lo es el de deudores alimentarios, no es correcto pues le quita la razón de ser a este último. Consideró que sería mejor crear un registro específico para el tema de arrendamiento.

Asimismo, indicó que teniendo en cuenta la técnica legislativa, sería conveniente alterar el orden de ubicación del artículo 2, que habla de la creación del registro, pase a ser el artículo 1.

De otro lado, consideró que valdría la pena precisar si se trata de días hábiles o no.

El señor presidente precisó que se recurre a un registro ya existente para evitar la generación de gasto, y con ello la observación de la norma. Considerando que ya existe un registro, este podría tener dos componentes uno para alimentistas morosos y otra para arrendatarios morosos, que además, resulta lógico y eficiente pues el tema de fondo es dar publicidad de las personas morosas. Asimismo, señaló que se acoge la propuesta de la congresista Martha Chávez en el sentido de precisar que el plazo establecido es de días hábiles.

La congresista Martha Chávez señaló que sería conveniente autorizar al Órgano de Gobierno del Poder Judicial para que establezca capítulos específicos en ese registro, es decir, para que exista un capítulo sobre deudores arrendatarios morosos y otro capítulo referido a los deudores alimentarios morosos.

El señor presidente señaló que la alternativa que se plantea es que el Poder Ejecutivo reglamente la Ley que crea el Registro de Deudores Alimentarios y Arrendatarios Morosos, en un plazo de ciento ochenta días, a partir de la vigencia de la presente Ley.



Comisión de Justicia y Derechos Humanos

La congresista Martha Chávez consideró que debe especificarse que se trata de días naturales, y habría que prever que se establezca una clasificación entre deudas por arrendamientos y deudas por alimentos.

El señor presidente señaló que se tendría que hacer una mejor redacción para que quede claro que se trata de un solo registro que comprende dos capítulos. Además, indicó que se incorpora la propuesta de la congresista Martha Chávez en el sentido de alterar el orden de los artículos.

El congresista Mariano Portugal señaló que entiende que el proyecto plantea un mecanismo disuasivo para verificar la honorabilidad de los arrendatarios, para garantizar la seguridad jurídica. Asimismo, indicó que entiende que también, por razones de economía, existe el registro de deudores alimentarios, y recaló que está bien que se incluya en este a los arrendatarios morosos. Sin embargo, consideró que es necesario establecer un plazo de actualización del registro, el que podría ser cada cinco días.

El señor presidente señaló que se recoge la propuesta del congresista Mariano Portugal en el sentido de incorporar el plazo de actualización del registro. Seguidamente, sometió a votación el dictamen recaído en los Proyectos de Ley 2117/2012-CR, 1106/2012-CR y 2585/2013-CR, por el que se propone desjudicializar el proceso el proceso de desalojo y reducir los riesgos de contratación en arrendamientos.

Llevada a cabo la votación:

Con el voto a favor de los señores congresistas Martha Chávez, Mariano Portugal, Heriberto Benítez, Víctor Colsógo, Rosa Navita y Genaida Uribe, se aprobó por unanimidad el dictamen recaído en los Proyectos de Ley 2117/2012-CR, 1106/2012-CR y 2585/2013-CR, por el que se propone desjudicializar el proceso el proceso de desalojo y reducir los riesgos de contratación en arrendamientos.

El señor presidente sometió a consideración de los miembros de la Comisión el dictamen recaído en el Proyecto de Ley 1317/2011-CNM, por el que se propone la Ley que regula la publicación electrónica de las resoluciones, disposiciones y notificaciones del Consejo Nacional de la Magistratura.

Explicó que actualmente las disposiciones y resoluciones que emanan del cnm se publican en forma impresa a través de medios como el diario oficial el peruano, significándole un gasto considerable. Asimismo, señaló que las notificaciones se realizan tan solo en el domicilio de las partes.

No obstante, indicó que el Consejo Nacional de la Magistratura señala que el problema que enfrenta es que en la práctica muchos magistrados sometidos a procedimientos disciplinarios utilizan diversos mecanismos para no ser notificados, evitando ser sancionados.

Por ello, señaló que se propone permitir que el Consejo Nacional de la Magistratura pueda publicar a través de un boletín oficial de la magistratura, en formato electrónico, sus resoluciones, disposiciones y notificaciones. Asimismo, otorga a dichas publicaciones efectos jurídicos.

De otro lado, explicó que se recoge la propuesta del Poder Judicial, por lo que se incorpora en el artículo 3 del texto sustitutorio, la notificación personalizada mediante correo electrónico, modalidad que permite tener certeza sobre el momento de la notificación y el cómputo de los plazos para el ejercicio del derecho de defensa.



Comisión de Justicia y Derechos Humanos

Además, también a sugerencia del Poder Judicial, se incorpora en el artículo 2 del texto sustitutorio, que la publicación de resoluciones y disposiciones del Consejo Nacional de la Magistratura en el boletín oficial electrónico, se realizan a las 48 de su emisión y surten efectos jurídicos desde su publicación.

Luego de las intervenciones de los congresistas Martha Chávez, Rosa Mavila, Heriberto Benítez y Mariano Portugal, el **señor presidente** señaló que se recoge la propuesta de la congresista Rosa Mavila, referida a incluir en el primer párrafo del artículo 2 del texto sustitutorio el siguiente extremo “las resoluciones y disposiciones del Consejo Nacional de la Magistratura y de las instancias previas en el proceso de calificación de magistrados”.

Asimismo, señaló que se incorpora los aportes de la congresista Martha Chávez en el sentido de retirar del primer párrafo del artículo 3 del texto sustitutorio el extremo que señala “la notificación electrónica respeta el debido proceso”; respecto al plazo previsto en el artículo 3, señaló que se precisa que se trata de días hábiles; indicó que se incorpora una disposición complementaria a fin de obligar a los magistrados a que actualicen los datos que corresponden a su domicilio real, correo electrónico institucional y correo electrónico personal, a fin de facilitar las notificaciones que el Consejo Nacional de la Magistratura debe cursar a los magistrados. Finalmente, señaló que también se incorpora una vacatio legis para que la ley entre en vigencia a los sesenta días de su publicación.

En ese sentido, el señor presidente sometió a votación, con cargo a redacción, el dictamen recaído en el Proyecto de Ley 1317/2011-CNM, por el que se propone la Ley que regula la publicación electrónica de las resoluciones, disposiciones y notificaciones del Consejo Nacional de la Magistratura.

Llevada a cabo la votación:

Con el voto a favor de los señores congresistas Mariano Portugal, Víctor Crisólogo, Martha Chávez, Rosa Mavila, Genaida Uribe y Martín Rivas.

Con el voto en contra del congresista Heriberto Benítez, se aprobó por mayoría el dictamen recaído en el Proyecto de Ley 1317/2011-CNM, por el que se propone la Ley que regula la publicación electrónica de las resoluciones, disposiciones y notificaciones del Consejo Nacional de la Magistratura.

El **señor presidente** solicitó la dispensa de la aprobación del acta de la presente sesión para ejecutar los acuerdos. Se aprobó a mano alzada por unanimidad de los presentes.

Siendo las 5:20 minutos de la tarde se levantó la sesión.

Forma parte de la presente acta la transcripción magnetofónica de la presente sesión, realizada por el Departamento de Transcripciones del Congreso de la República.

Juan Carlos Eguren Neuenschwander
Presidente
Comisión de Justicia y Derechos Humanos



— Dirección Nacional para el Desarrollo Social y la Seguridad, Democracia y

Asesoría de la Justicia Social y el Trabajo
de la Comisión de Justicia y
Derechos Humanos

Martha Chávez Cossio
Secretaria
Comisión de Justicia y Derechos Humanos

ANEXO 03

LEY QUE CREA EL REGISTRO DE DEUDORES JUDICIALES MOROSOS

LEY Nº 30201

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE CREA EL REGISTRO DE DEUDORES JUDICIALES MOROSOS

Artículo 1. Creación del Registro de Deudores Judiciales Morosos

Créase, en el órgano de gobierno del Poder Judicial, el Registro de Deudores Judiciales Morosos, en el que se inscribe, a solicitud del ejecutante, el incumplimiento de las acreencias originadas en resoluciones firmes, que declaran el estado de deudor judicial moroso en aplicación de los artículos 594 y 692-A, del Código Procesal Civil.

Artículo 2. Gratuidad y publicidad del registro

El acceso a la información del Registro de Deudores Judiciales Morosos es de carácter público y gratuito, a través del portal web institucional del Poder Judicial.

Artículo 3. Vigencia de la inscripción

El registro de estado de deudor judicial moroso tiene vigencia hasta la extinción de la obligación por cualquiera de las modalidades previstas en el Código Civil, en cuyo caso el juzgado de origen oficia al órgano de gobierno del Poder Judicial, solicitando la cancelación de la inscripción en dicho registro, bajo responsabilidad.

El registro permanece vigente en caso de que el ejecutado sea declarado deudor judicial moroso en otro proceso.

Extinguida la obligación conforme a las modalidades establecidas en el primer párrafo, la inscripción queda sin efecto de pleno derecho, debiendo el Poder Judicial, a pedido de cualquier persona, proceder a su cancelación dentro del plazo de siete días calendario de presentada la solicitud, bajo responsabilidad.

Artículo 4. Exclusión

No se encuentran bajo el ámbito del referido registro las obligaciones derivadas de procesos judiciales contra el Estado.

Artículo 5. Modificación de los artículos 594 y 692-A del Código Procesal Civil

Modifícanse los artículos 594 y 692-A del Código Procesal Civil, en los términos siguientes:

"Sentencia con condena de futuro.-

Artículo 594.- El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento sólo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo.

Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, éste deberá pagar las costas y costos del proceso.

En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.

Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato.

La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos."

"Artículo 692-A.- Señalamiento de bien libre y procedimiento de declaración de deudor judicial moroso

Si al expedirse el auto que resuelve la contradicción y manda llevar adelante la ejecución en primera instancia, el ejecutante desconoce la existencia de bienes de propiedad del deudor, aquel solicitará que se requiera a este para que dentro del quinto día señale uno o más bienes libres de gravamen o bienes parcialmente gravados, a efectos que, con su realización, se cumpla el mandato de pago, bajo apercibimiento establecido por el juez, de declarársele deudor judicial moroso e inscribirse dicho estado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos, a solicitud del ejecutante.

El apercibimiento contenido en el presente artículo también será de aplicación en la etapa procesal de ejecución forzada de sentencia derivada de un proceso de conocimiento, abreviado o sumarísimo."

Artículo 6. Modificación de los artículos 34, 50 y 97 de la Ley 27809, Ley General del Sistema Concursal

Modifícanse el párrafo 34.2 del artículo 34, el párrafo 50.5 del artículo 50 y el párrafo 97.4 del artículo 97 de la Ley 27809, Ley General del Sistema Concursal, en los términos siguientes:

"Artículo 34.- Apersonamiento de acreedores al procedimiento
(...)

34.2 Igual derecho corresponde al acreedor cuyo crédito dio lugar a la declaración de situación de concurso, en cuyo caso los créditos correspondientes serán reconocidos de oficio por la Comisión.

(...)"

"Artículo 50.- Instalación de la Junta de Acreedores

(...)

50.5 En caso de que la disolución y liquidación del deudor se haya iniciado en aplicación de los supuestos previstos en el literal b) del párrafo 24.2 del artículo 24 y en el párrafo 28.4 del artículo 28, la Junta se desarrollará en el lugar, día y hora señalados en única convocatoria. La Junta se podrá instalar con la asistencia de cualquier acreedor reconocido y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del acreedor o acreedores que representen créditos superiores al 50% de los créditos asistentes a la Junta de Acreedores.

(...)"

"Artículo 97.- Nombramiento del liquidador y aprobación del Convenio de Liquidación

(...)

97.4 En el caso de que dicha Junta no se instale o instalándose no adopte el acuerdo pertinente a la liquidación, la Comisión podrá designar, de oficio, al liquidador responsable, previa aceptación de este. Si no hay liquidador interesado, renuncia el designado por la Comisión o queda sin efecto su designación de conformidad con el párrafo 120.5 del artículo 120, se dará por concluido el proceso.

(...)"

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Vigencia

La presente Ley entra en vigencia a los cuarenta y cinco días hábiles de su publicación.

SEGUNDA. Reglamentación

El Poder Ejecutivo reglamenta la presente Ley dentro de los treinta días hábiles de su entrada en vigencia.

TERCERA. Unificación de registros

El Poder Judicial unifica el Registro de Deudores Judiciales Morosos con otros registros que administre el referido poder del Estado.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

PRIMERA. Aplicación de la norma en el tiempo

A la entrada en vigencia de la presente Ley, la modificatoria establecida en el artículo 5 se aplicará inmediatamente a los procesos judiciales en los cuales aún no se haya requerido al deudor ejecutado el señalamiento de bienes libres o parcialmente gravados con cuya realización se cumpla la obligación puesta a cobro.

SEGUNDA. Procedimientos concursales en trámite

Los procedimientos concursales iniciados por mandato judicial en aplicación del artículo 692-A del Código Procesal Civil, antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, se seguirán tramitando conforme a la normativa vigente a la fecha que fueron iniciados.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

ÚNICA. Disposición derogatoria

Deróganse los artículos 30 y 31 y el numeral 36.2 del artículo 36 de la Ley 27809, Ley General del Sistema Concursal.

Comuníquese al señor Presidente Constitucional de la República para su promulgación.

En Lima, a los siete días del mes de mayo de dos mil catorce.

FREDY OTÁROLA PEÑARANDA
Presidente del Congreso de la República

LUIS IBERICO NÚÑEZ
Segundo Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintisiete días del mes de mayo del año dos mil catorce.

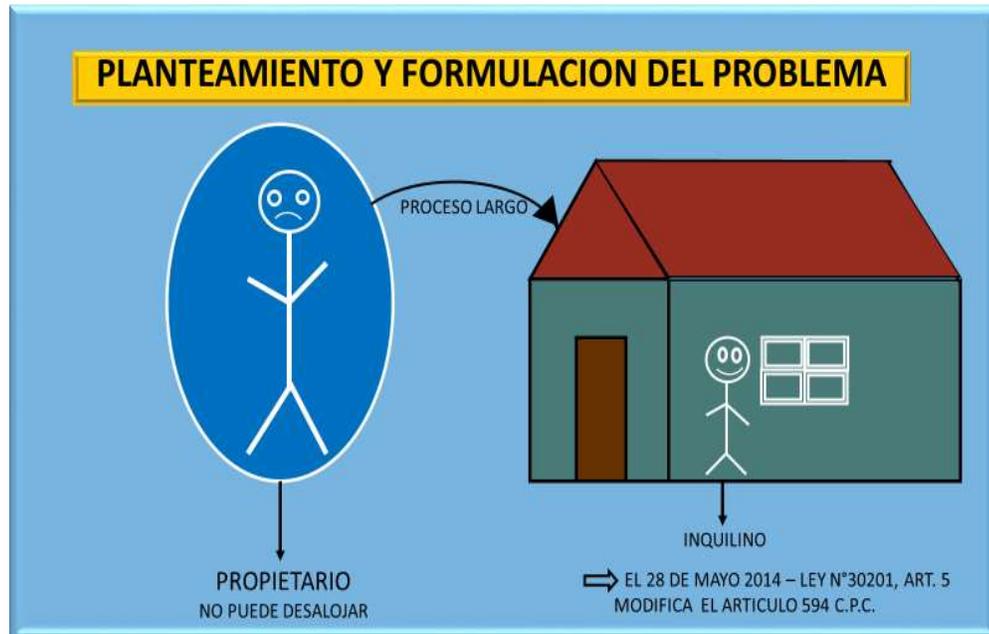
OLLANTA HUMALA TASSO
Presidente Constitucional de la República

RENÉ CORNEJO DÍAZ
Presidente del Consejo de Ministros

ANEXO 04

DIPOSITIVAS EXPLICATIVAS

“EL DESALOJO EXPRESS COMO MECANISMO PARA QUE EL ARRENDADOR RECUPERE DE FORMA INMEDIATA EL BIEN EN LA LEGISLACION CIVIL PERUANA”



¿ SOLUCION ?



PROCEDIMIENTO DESALOJO RAPIDO



FORMULACION DEL PROBLEMA

¿Cuáles son las deficiencias e insuficiencias del art. N° 594 C.P.C., modificado por el art. 5 de la Ley N°30201 respecto a la figura del desalojo, y si es que ha logrado hacerlo eficaz como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el bien en la Legislación Civil Peruana?

PROBLEMAS ESPECIFICOS

- ¿Cuáles son las deficiencias?
- ¿Cuáles son las insuficiencias?
- ¿Cuáles son los alcances y limitaciones de la jurisprudencia vinculante del IV pleno casatorio
- ¿Qué supuestos deben incluirse en la modificación del C.P.C.?

-TIPO INVESTIGACION:

-DOGMATICO-NORMATIVA Y TEORICA

-DISEÑO INVESTIGACION:

-NO EXPERIMENTAL

-DISEÑO GENERAL:

-DISEÑO TRANSECCIONAL O TRANSVERSAL

-DISEÑO ESPECIFICO:

-EXPLICATIVO-PROPOSITIVO

IV PLENO CASATORIO

-Primera Regla



- Quinta regla – sub regla 01



- Quinta regla – sub regla 02

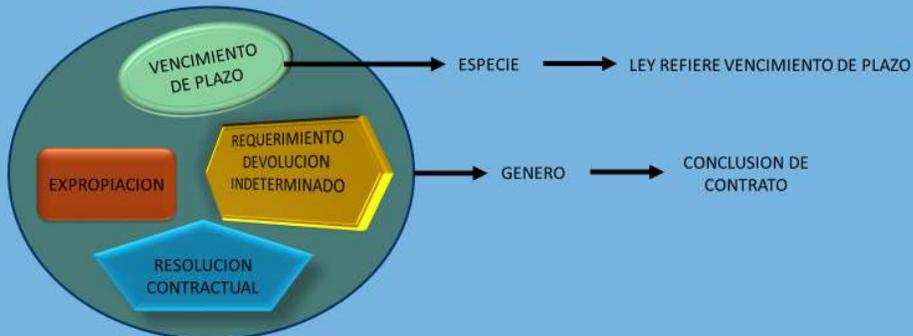


- Quinta regla – sub regla 04



RESULTADOS

1.- PRIMERA DEFICIENCIA; Confunde conceptos de conclusión del contrato con vencimiento de plazo, y no se establece la necesidad de requerimiento de devolución del bien arrendado



ART. N° 594 C.P.C.-MODIFICADO ART 5 LEY 30201

“

En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario publico o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario publico, que contengan una clausula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el articulo 1697 del código civil, el juez notifica la demanda al arrendatario para que dentro del plazo de seis días acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.

Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el articulo 593 del código procesal civil

....”

2. PRIMERA INSUFICIENCIA: No incluye otras causales de conclusión del contrato como procedentes para el DESALOJO EXPRESS



3. SEGUNDA DEFICIENCIA; No se establece las condiciones contractuales para la efectividad de una resolución contractual



4. SEGUNDA INSUFICIENCIA; No incluye otras causales de resolución previstas en el art. 1697 del C.C.



5. **TERCERA DEFICIENCIA**; No contempla la procedencia del desalojo express iniciado por un nuevo propietario del bien arrendado.

- Contrato de arrendamiento inscrito \Rightarrow nuevo propietario sustituye al arrendador

- Solo desalojo exprés \Rightarrow casos señalados en Art. 594

- Contrato de arrendamiento no inscrito:

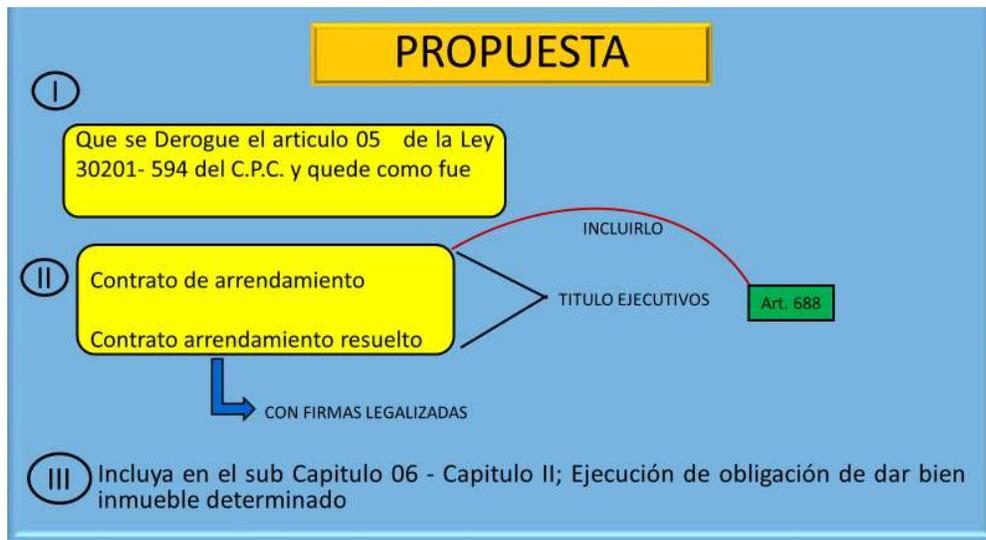
- desalojo ocupante precario- IV pleno casatorio

6. **CUARTA DEFICIENCIA**; ¿ Si hay cumplimiento de la prestación iniciado el proceso?



TODOS LOS CASOS REALES





PROCESO EJECUCION



SEGUNDO SUSTENTO

No se puede promover proceso ejecutivo pese a que el contrato de arrendamiento puede ser por escritura publica.

TERCER SUSTENTO

No hay uniformidad respecto a cualidades → Títulos ejecutivos.

CUARTO SUSTENTO

Contratos de arrendamiento con firma legalizada → CUMPLE CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ART.689 CPC
Contratos de arrendamiento resuelvo

QUINTO SUSTENTO

Imposibilidad posible transgresión del derecho de Propiedad o posesión

→ Propiedad

→ Posesión

SEXTO SUSTENTO

No existe ninguna transgresión del derecho de posesión de terceros que no sean los obligados art. 101 CPC

SEPTIMO SUSTENTO

Proceso de ejecución- Ejecución forzada- lanzamiento

OCTAVO SUSTENTO

: Proceso de ejecución Dec. Leg. N°1177 del 18 de julio del 2015



FUA
RAV

CONCLUSION



Si hago contrato arrendamiento verbal: desalojo ocupante precario

Si hago contrato arrendamiento firmas legalizadas(vivienda u otro)

CAUSAL $\begin{cases} \text{Vencimiento de plazo} \\ \text{Falta de pago} \end{cases}$ \rightarrow DESALOJO EXPRESS

Si hago contrato arrendamiento firmas legalizadas(vivienda u otro)
OTRAS CAUSALES \rightarrow DESALOJO OCUPANTE PRECARIO

Si hago contrato arrendamiento (FUA)(Vivienda)

\rightarrow Todas las causales excepto subarrendar y utilizar el bien contra el orden publico \rightarrow PROCESO EJECUCION

Si hago contrato arrendamiento (FUA)(Negocio o otro)

En todos los casos \rightarrow PROCESO DE DESALOJO OCUPANTE PRECARIO

RECOMENDACION



Contrato Arrendamiento verbal o escrito(Vivienda u otro)



Se ceñiría desalojo regulado, art. N°585 C.P.C.

Contrato Arrendamiento firmas legalizadas(vivienda u otro)



Proceso único que proponemos en el C.P.C.

ANEXO 05

PROYECTO DE LEY CONFORME A LAS PROPUESTAS DE MODIFICACION ES EL SIGUIENTE:

A.-Que se considere como título ejecutivo al contrato de arrendamiento y al contrato de arrendamiento resuelto como título ejecutivo en el Artículo 688 del Código procesal Civil. Quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 688 del Código Procesal Civil:

Sólo se puede promover ejecución en virtud de títulos ejecutivos de naturaleza judicial o extrajudicial según sea el caso. Son títulos ejecutivos los siguientes:

1. Las resoluciones judiciales firmes;
2. Los laudos arbitrales firmes;
3. Las Actas de Conciliación de acuerdo a ley;
4. Los Títulos Valores que confieran la acción cambiaria, debidamente protestados o con la constancia de la formalidad sustitutoria del protesto respectiva; o, en su caso, con prescindencia de dicho protesto o constancia, conforme a lo previsto en la ley de la materia;
5. La constancia de inscripción y titularidad expedida por la Institución de Compensación y Liquidación de Valores, en el caso de valores representados por anotación en cuenta, por los derechos que den lugar al ejercicio de la acción cambiaria, conforme a lo previsto en la ley de la materia;
6. La prueba anticipada que contiene un documento privado reconocido;
7. La copia certificada de la Prueba anticipada que contiene una absolución de posiciones, expresa o ficta;
8. El documento privado que contenga transacción extrajudicial;
9. El documento impago de renta por arrendamiento, siempre que se acredite instrumentalmente la relación contractual;
10. El testimonio de escritura pública;
- 11- El contrato de arrendamiento con firmas legalizadas y el contrato de arrendamiento con firmas legalizadas resuelto.
- 12.-Otros títulos a los que la ley les da mérito ejecutivo."

B.- Que, se incluya un sub capítulo 06 en el Capítulo II denominado: Proceso ejecutivo, incluyendo el sub capítulo 06 denominado: Ejecución de obligación de

dar bien inmueble determinado. Procedimiento que uniformice la ejecución de la obligación de dar bien inmueble sin distinciones de la causal de terminación del contrato de arrendamiento. De la siguiente manera:

CAPITULO II

Sub capítulo 6 Ejecución de obligación de dar bien inmueble determinado:

Artículo 713: Procedencia.

Si el título ejecutivo contiene obligación de dar bien inmueble determinado, el proceso se tramitará conforme a las disposiciones generales, con las modificaciones del presente Subcapítulo. El Juez competente será el Juez de Paz de donde esté ubicado el bien inmueble, pudiendo acumular a la demanda, la pretensión de pago de la merced conductiva de ser el caso.

El demandante deberá adjuntar a su demanda el título ejecutivo respectivo, el reporte del saldo deudor y la constancia policial, de ser el caso, además de los requisitos y anexos previstos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil.

Artículo 714- El título ejecutivo deberá contener las obligaciones ciertas expresas y exigibles y de ser el caso la cláusula de resolución ipso jure, y mora automática. Siendo válido este título para los casos previstos en el artículo 1708 y 1705 incisos 01, 02 y 05.

Artículo 714-A.- Mandato Ejecutivo

El mandato ejecutivo contiene:

1. La intimación al ejecutado para que entregue el bien inmueble dentro del plazo fijado por el Juez, que no podrá ser mayor de 15 días, bajo apercibimiento de procederse a su entrega forzada y el lanzamiento. El lanzamiento se efectuará contra el demandado y/o obligado a devolver el bien y contra quien se encuentre en el referido inmueble, y procederá así se encuentre ocupando o no el inmueble.

2.- La autorización para la intervención de la fuerza pública en caso de resistencia.

3.-La autorización del descerraje de haber sido solicitado.

4.- La conminación de la desocupación de bienes muebles que estén dentro del bien objeto del título, bajo apercibimiento de ser considerados bienes abandonados.

5.- la orden de cumplimiento de la obligación dineraria demandada.

Artículo 714-B.- Ejecución de la obligación

Una vez dictado el auto autorizando y despachando la ejecución, el secretario judicial responsable de la misma ordenará de inmediato lo que proceda según el contenido de la condena.

|Si en el inmueble que haya de entregarse hubiere cosas que no sean objeto del título, el secretario judicial requerirá al ejecutado para que las retire en el momento de la ejecución. Si no las retirare, se considerarán bienes abandonados a todos los efectos conforme al apercibimiento.