



UNIVERSIDAD CATÓLICA LOS ÁNGELES
CHIMBOTE

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**



**CARACTERIZACIÓN DEL PROCESO SOBRE DESALOJO POR
VENCIMIENTO DE CONTRATO; EXPEDIENTE N° 02963-2013-0-
1706-JP-CI-01; PRIMER JUZGADO DE PAZ LETRADO,
CHICLAYO, DISTRITO JUDICIAL DE LAMBAYEQUE, PERÚ 2019**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN PARA OPTAR EL GRADO
ACADÉMICO DE BACHILLER EN DERECHO Y CIENCIA
POLÍTICA**

Autora

ORTIZ ROJAS, ALICIA

ORCID ID: 0000-0002-6453-6453-682X

Asesora

DÍAZ DÍAZ, SONIA NANCY

ORCID ID: 0000-0002-3326-6767

Chiclayo – Perú

2019

HOJA DE FIRMA DE JURADO Y ASESOR

**MGTR. HERNÁN CABRERA MONTALVO
PRESIDENTE**

**MGTR. CARLOS NAPOLEÓN TICONA PARI
SECRETARIO**

**MGTR. OSCAR BENGAMÍN SÁNCHEZ CUBAS
MIEMBRO**

**MGTR. SONIA NANCY DÍAZ DÍAZ
ASESORA**

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por ser mi guía y acompañarme en el transcurso de mi vida, brindándome paciencia y sabiduría para culminar con éxito mis metas propuestas.

Agradezco a mis padres por ser mi pilar fundamental y haberme apoyado incondicionalmente, pese a las adversidades inconvenientes que se presentaron.

Agradezco a todos los docentes de la universidad que con su sabiduría, conocimiento y apoyo, motivaron a desarrollarme como persona y profesional.

Ortiz Rojas Alicia

DEDICATORIA

A Dios, por bendecir mi vida y guiarme a lo largo de mi existencia, ser el apoyo y Fortaleza en aquellos momentos de dificultad y debilidad.

A mis padres, por ser los principales promotores de mis sueños, quienes con su amor paciencia y esfuerzo me han permitido llegar a cumplir esta meta, gracias por inculcar en mí el ejemplo de esfuerzo y valentía.

A mis maestros de la Universidad, por haber compartido sus conocimientos a lo largo de la preparación de nuestra carrera guiándonos con su paciencia, rectitud y apoyo incondicional.

Ortiz Rojas Alicia

RESUMEN

La investigación realizada tuvo como objetivo general, Determinar las características del Proceso Judicial sobre desalojo por vencimiento de contrato; expediente N° 02963-2013-0-1706-JP-CI-01; primer Juzgado de Paz Letrado, Chiclayo, Distrito Judicial de Lambayeque, Perú 2019. Es de tipo cuantitativo cualitativo, nivel exploratorio descriptivo, y diseño experimental, retrospectivo y transversal. La recolección de datos se realizo, de un expediente seleccionado mediante muestreo por conveniencia, utilizando las técnicas de la observación y el análisis de contenido y una lista de cotejo validado mediante un juicio de expertos. Los resultados revelaron que el estudio cumple con las siguientes características: se evidencio cumplimiento de los plazos y términos preestablecidos por la norma adjetiva civil respecto al proceso sumarísimo, en claridad de resoluciones se evidencia que el lenguaje empleado es claro no exagera el uso de expresiones extremadamente técnicas, la pretensión de las partes sobre los puntos controvertidos todo se plasmó en audiencia única mediante el ejercicio del derecho a la defensa, se garantizó el debido proceso respetando los derechos de las partes, especialmente el de ser oído, el de imparcialidad del Juez y de defensa, los medios probatorios admitidos son congruentes con las pretensiones los mismos que fueron ofrecidos de forma oportuna y suficiente por la parte demandante lo cual produjo certeza en la decisión final del Juez, se evidencio que los hechos sobre desalojo, expuestos en el proceso si son idóneos para sustentar la pretensión, toda vez que se expreso en proposiciones fácticas demostrables.

Palabras clave: Administración, audiencia, arrendamiento, características, competencia, contrato.

ABSTRACT

The general objective of the investigation was to determine the characteristics of the Judicial Process on eviction due to contract expiration; file No. 02963-2013-0-1706-JP-CI-01; first Judge of Peace Law, Chiclayo, Judicial District of Lambayeque, Peru 2019. It is qualitative quantitative type, descriptive exploratory level, and experimental design, retrospective and transversal. The data collection was done from a file selected by convenience sampling, using observation techniques and content analysis and a checklist validated by expert judgment. The results revealed that the study complies with the following characteristics: compliance with the terms and pre-established terms by the civil adjective norm is evidenced with respect to the summary process, in clarity of resolutions it is evident that the language used is clear, it does not exaggerate the use of extremely technical, the claim of the parties on the disputed points everything is reflected in a single hearing through the exercise of the right to defense, due process is guaranteed respecting the rights of the parties, especially that of being heard, the impartiality of the judge and defense, the evidence admitted is congruent with the claims that were offered in a timely and sufficient manner by the plaintiff which produced certainty in the final decision of the judge, it was evidenced that the facts about eviction, exposed in the process if are suitable to support the claim, since it is expressed in a proposal It is demonstrable facts

Keywords: Administration, hearing, lease, characteristics, competition, contract.

INDICE GENERAL

HOJA DE FIRMA DE JURADO Y ASESOR.....	ii
AGRADECIMIENTO	iii
DEDICATORIA.....	iv
RESUMEN	v
ABSTRACT	vi
INDICE GENERAL	vii
INDICE DE CUADROS	ix
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. REVISIÓN DE LA LITERATURA	5
2.1. Antecedentes	5
2.2. Bases teóricas de la investigación.....	7
2.2.1. Bases teóricas de tipo procesal	7
2.2.1.1. La jurisdicción y la competencia.....	7
2.2.1.1.1. La jurisdicción.....	7
A. Concepto.....	7
B. Principios aplicables en el ejercicio de la jurisdicción.....	8
2.2.1.1.2. La competencia	8
2.2.1.2. El Proceso.....	9
2.2.1.2.1. Concepto.....	9
2.2.1.2.2. Principios reguladores del derecho procesal civil.....	9
2.2.1.3. El proceso civil	10
2.2.1.4. El Proceso sumarísimo	10
2.2.1.4.2. Proceso Sumarísimo de Desalojo.....	12
2.2.1.4.3. Legitimación en el proceso de desalojo.....	14
2.2.1.4.4. Notificación de la demanda de desalojo.....	14
2.2.1.4.5. Limitación de los medios probatorios en el proceso de desalojo	15
2.2.1.4.7. El lanzamiento en el proceso de desalojo.....	17
2.2.1.5. La Prueba.....	18
2.2.1.5.1. Finalidad de los medios probatorios.	18
2.2.1.5.2. Oportunidad de los medios de prueba.....	18
2.2.1.5.3. Pertinencia e improcedencia de los medios probatorios	19
2.2.1.5.4. Diferencia entre prueba y medio probatorio	19
2.2.1.5.5. La carga de la Prueba	20
2.2.1.5.6. Finalidad de los Medios Probatorios	21
2.2.1.5.7. Valoración y apreciación de la prueba.....	21
2.2.2 Bases teóricas de tipo sustantivo	22

2.2.2.1	La Propiedad.....	22
2.2.2.1.1	Definicion de Propiedad.....	22
2.2.2.1.2	Modos de adquirir una propiedad	23
2.2.2.1.3	Modos de Transmision	23
2.2.2.1.4	Propiedad Privada.....	24
2.2.2.2	El propietario.....	25
2.2.2.4	El contrato.....	26
2.2.2.4.1	Definicion del Contrato.....	26
2.2.2.4.2	Naturaleza Juridica del Contrato	28
2.2.2.4.6	Arrendamiento de bienes de las entidades de derecho publico	30
2.2.2.4.7	Obligaciones del arrendador	30
2.2.2.4.8	Obligacion de entregar el bien arrendado.....	30
2.2.2.5	El desalojo	30
A.	Concepto.....	30
2.3	Marco conceptual	31
III.	HIPÓTESIS	34
IV.	METODOLOGÍA.....	35
4.1.	Tipo y nivel de la investigación.....	35
4.2.	Diseño de la investigación.....	37
4.3.	Unidad de análisis.....	38
4.4.	Definición y operacionalización de la variable e indicadores	38
	Cuadro 1. Definición y operacionalización de la variable en estudio	40
4.5.	Técnicas e instrumento de recolección de datos	40
4.6.	Procedimiento de recolección y, plan de análisis de datos	41
4.7.	Matriz de consistencia lógica	42
	Cuadro2. Matriz de consistencia	44
4.8.	Principios éticos	45
V.	RESULTADOS	46
5.1.	Resultados	46
5.2.	Análisis de resultados	53
VI.-	CONCLUSIONES	55
	RECOMENDACIONES	56
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	57
	ANEXOS.....	58
	Anexo 1.	58
	Anexo 2. Instrumento	71
	Anexo 3. Declaración de compromiso ético.....	72

INDICE DE CUADROS

Cuadro 1: Cumplimiento de Plazos.....	39
Cuadro 2: Claridad de las resoluciones.....	43
Cuadro 3: Congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes.....	43
Cuadro 4: Condiciones que garantizan el debido proceso.....	44
Cuadro 5: Congruencia de los medios probatorios admitidos	45
Cuadro 6: Idoneidad de los hechos desalojo por vencimiento de contrato.....	45

I. INTRODUCCIÓN

La administración de justicia a nivel mundial tiene muchas deficiencias que impiden que los sistemas de justicia sean efectivos generando una alta desconfianza en la ciudadanía y muchas veces a causa de la descoordinación que existe entre los responsables de administrar justicia como la policía, fiscalía, juzgados y sistemas penitenciarios.

Según BUSCAGLLA (2009) sostiene: Los estudios llevados a cabo en diferentes países demuestran que una alta calidad de justicia compatible con un desarrollo socioeconómico sostenible requiere de una transparente, consistente, coherente y predecible interpretación de normas penales y civiles exentas de abusos de discrecionalidad sustantiva y procesal. Esto, a su vez, requiere que los jueces fundamenten y motive sus resoluciones adecuadamente. (pág. 51)

En Estados Unidos el sistema judicial es un referente para los sistemas judiciales del mundo, en el sentido que las instituciones encargadas de administrar justicia gozan de confianza y credibilidad de la sociedad norteamericana. Las decisiones judiciales no se basan en especulaciones o coyunturas políticas y tampoco actúan bajo la presión mediática de los medios de comunicación lo cual les permite actuar de manera imparcial y objetiva; pero también tiene defectos en cuanto algunos excesos en la determinación de las sentencias, que en ciertos casos atropella los derechos humanos.

Según Moreno (2018) manifiesta, los procesos judiciales en Colombia demoran demasiado y no exentas de la corrupción y eso se muestra en el contenido de las sentencias. Así mismo no hay herramientas adecuadas para establecer los hechos con apoyo de la ciencia y la tecnología, ni para hacer los procesos más eficientes.

En el Perú, Según Velarde (2018) hemos sido testigos de una cantidad de audios que, han sido revelados en los diferentes medios de comunicación en la que se constata la enorme corrupción que existe en las diferentes instituciones judiciales del estado en componenda con los medios de comunicación y el empresariado y un caso emblemático es la de ODEBRECH, por la que muchos ex gobernantes están siendo investigados y

encarcelados como medidas de prevención para que puedan afrontar sus procesos y no huyan del país.

Velarde (2018) prosigue, que estos audios no han puesto al descubierto algo que la población o los litigantes desconocían sino más bien evidencian uno de los más grandes problemas que sufre nuestro sistema judicial, tampoco podemos generalizar que todo está putrefacto ya que existen magistrados y personal jurisdiccional que son probos y muy capaces que logran sobrevivir en un sistema que tiene aún a la corrupción como uno de sus motores en cada una de las instituciones estatales.

El ex Ministro del interior Basombrio (2018) afirma, que el principal problema en el país es la corrupción este sistema es un problema medular en el sistema penal que no se ha logrado erradicar, considera que el aumento de las penas y el retiro de los beneficios penitenciarios no resolverán la falta de justicia en el país.

En la Ciudad de Chiclayo. La Oficina Desconcentrada de la Magistratura (Odecma) de Lambayeque elaboró una propuesta para resolver el retardo en el trámite de los procesos judiciales que se revisan en este distrito judicial, luego de advertirse que los servidores judiciales fueron identificados como los responsables de esta problemática que afecta la sede judicial. La propuesta fue dada a conocer por el jefe de la Odecma, Cástulo Rojas Díaz, durante sesión de consejo ejecutivo.

En el documento se ha propuesto que la producción de los servidores judiciales sea no menor a 20 escritos diarios, es decir, 100 semanales o 450 mensuales. La propuesta permitirá medir la idoneidad y el desempeño que demuestre el asistente.

Ello tras advertirse, mediante análisis informático, que la Corte de Justicia de Lambayeque había ingresado 489 mil 836 escritos (provenientes de juzgados letrados, especializados y mixtos); apenas unos 10.9 escritos diarios por secretario jurisdiccional.

Según Castro (como se citó en Castillo, 2014) en el tema de desalojo: La acción de desalojo es el procedimiento breve y sumario que se entabla contra el arrendatario o inquilino de un bien por el propietario que tiene derecho a usar y gozar de ella para que

lo desocupe y lo deje a su disposición (p.566).

En este ámbito local la percepción es la misma, muestra de ello, es que las encuestas realizadas por las diferentes medios de comunicación de nuestra región desaprueban a nuestro sistema judicial de Lambayeque generando desconfianza y descontento en la población.

Las investigaciones individuales, en cuanto se refiere a la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, se realizan de acuerdo a la Línea de Investigación adoptada por esta casa de estudios. En consecuencia, éste proyecto tiene como objeto de estudio un proceso judicial.

En tal sentido el expediente escogido para la presente investigación es un proceso judicial de tipo civil, cuya pretensión es el desalojo por vencimiento de contrato, en el expediente N° 02963-2013-0-1706-JP-CI-01 tramitado en el Primer Juzgado de Paz Letrado de la ciudad de Chiclayo, perteneciente al Distrito Judicial Lambayeque, Perú.

Para resolver este problema en la investigación se trazó el siguiente objetivo general. Determinar las características del proceso judicial sobre desalojo por vencimiento de contrato en el expediente N° 02963-2013-0-1706-JP-CI-01; Primer Juzgado de paz letrado, Chiclayo, Distrito Judicial de Lambayeque, Perú. 2019

Para resolver el problema en general se trazaron los siguientes objetivos específicos:

Identificar el cumplimiento de plazos, en el proceso judicial en estudio

Identificar la claridad de las resoluciones, en el proceso judicial en estudio

Identificar la congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes, en el proceso judicial en estudio

Identificar las condiciones que garantizan el debido proceso, en el proceso judicial en estudio

Identificar la congruencia de los medios probatorios admitidos con la(s) pretensión(es) planteadas y los puntos controvertidos establecidos, en el proceso judicial en estudio

Identificar si los hechos sobre desalojo por vencimiento de contrato expuesto en el proceso, son idóneas para sustentar la causal invocada.

El presente estudio se justifica, porque aborda una variable perteneciente a la Línea de Investigación “Análisis de sentencia de procesos culminados en los distritos judiciales del Perú, en función de la mejora continua de la calidad de las decisiones judiciales”, cuyo objeto es mitigar la problemática existente en el poder judicial, dado que, en el Perú se evidencia un alto grado de corrupción en todos los estamentos del estado. Asimismo el presente trabajo se justifica porque servirá de referente para otros estudiantes en la rama del Derecho.

II. REVISIÓN DE LA LITERATURA

2.1. Antecedentes

Por el momento se tiene los siguientes trabajos nacionales:

Según Chávez (2008) en su tesis titulado: desalojo por vencimiento de contrato llego a las siguientes conclusiones: 1) el codigo procesal civil se ha convertido en una traba para que los jueces puedan resolver los procesos, pues impone una tramitacion demasiado formal y cuyo incumplimiento produce la nulidad, obligando que se tramite nuevamente, lo que debio resolverse rapidamente. 2) la existencia de un procedimiento formal garantista del derecho del arrendatario como poseedor, es un factor negativo para que el contrato de arriendos sea un instrumento importante de la economia y del ejercicio de los derechos del propietario.

Para Garcia (2017) en su tesis titulada: La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en el proceso de desalojo por ocupación precaria llego a las siguientes conclusiones: 1). la insercion de la clausula de desahucio en los contratos de arrendamiento constituye una solucion rapida referida al tiempo de espera procesal y efectiva en la restitucion del bien. 2).los contratos de arrendamiento de plaza determinado, cuando se requiere el bien por parte del arrendador al vencimiento del plazo contractual, no se convierte en precario el arrendatario ya que el titulo no fenece.3). las ventajas y alcance de una futura ley en regular la clausula de desahucio en los contratos de arrendamiento concluyo que; esta medida traera consigo grandes beneficios al momento de proteger un derecho que a razon de un Sistema juridico ambiguo ha sido gravemente vulnerado

Rocca (2017) en su tesis titulada : la ineficiencia de la ley N° 30201, en los procesos sobre desalojo por falta de pago, para la restitucion oportuna del bien en el plazo legal, en el Segundo Juzgado de paz letrado de Huanuco periodo enero – Julio manifiesta: en el procesos de desalojo por falta de pago interpuestos, la restitucion de inmuebles con contratos de arrendamiento con firmas legalizadas ante el notario publico juez de paz

letrado ante notario public o Juez de Paz, que tengan una clausula de allanamiento future del arrendatario. 2). El lanzamiento se realizara en el plazo de quince dias habiles, previsto en la norma antes citada, pese a contar con contratos de arrendamiento con firmas legalizadas que contiene clausula de allanamiento a futuro del arrendatario.

La investigación de Pozo (s.f.) titulado: defensa de la posesión. Concluye1) Durante la vigencia del Código Civil de 1984 hasta la entrada en vigencia del Código Procesal Civil de 1993, los procesos de desalojo por vencimiento del plazo y por falta de pago eran de competencia de los jueces de paz letrados o especializados y mixtos de acuerdo a las reglas de la cuantía. 2. Posteriormente surgió una corriente doctrinaria y jurisprudencial que comenzó a considerar los supuestos de conclusión del arrendamiento como supuestos de posesión precaria por fenecimiento de título.

Caicedo. (2015). La rebeldía del arrendatario y sus efectos en el desahucio por terminación del plazo de arriendo en la legislación ecuatoriana. Tesis para obtener el grado de bachiller. El autor tuvo como objetivo Reformar la ley de Inquilinato y el Código de Procedimiento Civil, con la creación de los artículos necesarios para la ley especial que normara la desocupación y entrega obligatoria del inmueble arrendado por vencimiento del plazo de arriendo. Se aplicó el método de investigación cualitativa de tipo exploratorio - descriptivo. La conclusión más importante del autor fue: Los efectos que provoca la rebeldía de parte del arrendatario al desahucio por vencimiento del plazo contractual, los arrendatarios de los bienes inmuebles, tienen que enfrentarse con no poder usar y gozar del bien de su propiedad, o de su administración, tiene que entrar en una Litis, con un proceso largo, para poder a su finalización disponer de la misma. Se comunica al arrendatario con el desahucio a través del órgano jurisdiccional civil, regresa donde el juez que reitera mediante una resolución en el pedido de desocupación del inmueble al inquilino bajo lanzamiento en un plazo de 6 días. Para que se inscriba un contrato de arriendo, debe exigirse para satisfacción de las partes, que se cumplan los compromisos contractuales asumidos, con sus 6 adaptaciones y concesiones necesarias para hacer la decisión aceptable sin ser necesario llegar a reiterar la desocupación del bien, con efecto a plantear una solución al problema expuesto, de manera rápida y eficaz.

Gómez (2014). En su investigación: las nuevas tendencias humanistas a la propiedad privada como un derecho limitado a una función social, llego a las siguientes conclusiones. 1) ante la obligación de usar los bienes y de utilizarlos de determinado modo, con la amenaza legal de que se extinga este derecho de propiedad, y aun el que lo usa bien no ha de llevarse consigo todo el provecho; tiene que compartir con los demás, con la sociedad que es la que le garantiza el derecho de uso. 2) La Prescripción es un modo de adquirir el dominio de una cosa o libertarse de una carga u obligación mediante el transcurso de cierto tiempo y bajo las condiciones señaladas por la ley 3) La prescripción adquisitiva puede ser ordinaria y extraordinaria; para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren. El tiempo necesario en la prescripción ordinaria es de tres años para los bienes muebles, y de cinco, para los raíces. La prescripción ordinaria puede suspenderse, sin extinguirse, en este caso, cesando la causa de la suspensión, se le cuenta al poseedor el tiempo anterior a ella, si hubo alguno. La prescripción extraordinaria procede contra título inscrito, para poder privarle al propietario su derecho, se requiere haber transcurrido un plazo de tiempo suficiente determinado por la ley, tiempo requerido para llegar a la conclusión que ha descuidado el interés por mantener en su dominio el bien inmueble.

2.2. Bases teóricas de la investigación

2.2.1. Bases teóricas de tipo procesal

2.2.1.1. La jurisdicción y la competencia

2.2.1.1.1. La jurisdicción

A. Concepto

Acción de administrar el derecho, no de establecerlo. Es, pues, la función específica de los jueces. También, la extensión y límites del poder de juzgar, ya sea por razón de la materia, ya sea por razón del territorio, si se tiene en cuenta que cada tribunal no puede ejercer su función juzgadora sino dentro de un espacio determinado y del fuero del que esta atribuido. En este sentido se habla de jurisdicción administrativa, civil, comercial, correccional, criminal, etc. (Osorio, 2007, p 550).

Según el artículo 1 del código procesal civil la potestad jurisdiccional del estado en materia civil, la ejerce el poder judicial con exclusividad. La función jurisdiccional es indelegable y su ámbito abarca todo el territorio de la república (jurista editores, 2016, p 461).

B. Principios aplicables en el ejercicio de la jurisdicción

Según Torres, citado por Ortecho (2005) afirma que: “los principios son postulados éticos o criterios fundamentales básicos, positivados o no, que condicionan y orientan la creación, interpretación del ordenamiento jurídico escrito (legal y jurisprudencial y constitucionario)” (p.53).

2.2.1.1.2. La competencia

A. Concepto

Según Osorio (2007) manifiesta: “Es la atribución legítima a un juez u otra autoridad para el conocimiento o resolución de un asunto (p.197).

Por su parte Couture, citado por Osorio (2007) la define como medida de jurisdicción asignada a un órgano del poder judicial, a efectos de la determinación genérica de los asuntos en que es llamado a conocer por razón de la materia, de la cantidad y del lugar (p. 197).

Principios de legalidad e irrenunciabilidad de la competencia

Se encuentra especificado en el título 2, artículo 6 del código procesal civil cuando señala que “La competencia solo puede ser establecida por la ley. La competencia civil no puede renunciarse ni modificarse, salvo en aquellos casos expresamente previstos en la ley en los convenios internacionales respectivos” (Jurista Editores, 2015, p. 462).

2.2.1.2. El Proceso

2.2.1.2.1. Concepto

“En un sentido amplio equivale a juicio, causa o pleito. En la definición de algún autor, la secuencia, el desenvolvimiento, la sucesión de momentos en que se realizan un acto jurídico”. (Osorio, 2005, p. 804).

2.2.1.2.2. Principios reguladores del derecho procesal civil

Según Idrogo (2005) los principios reguladores del derecho civil son los siguientes:

- A. Principio de contradicción.** No se concibe proceso sin la intervención de dos partes (demandante y demandado).
- B. Principio de escritura.** Sirve para transcribir con la mayor facilidad las incidencias de las audiencias, de pruebas y otros que se dan en el proceso.
- C. Principio de celeridad.** Los procesos deben ser dinámicos, breves, sencillo, evitando las dilaciones estériles.
- D. Principio de oralidad.** Predominio de la palabra para la inmediatez del juzgador con los litigantes.
- E. Principio de preclusión.** Todo acto procesal debe ejecutarse dentro de un espacio de tiempo y una vez transcurrido no se puede regresar a una etapa anterior.
- F. Principio de dirección del proceso.** Llamado también principio de autoridad. El juez está obligado a dirigir personalmente todos los actos del procedimiento.
- G. Principio de inmediación.** Significa que el juez debe encontrarse en un estado de relación directa con las partes.
- H. Principio de concentración.** Consiste en reunir en una sola audiencia varios actos procesales para su actuación, como ocurre durante la actuación de los medios probatorios en la audiencia de pruebas.
- I. Principio de conducta procesal.** Las partes deben actuar con veracidad, probidad, lealtad y Buena fe.
- J. Principio de publicidad.** Todos los actos procesales que realizan las partes y el juez deben ser dados a publicidad para fiscalizar a los sujetos de la relación procesal.
- K. Principio de eventualidad.** Las partes deben presentar todos los medios de

ataque y defensa simultáneamente y no consecutivamente en las respectivas etapas del proceso.

L. Principio de motivación de las resoluciones jurídicas. Exige a los jueces en todas las instancias la obligatoriedad de exponer los fundamentos que les lleva adoptar las decisiones desde la admisibilidad hasta la ejecución de la sentencia.

M. Principio de socialización. Radica en el derecho que tiene toda persona a la igualdad ante la ley.

2.2.1.3. El proceso civil

Según opinión de Orgas (2005) el proceso civil, es el que comprende el régimen de los bienes (derechos reales), de las obligaciones y contratos, de la familia y de las sucesiones, además de cierto número de nociones generales y comunes a todas esas instituciones espaciales.

También, se dice que en el derecho procesal civil se dilucidan intereses de carácter privado, por su naturaleza es una institución de derecho público, dada la primacía del interés social en la conformación de la controversia, sobre los intereses en conflicto, y la importancia de los actos que ejerce el Estado como sucedáneo de la actividad que desplegaban las partes en el periodo de la autodefensa (Alzamora, s.f).

2.2.1.4. El Proceso sumarísimo

Según el código procesal civil (2010): la pretensión de otorgamiento de escritura pública (u otra formalidad) se tramita en la vía de proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata, tenga la formalidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente (art. 1412 del código civil ampliado por el D. Leg. 768)

El monto de la pretension en este proceso es de mínima cuantía, teniendo la concentración como principio y la celeridad de sus plazos en relación con el proceso abreviado y el proceso de conocimiento, estas características estan de acuerdo a la doctrina, el Proceso Sumarísimo tiene los siguientes caracteres:

1. – En este proceso los plazos son cortos en relación con los procesos de conocimiento

y abreviado, la contestación de la demanda es dentro de los cinco días que son contabilizados desde el día siguiente de la notificación de la demanda, si el Juez considera inadmisibles la demanda esta debe ser subsanada dentro de los tres días, la sentencia de apelación debe ser dentro de los tres días contados a partir del día siguiente de su notificación.

2. – El principio de concentración es considerado en audiencia única, la conciliación y los actos procesales deben ser verificados si las partes lo solicitan, la fijación de puntos controvertidos y la aceptación de medios probatorios idóneos, los alegatos y concluye con la sentencia o decisión final del Juez.

3. - La inadmisibilidad de la reconvencción y la presentación de medios probatorios en segunda instancia, para que se realice el informe oral de los hechos expuestos en la pretensión de la demanda.

4. – Los medios probatorios de acción inmediata son presentados, por lo que el Proceso Sumarísimo ha sido creado para resolver pretensiones urgentes inmediatas y efectivos. De acuerdo con lo señalado en el ordenamiento Procesal civil en el artículo quinientos cuarenta y seis, se tramitan como Procesos Sumarísimos, los:

- Interdicción,
- Interdictos,
- Alimentos,
- Desalojo,
- Separación Convencional y divorcio ulterior
- Los procesos que no tienen vía procesal propia, son inapreciables en dinero, o hay duda sobre su monto. Ya que debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el Juez considera atendible.

2.2.1.4.1 El Principio del Debido Proceso:

El debido proceso es un principio legal que poseen las personas, hecho por el cual el estado debe respetar todos los derechos legales, el conocimiento de las resoluciones judiciales recaídas en un proceso del que dicha persona forma parte es un derecho inherente, la persona debe ser notificada con las garantías que la ley le faculta para el ejercicio de su defensa. En este sentido la notificación es de gran responsabilidad por la consecuencia procesal del debido proceso que se debe tener en cuenta, los plazos y la forma para la real y debida notificación en particular cuando se coloca a personas indeterminadas o con domicilio desconocido.

Según Braulio J. Zavaleta (s.f.) “la fijación del día y hora para la audiencia única.- Notificada la demanda, el emplazado tiene cinco días para contestarla, con el apremio legal del apercibimiento de declararse la rebeldía y el consiguiente nombramiento del curador procesal”.

2.2.1.4.2. P roceso Sumarísimo de Desalojo

Según Castro citado por Castillo (2014) manifiesta: La acción de desalojo o de desahucio es el proceso breve y samario que se entabla contra el arrendatario o inquilino de una finca por el propietario o por el que tiene derecho a usar y gozar de ella, para que la desocupe y la deje a su disposición (p. 566).

En opinión de Lino palacio, citado por Castillo (2014). El proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y el 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 posición (p.566).

De acuerdo a lo nombrado en el artículo 585 del Código Procesal Civil, la restitución de un predio (objeto del proceso de desalojo) se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones del subcapítulo 4 del Título II de la sección Quinta de dicho cuerpo de leyes. Puntualizamos que, según el artículo 596 del Código Procesal

Civil, lo indicado en el subcapítulo 4 es aplicable en la pretensión de restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios, en lo que corresponda.

Son causales para reclamar el desalojo de un bien, entre otras, las que se señalen a continuación:

- A. La falta de pago del alquiler o renta del bien convenida por las partes. Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza (art, 585, segundo párrafo, del C.P.C.).
Cuando el demandante opte por la acumulación de pagos de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85 del C.P.C. Es decir que las pretensiones sean tramitables en una misma vía procedimental.
- B. El transcurso del plazo (ya sea convencional o legal) del contrato de que se trate por el cual se concedió la posición del bien objeto de desalojo.
- C. La ocupación precaria del bien sobre la figura del desalojo por ocupación precaria la corte fijo como precedente judicial (casación N°2195-2011-Ucayali. Pub. 14/08/2013) que en estos casos si el demandado alega haber adquirido el bien por prescripción, el juez solo debe limitarse a probar si el demandante tiene derecho a poseer el bien prescindiendo de analizar si en efecto se ha configurado la usurpación; ello sin perjuicio que el demandado vencido pueda en un proceso autónomo de prescripción adquisitiva que le sea favorable solicitar posteriormente la inejecución de la sentencia de desalojo a la restitución del bien.

Este criterio elimina la incertidumbre respecto a que si el juez debía declarar improcedente o emitir un pronunciamiento sobre el fondo en el desalojo, cuando el ocupante sostenía haber poseído el bien por más de diez años habiéndolo adquirido por prescripción adquisitiva de dominio.

El precedente fue aprobado por la mayoría de los integrantes del pleno, quienes además definieron la figura recogida en el artículo 911 del Código civil, y establecieron criterios para distinguir frente a qué casos nos encontramos en un supuesto habilitante para demandar el desalojo por ocupación precaria entre los que se encuentra: la resolución extrajudicial del contrato, la solicitud de devolución del arrendador, la nulidad de oficio del título del poseedor, la enajenación del bien arrendado y en el caso de edificación del poseedor.

2.2.1.4.3. Legitimación en el proceso de desalojo

Están facultados para demandar el desalojo (según el art. 586, primer párrafo, del C.P.C.):

- a) El propietario
- b) El arrendador
- c) El administrador
- d) Todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio. Es de resaltar que no puede ser sujeto activo en el proceso de desalojo (conforme a la salvedad establecida en el art. 586, primer párrafo, del C.P.C.) quien puede utilizar los interdictos (de retener o de recobrar), o sea, quien considere estar siendo perturbado o haber sido despojado de la pretensión de un bien.

En cuanto a la legitimación pasiva en el proceso de desalojo, el Código procesal Civil señala en el segundo párrafo del artículo 586, que pueden ser demandados en el proceso de desalojo:

- a) El arrendatario
- b) El subarrendatario
- c) El precario (que, dicho sea de paso, es quien ejerce la posición sin título alguno habiendo fenecido su título, conforme se colige del art. 911 del C.C.).
- d) Cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

2.2.1.4.4. Notificación de la demanda de desalojo

Además de la dirección domiciliaria indicada en la demanda de desalojo, esta debe ser notificada en el predio materia de la pretensión, si fuera distinta (art.

589, primer párrafo, del C.P.C.).

Si el predio no tiene a la vista numeración que lo identifique, el notificador cumplirá su cometido inquirendo a los vecinos y redactando un acta sobre lo ocurrido (art, 589, parte final, del C.P.C.).

2.2.1.4.5. Limitación de los medios probatorios en el proceso de desalojo

Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, solo son admisibles los siguientes medios de prueba (según art. 591 del C.P.C.):

- a) Documentos
- b) Declaración de parte
- c) Pericia, de ser el caso

2.2.1.4.6. Tramite del proceso de desalojo

Según Castillo, (2014, p.573) manifiesta que en un proceso de desalojo la via procedimental es de proceso sumarísimo (art. 546, inciso 4, del C.P.C.) cuyo trámite es el siguiente:

- Una vez que se presenta la demanda, el Juez puede declarar su improcedencia o inadmisibilidad con arreglo a lo señalado en los artículos 426 y 427 del Código Procesal Civil (que tratan acerca de la inadmisibilidad e improcedencia de la demanda), respectivamente (art. 551, primer párrafo, del C.P.C.).
- Si el Juez declara inadmisibile la demanda, concederá al demandante tres días para modificar la omisión o defecto, bajo advertencia de archivar el expediente. Dicha resolución es inimpugnabile según lo establece (art. 551, segundo párrafo, del C.P.C.).
- Si el Juez declara inadmisibile la demanda, ordenara la devolución de los anexos presentados (art. 551, parte final, del C.P.C.).
- El Juez al admitir la demanda, concederá al demandado cinco días para que conteste la demanda según lo señala (art. 554, primer párrafo, del C.P.C.)

- Una vez que el demandado contest la demanda o vencido el plazo para hacerlo, el Juez fijara fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia, la que se debe realizar dentro del plazo de los diez días siguientes de contestada la demanda o de transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad (art. 554segundo párrafo, del C.P.C.). Cabe señalar que, según el art. 557 del Código Procesal Civil, dicha audiencia única se regula supletoriamente por lo dispuesto en el código para la audiencia de prueba (arts. 202 al 211 del C.P.C.).
- Al inicio de la audiencia y al haberse derivado excepciones o defensas previas (las mismas que, advierten, se interponen al contestar la demanda, permitiéndolo solamente los medios de prueba de actuación inmediata: art. 552 del C.P.C.), el Juez ordenara al demandante que las absuelva, luego de lo cual se actuaran los medios probatorios pertinentes a ellas (art. 555, primer párrafo del C.P.C.):
- Terminada la presentación de los medios probatorios pertinentes a las excepciones o defensas antes que se hubieren deducido, si encuentra infundada aquellas, el Juez declarará saneado el proceso segun (art. 555, primer párrafo, del C.P.C.).
- El Juez con la intervención de las partes, fijara los puntos controvertidos y determinara los que van a ser materia de prueba (art. 555, primer párrafo, del C.P.C.).
- A continuación rechazara los medios probatorios que considere inadmisibles o improcedentes y dispondrá la internación de los referidos a las cuestiones probatorias que resulten, resolviéndolas de inmediato (art. 555, segundo párrafo, del C.P.C.).
- Actuados los medios probatorios concernientes a la cuestión de fondo, el Juez concederá la palabra a los abogados que así lo soliciten (art. 555, penúltimo párrafo, del C.P.C.).
- Después de haber hecho uso de la palabra los abogados de las partes, el Juez expedirá sentencia. Excepcionalmente, puede reservar su decisión por un plazo que no excederá de diez días contados desde la conclusión de la audiencia (art. 555, penúltimo y último párrafos, del C.P.C.).

- La sentencia es apelable con efecto suspensivo (y el trámite de tal apelación con efecto suspensivo se sujeta a lo normado en el art. 376 del C.P.C., según lo señala el art. 558 del C.P.C.), dentro de los tres días de notificada, ocurriendo lo propio con la resolución que declara fundada una excepción o defensa previa. Las demás resoluciones son apelables solo durante la audiencia, sin efecto suspensivo y con la calidad de diferidas, siendo de aplicación el artículo 369 del Código Procesal Civil (que trata justamente acerca de la apelación diferida en lo que respecta a su trámite (art. 556 del C.P.C.)).

2.2.1.4.7. El lanzamiento en el proceso de desalojo

Lo concerniente al lanzamiento (es decir, la desocupación de quienes poseen el bien objeto de desalojo, en ejecución forzada de la sentencia) en el proceso de desalojo se encuentra regulado en los artículos 592 y 593 del Código Procesal Civil, que establecen lo siguiente:

- El lanzamiento se ordenara, a pedido de parte, luego de seis días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia a la que ordena se cumpla lo ejecutoriado, según sea el caso (art. 592 del C.P.C.).
- Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda (de desalojo), el lanzamiento se ejecutara contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación (art. 593, primer párrafo, del C.P.C.).
- Se entiende efectuado el lanzamiento, solo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado (art. 593, segundo párrafo, del C.P.C.).

Si dentro de los dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha vuelto a ingresar al predio, el vendedor puede solicitar un nuevo lanzamiento (art. 593, parte final, del C.P.C.).

2.2.1.5. La Prueba

2.2.1.5.1. Finalidad de los medios probatorios.

Según Alcalá- Zamora y Castillo, citado por Castillo (2014). “La prueba tiende a proporcionar al juzgador el conocimiento de la verdad acerca de cuestiones, generalmente fácticas, que ha de tomar en cuenta para emitir sus resoluciones y, como principal, la sentencia de fondo” (p. 265).

Para Gorphe, citado por Castillo (2014). “el fin de la prueba consiste en dar al juez convicción suficiente para que pueda decidir con certeza sobre el asunto materia del proceso...” (p. 266).

A tenor del artículo 188 del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen la finalidad:

- A. Acreditar los hechos expuestos por las partes.
- B. Producir certeza en el Juez respecto de los puntos controvertidos.
- C. Fundamentar las decisiones del Juez.

2.2.1.5.2. Oportunidad de los medios de prueba.

De acuerdo a lo normado en el artículo 188 del Código Procesal Civil, los medios probatorios deben ser ofrecidos por las partes en los actos postulatorios (por lo general en el escrito de la demanda, en el escrito de la contestación de la demanda o en el escrito de intervención del tercero), salvo disposición distinta de dicho código.

1. Cuando los medios probatorios estén referidos a la ocurrencia de hechos relevantes para el derecho o interés discutido, pero acaecidos después de concluida la etapa de postulación del proceso
2. Cuando se trate de documentos expedidos con fecha posterior al inicio del proceso, o que comprobadamente no se hayan podido conocer y obtener con anterioridad.

Es inimpugnable la resolución por la que el superior declara inadmisibles los medios probatorios ofrecidos. Si fueran admitidos, se fijara fecha para la audiencia respectiva, la que será dirigida por el Juez menos antiguo, si el superior es un órgano colegiado.

2.2.1.5.3. Pertinencia e improcedencia de los medios probatorios

Los medios probatorios deben referirse a los hechos y a la costumbre cuando esta sustenta la pretensión (aspecto este que implica la pertinencia de los medios de probanza). Los que no tengan esa finalidad, serán declarados improcedentes por el Juez (art. 190, primer párrafo, del C.P.C.).

Son también improcedentes los medios de prueba que tiendan a establecer (según el art. 190 del C.P.C.).

1. Hechos no controvertidos, imposibles, o que sean notorios o de publica evidencia.
2. Hechos afirmados por una de las partes y admitidos por la otra en la contestación de la demanda, de la reconvencción o en la audiencia de fijación de los puntos controvertidos.
3. Los hechos que la ley presume sin admitir prueba en contrario vale decir, respecto de los cuales recae una presunción absoluta).
4. El derecho nacional, que debe ser aplicado de oficio por los Jueces en el caso del derecho extranjero, la parte que lo invoque debe realizar actos destinados acreditar la existencia de la norma extranjera y su sentido.

2.2.1.5.4. Diferencia entre prueba y medio probatorio

Para Alcalá Zamora y Castillo (como se citó en Castillo, 2014) conceptúa a la prueba como: Conjunto de actividades destinadas a procurar el cercenamiento judicial acerca de los elementos indispensables para la decisión del litigio sometido a proceso, sin perjuicio de que suela llamarse también prueba al resultado así conseguido a los medios utilizados para alcanzar esa meta...(p.265)

Según Osorio (2007). la prueba es un conjunto de actuaciones que dentro de un juicio, cualquiera que sea su índole, se encaminan a demostrar la verdad o la falsedad de los hechos aducidos por cada una de las partes, en defensa de sus respectivas pretensiones litigiosas (p. 817).

Para ROCCO (Como se citó en Castillo, 2014) Conceptúa a los medios de prueba como los “medios suministrados. Por su parte, Rocco (como se citó en Castillo, 2014), en relación a los medios de prueba afirma “que son: (...) medios suministrados por las partes a los órganos de control (órganos jurisdiccionales) de la verdad y existencia de

los hechos jurídicos controvertidos, a fin de formar convicción de dichos órganos sobre la verdad o inexistencia de ellos” (p. 265).

De acuerdo al Código Procesal Civil en el artículo 189 prescribe que los medios probatorios deben ser ofrecidos por las partes en los actos postulatorios (por lo general en el escrito de demanda, en el escrito de contestación de demanda o en el escrito de intervención del tercero) (Jurista Editores, 2018).

Respecto a la legalidad de los medios probatorios del código procesal civil en su artículo 191, establece que todos los medios de prueba (declaración de parte, declaración de testigos, documentos, pericia a inspección judicial) así como sus sucedáneos (indicios y presunciones), aunque no estén tipificados en este código, son idóneos para lograr la finalidad prevista en el artículo 188 de dicho cuerpo de leyes, conforme al cual los medios probatorios tienen por finalidad acreditar los hechos expuestos por las partes, producir certeza en el Juez respecto en los puntos controvertidos y fundamentar sus decisiones (Jurista Editores, 2018).

2.2.1.5.5. La carga de la Prueba

Según Rosenberg, (Como se citó en Castillo, 2014) manifiesta: Las reglas sobre la carga de la prueba ayudan al juez a formarse un juicio, afirmativo o negativo, sobre la pretensión que se hace valer, no obstante la incertidumbre con respecto a las circunstancias de hecho, porque le indican el modo de llegar a una decisión en semejante caso. La esencia y el valor de las normas sobre la carga de la prueba consisten en esta instrucción dada al Juez acerca del contenido de la sentencia que debe pronunciar, en un caso en que no puede comprobarse la verdad de una afirmación de hecho importante (p. 269).

De acuerdo a lo previsto en el artículo 196 del Código procesal Civil, que norma con respecto a la prueba, acebera que la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos (Juristas Editores, 2018).

2.2.1.5.6. Finalidad de los Medios Probatorios

Alcala -Zamora y Castillo (1964), citado por Castillo (2014) en relación a la finalidad de la prueba sostiene: “La prueba tiende a proporcionar al juzgador el conocimiento de la verdad acerca de cuestiones, generalmente fáctica, que hade tomar en cuenta para emitir sus resoluciones y, como principal, la sentencia de fondo...” (p. 265).

“El fin de la prueba consiste en dar al Juez convicción suficiente para que pueda decidir con certeza sobre el asunto materia del proceso” (Cardoso, citado por Castillo, 2014, p. 266).

De acuerdo al artículo 188 del Código Procesal Civil, los medios probatorios tienen por finalidad: a) acreditar los hechos expuestos por las partes, b) producir certeza en el Juez respecto a los puntos controvertidos, c) fundamentar las decisiones del Juez.

2.2.1.5.7. Valoración y apreciación de la prueba

También se le llama examen global, que consiste en confrontar todos los elementos probatorios en la causa. El juez realiza una valoración complete de todas las pruebas practicadas, de tal manera que tenga elementos precisos que sostengan su decisión y para ello será de menester que el juez organice de forma coherente los hechos que serán acreditados por las diversas pruebas.

En sentido general, una resolución es un documento en el cual se evidencia las decisiones adoptadas por una autoridad competente, respecto a una situación concreta a lo expuesto, puede agregarse que la autoridad si bien se trata de una persona física; pero es quien actúa u obra a nombre y representación de una institución, quien por su naturaleza se vale de personas físicas para expresar su voluntad.

En sentido jurídico, puede afirmarse que es el acto procesal competente en el cual se pronuncia respecto a las peticiones formuladas por las partes en el proceso, en algunas ocasiones se emite de oficio, porque el estado del proceso así, lo amerita las formalidades, se hallan reguladas en el Código Procesal Civil los cuales son:

“**Art. 119°. Forma de los actos procesales.** las resoluciones y actuaciones judiciales no se emplean abreviaturas. Las fechas y las cantidades se escriben con letras las referencias a disposiciones legales y a documentos de identidad pueden escribirse en números (...).

Art. 120°. Resoluciones. Los actos procesales a través de los cuales se impulsa o decide al interior del proceso o se pone fin a éste, pueden ser autos y sentencias.

2.2.2 Bases teóricas de tipo sustantivo

2.2.2.1 La Propiedad

2.2.2.1.1 Definición de Propiedad

Es un poder directo e inmediato sobre una cosa que le atribuye a su propietario la capacidad de gozar y disponer de ella sin limitaciones que las que establezcan las leyes (art. 923 CPC.). La propiedad es el derecho civil patrimonial mas importante, es un derecho real mas completo que se puede tener sobre una cosa que implica el ejercicio de las facultades juridicas.

El derecho a la propiedad esta constituido por bienes suceptibles de apropiacion en cantidad limitada, abarca todos los bienes materiales que pueden ser apropiados de utilidad de existencia limitada

Se considera que la propiedad tiene tres facultades principales: uso, goce y disfrute; esta distincion proviene del derecho romano.

Segun Huaman (2017), en su tesis titulada: “inexistencia de supuestos validos de declaracion o constitucion de propiedad que hagan viable la accion de mayor derecho a la propiedad, años 2011- 2012, Juzgados Civiles de Chiclayo” llego a las siguientes conclusiones. 1) La pretension de mejor derecho a la propiedad es exclusivamente dicha pretension para obtener una sentencia favorable en un proceso contencioso, dichas sentencias analizadas declaran al demandante como propietario amparado en un acto juridico. 2) El demandante pretende se le considere como unico propietario de un bien cuya titularidad demandada es ser declarado como unico y exclusivo propietario del bien que reclama. 3) En el Perú el derecho a la propiedad no es constitutivo a nivel de los

procesos judiciales, la propiedad es un acto netamente consensual que queda consumado desde que las partes acuerdan transferir y adquirir un bien.

Villagrán (2003; pg. 36) , señala que la palabra propiedad viene del latín propietas, que significa cerca, destacando la idea de adhesión de una cosa a otra. En el Derecho Romano Clásico, la palabra dominus o dominium derivaba de domus (casa), siendo expresiones técnicas para significar propietario y propiedad [...]. Es así que el dominio se identificaba con el poder o señorío que tiene una persona sobre un objeto determinado [...], en cambio la propiedad acentúa la pertenencia de una cosa a una persona, considerándose como un concepto mucho más amplio.

De los mozos (1993; pg. 87); La propiedad sigue siendo, uno de los fundamentos del sistema que expresan el tipo de organización de la colectividad sobre la atribución de los bienes. Además en todo momento histórico y lugar. Se presenta en el Código como el soporte del poder de gestión de los aprovechamientos de que es susceptible una cosa. En el Código es un poder amplio sobre una cosa; es el núcleo de un tipo de derecho que se conceptúa como propiedad.

2.2.2.1.2 Modos de adquirir una propiedad

Son aquellos hechos jurídicos que producen la radicación o traslación de un patrimonio estos modos de adquirir la propiedad se llama “Título”

2.2.2.1.3 Modos de Transmision

Virtual: Inicia con la palabra de los contratantes al entregar el documento que denota la propiedad no la posesión esto constituye la entrega física de la propiedad y se refiere que el bien mueble o inmueble es existente y esta regulada por el derecho.

Jurídica y Real: Resulta de bienes muebles inscritos y solo desde la inscripción surte efectos en el registro público de la propiedad. Esto es posible si el sujeto es capaz,

juridicamente en el contrato.

2.2.2.1.4 Propiedad Privada

Son los derechos que tienen las empresas o personas a obtener, emplear, controlar, disponer y dejar en herencias la propiedad u otras cosas. Se diferencia de la propiedad publica en que esta pertenece al estado y no son de propiedad de entidades empresariales, comunidades o individuos. La propiedad privada surge como predominante en el ambito de la produccion de las tierras por parte de trabajadores individuales o asociaciones de artesanos.

2.2.2.2 La posesión

Sagástegui (2006; pg. 11); el proceso sumarísimo de desalojo es declarativo porque arranca de una situación *ius* material de inseguridad en cuanto a la existencia de un derecho (de uso o posesión) o interés legítimo de una persona con respecto a otra. Aún más, profundiza, “...es que mediante este se obtiene una sentencia con aspectos de cosa juzgada”.

Alsina (1943; pg.402.); define que: tiene por objeto, asegurar la libre disposición de ciertos bienes, cuando son detentados sin título alguno contra la voluntad de quienes tienen derecho a ella.

Ledesma (2011; pg. 345); planteó que: “El desalojo es una pretensión de orden personal, 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 un simple precario”.

2.2.2.2.1 Naturaleza Jurídica de la Posesión.

Ramirez(2004); existe polemica si la posesión es un hecho o un derecho en la que muchos juristas a lo largo de la historia han intervenido, para el derecho romano la posesión es un hecho y la propiedad un derecho.

2.2.2.2 El propietario

Son aquellas personas que física o jurídicamente tienen acción en la propiedad o en un bien en particular.

En el ámbito económico el propietario es la persona o empresa que domina o posee un bien (empresas, sociedades, inmuebles, muebles) es la capacidad que ejercen para tomar decisiones sobre su beneficio económico. En el marco legal la acción de un propietario varía según el país.

Según Castillo(2015), en su tesis titulada “el vencimiento del contrato de arrendamiento la figura del ocupante precario” llegó a las siguientes conclusiones: 1) La relación del contrato de arrendamiento de plazo determinado en el artículo 1700 del Código Civil, no es considerado precario porque el texto señala lo siguiente, vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede ser en cualquier momento.

Según el artículo 1699 del Código Civil Peruano, considera que vencido el plazo del contrato de arrendamiento este concluye automáticamente, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de las partes, es un contrato de duración determinada y las partes están obligadas a respetar el plazo establecido en el contrato.

En el artículo 1700 del Código Civil Peruano, determina que vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el mismo arrendador solicite la devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.

La descripción de estos dos artículos en el Código Civil Peruano resulta totalmente contradictorio considerar, por un lado que al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento de duración determinada el contrato concluye automáticamente, pero a su vez también se entiende que continúa, es decir resulta carente de sentido considerar que el contrato se extinga, y a su vez siga existiendo y surta efectos.

En este sentido considerar que el contrato continúa, es desconocer el plazo de vigencia del contrato después de su vencimiento. Estos son hechos que permiten inducir alguna manifestación de voluntad de las partes para continuar con el contrato.

Estas dos normas existen y fueron promulgadas al mismo tiempo, se encuentran en el mismo cuerpo normativo y en el mismo capítulo relativo en la conclusión del arrendamiento por ende, deben ser interpretadas de manera coherente, en el sentido que ambas normas produzcan algún efecto y no en el que arbitrariamente, se privilegie una norma y se inaplique otra.

2.2.2.3.1 Clases de Propietario

- Según su Naturaleza: privado o público, dependiendo si se trata de empresas privadas o de personas
- Si comparte o no la propiedad: individual o colectiva
- Con respecto al papel del activo en la propiedad: depende si el propietario interviene o no en las decisiones sobre el futuro bien.

2.2.2.4 El contrato

2.2.2.4.1 Definición del Contrato

Es un acuerdo legal, escrito u oral entre dos o más personas como manifestación de un acuerdo. Por el cual una de las partes llamado arrendador, es obligado a transferir temporalmente el goce y uso de un bien mueble o inmueble hacia la otra parte llamado arrendatario, quien a su vez es obligado a pagar por el goce y uso del bien, el precio

acordado y estipulado en el contrato.

La parte que transfiere el bien se llama arrendador y la parte que lo posee se llama arrendatario o inquilino en caso de arrendamiento de casas, edificios, almacenes u otros. Según Vasquez (2017), en su tesis titulada la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico Peruano, tuvo las siguientes conclusiones: 1) concluye que no se ha establecido una norma de coherencia entre las normas que regulan el proceso de desalojo, el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, el arrendador puede optar por dos procesos de desalojo ya sea por vía procedimental sumarísimo o mediante ley N° 30201 esta ley trata de restituir de manera inmediata los predios arrendados. 2) la seguridad jurídica del arrendador con las diferentes normas que regulan el proceso de desalojo, el proceso regular sumarísimo demora muchos años de litigio antes de conseguir una sentencia firme y ejecutable, por otra parte la ley N° 30201 que implementan la cláusula de allanamiento ha futuro no ha cumplido con su finalidad de darle celeridad a los procesos de desalojo por incumplimiento de contrato, la redacción legal de la norma falta reglamentación de la misma, asimismo la conciliación como requisito previo en los procesos, no llega a ser una solución efectiva que devuelve la seguridad jurídica.

Vincenzo (2009; pg. 30); define al contrato de la siguiente manera: “Solo un acto que sea al mismo tiempo un acto de voluntad, acto consensual y acto jurídico patrimonial es un contrato”

Zavaleta (2006; pg.1401); señala que “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, y se forma por la perfecta coincidencia entre la propuesta y la aceptación, que es lo que se denomina el consentimiento, esto es compartir el sentimiento, de donde surge una voluntad común”

Luigi (2004); fundamenta “Fuente de obligación, porque es fuente normativa, es decir acto con el cual se imponen las normas o imperativos jurídicos. El contrato es fuente de normas y, por lo tanto, de deberes jurídicos y, entonces, de obligaciones en sentido lato”

2.2.2.4.2 Naturaleza Juridica del Contrato

Confiere potestad al arrendatario ante la propiedad al transferir un titulo de mera tenencia.

Elementos de contrato de arrendamiento

Capacidad

Consentimiento

Objeto

Causa licita

Precio o renta

Capacidad. Persona capaz para realizar actos juridicos, ser susceptible de obligaciones, poder, contratar. Estas facultades lo obtienen al cumplir su mayoría de edad (18 años) cumpliendo con este requisito las personas ya pueden ejercer todos sus derechos.

Consentimiento. Es un acuerdo realizado entre dos o mas personas para aceptar derechos y obligaciones. En donde expresan la voluntad de sus consentimientos.

Objeto. Es la relacion juridica que sirve como nexo entre las partes esta relacion conceptualizada debe ser fisica y juridicamente posible para que el acto juridico tenga validez.

Causa.

Fuente: Es el inicio de un hecho juridico generador de obligaciones

Fin : La finalidad perseguida por las partes es llevar acabo el negocio juridico

Precio o renta.

Puede consistir en dinero en este caso puede fijarse una cantidad determinada, se llama renta cuando se paga periodicamente.

Forma de celebrar el contrato

Las partes voluntariamente pueden acordar que se permita por escritura publica o privada

2.2.2.4.3 Contrato de arrendamiento

Zavaleta(2006; pg. 1713), señala la siguiente definición: “el contrato de arrendamiento es uncontrato consensual, mediante el cual una parte, el arrendador, se obliga a asegurar el uso o goce de una cosa, por un tiempo, y la otra, el arrendatario, a pagar un precio en dinero o en frutos de la misma cosa”.

2.2.2.4.4 Presunión de duración del arrendamiento

Zavaleta (2006; pg. 1722-1723), señala que cuando no haya acuerdo sobre el plazo se presume que el arrendamiento es de duración determinada, cuando tenga una finalidad específica o es por temporada. Tal argumento, es contrastado con el artículo 1689 C.C.42 En los demás casos, como se ha mencionado líneas arriba será presumirá que será de duración indeterminada. Para mejor entendimiento, citamos un ejemplo, se alquila un local para una exposición o feria, se presume que el alquiler es por el tiempo que dure el evento. Igualmente si se alquila una casa de playa, se presume que es por la temporada de verano.

2.2.2.4.5 Resolución del contrato de Arrendamiento

Osorio (s.f.), Una de las acepciones gramaticales del verbo resolver es deshacer, destruir. En consecuencia resolver un contrato, equivale a deshacerlo o destruirlo. Las causales de resolución de contrato están comprendidas en el artículo 1697 del Código Civil.

2.2.2.4.5 Principios de “pacta sunt servenda”

Osorio (s.f.), Expresión latina con la que se quiere significar que lo estipulado por las partes, cualquiera sea la forma de la estipulación, debe ser fielmente cumplido; o sea que se ha de estar a lo pactado. La locución y el concepto provienen de los canonistas medievales y constituyen reacción espiritualista frente al formalismo riguroso que imperó en el Derecho Romano. No obstante la amplitud que este apotegma establece, se hallan implícitas ciertas restricciones; como no violar normas de orden público ni quebrantar por ello las buenas costumbres.

2.2.2.4.6 Arrendamiento de bienes de las entidades de derecho publico

Es exclusive para los bienes de la nacion y las instituciones descentralizadas a nivel nacional, el arrendamiento de los bienes departamental y municipio sujeto al derecho publico.

Cuando una institucion de derecho público realiza un contrato de arrendamiento actua con las dispociones de derecho privado en la cual se rigen por el Codigo civil por ciertas leyes como el codigo fiscal de la nación, el codigo politico y municipal y el decreto ley de 1983. Estos tiene dispociones especiales en casos de arrendamiento.

2.2.2.4.7 Obligaciones del arrendador

- Entregar al arrendatario el bien arrendado
- Mantener el fin de la cosa para lo que fue arrendada
- Permitir al arrendatario el goce de la cosa arrendada

2.2.2.4.8 Obligacion de entregar el bien arrendado

La devolucion se hara inmediatamente despues de concluido el contrato. El lugar de la entrega se determinara en las reglas cuando se trata de un bien mueble.

2.2.2.5 El desalojo

A. Concepto

El desalojo es la restitución posesoria de un predio de quien la ostenta o conduce como consecuencia de habérselo otorgado el mismo propietario o un tercero ya sea como representante del propietario o, sin autorización de aquél, de lo que se expone se puede afirmar que el demandante lo que pretende es recuperar la posesión mediata de su predio del tercero que lo posee ilegalmente ya sea porque no paga el arrendamiento, porque se ha vencido el contrato o porque lo ocupa indebida e ilegalmente.

Para TORRES VASQUEZ, conforme a nuestro ordenamiento jurídico en el proceso de desalojo por ocupante precario el demandante persigue que le restituya el bien quien lo posea sin su autorización (el ocupante clandestino, el usurpador) que le sea devuelto por la persona a quien él le cedió voluntariamente por haber fenecido el título, posee

injustamente el que no tiene título o el que su título ha fenecido con el desalojo se persigue restablecer una cosa en su primer estado (Torres Vásques, 2006)

Según PALACIOS PAIVA (2008) la acción de desalojo, si bien pretende la restitución de la posesión de un predio, no está establecida para proteger la propiedad, como ya se anotó, sino para obtener la restitución de la posesión, y por eso corresponde no solamente al propietario, sino también al arrendador y a todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio.

En consecuencia el desalojo es la acción posesoria que tiene la finalidad de recuperar la posesión de los predios, incluso de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios en lo que corresponda como lo señala textualmente el artículo quinientos noventa y seis del C.P.C.

2.3 Marco conceptual

Carga de la prueba. Constituye la clave de la premisa mayor, porque hade contarse con hechos a favor para que resulte factible la decisión en un litigio (Osorio, 2007).

Derechos Procesales. Conjunto de normas que regulan la actividad jurisdiccional del estado; es decir, los órganos y formas de aplicación de las leyes, también es llamado derecho adjetivo o de forma. (Osorio, 2014, p. 327).

Interdicto. Constituye un procedimiento en materia civil encaminado a obtener del Juez una resolución rápida, que se dicta sin perjuicio de mejor derecho, a efectos de evitar un peligro o de reconocer un derecho posesorio (Osorio, 2014, p. 528).

Ejecutoria. Resolución judicial que ha adquirido autoridad de cosa juzgada (Osorio, 2014, p. 377).

Comparecencia. Acto de presentarse una persona a la justicia de acuerdo con las normas procesales, bien sea personalmente, bien por medio de apoderado y puede realizarse verbalmente o por escrito. (Osorio, 2014).

Caracterización. Cualidades peculiares de algo o de alguien, de modo que se distingue claramente de los demás (Real Academia Española, s.f)

Derechos fundamentales. Son inherentes a los seres humanos pertenecen a toda persona como facultades y libertades garantizadas judicialmente que la constitución reconoce a los ciudadanos de un país determinado (Poder Judicial, s.f).

Distrito Judicial. Parte de un territorio en donde un Juez o Tribunal ejerce jurisdicción (Poder Judicial, s.f.).

Doctrina. Conjunto de opiniones, tesis de los tratadistas y estudiosos del Derecho que explican o sugieren soluciones para cuestiones que aun no estan legisladas. (Cabanellas,1998).

Ejecutoria. Es la Sentencia firme, que ha adquirido autoridad de cosa juzgada, contra la que no puede interponerse ningún recurso y puede ejecutarse en todos sus extremos (Poder Judicial, s.f)

Expresa. Claro, detallado, evidente con intención, voluntariamente de propósito (Cabanellas, 1998).

Evidenciar. Certeza de algo; probar y mostrar que no solo es cierto, sino claro (Real Academia Española, 2001).

Medios Provatarios. Proporciona al juzgador el conocimiento de la verdad acerca de cuestiones, generalmente fácticas que ha de tomar en cuenta para emitir sus resoluciones y la sentencia de fondo (castillo, 2014, p. 265).

Conciliación y proceso. Las partes concilian fuera de este, presentaran una acta de conciliación respectiva, expedida por un centro de conciliación extrajudicial (C.P.C., art. 327).

Formalidad de la conciliación. Se llevara acabo en un centro de conciliación elegido por las partes si ambas lo solicitan; puede el Juez convocarla en cualquier etapa del proceso (C.P.C., art. 324).

III. HIPÓTESIS

El proceso judicial sobre desalojo por vencimiento de contrato en el expediente N° 02963-2013-0-1706-JP-CI-01; Primer Juzgado de paz letrado, Chiclayo, Distrito Judicial de Lambayeque, Perú. 2019. evidencia las siguientes características: cumplimiento de plazo, claridad de las resoluciones, congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes, condiciones que garantizan el debido proceso y congruencia de los medios probatorios admitidos con la(s) pretensión(es) planteada y los puntos controvertidos; asimismo: los hechos expuestos, sobre desalojo por vencimiento de contrato son idóneas para sustentar las respectivas causales.

IV. METODOLOGÍA

4.1. Tipo y nivel de la investigación

4.1.1. Tipo de investigación. La investigación fue de tipo cuantitativa - cualitativa (Mixta).

Cuantitativa. Cuando la investigación se inicia con el planteamiento de un problema de investigación, delimitado y concreto; se ocupa de aspectos específicos externos del objeto de estudio y el marco teórico que guía la investigación es elaborado sobre la base de la revisión de la literatura (Hernández, Fernández & Batista, 2010).

En ésta propuesta de investigación se evidenciará el perfil cuantitativo; porque, se inicia con un problema de investigación especificado, habrá uso intenso de la revisión de la literatura; que facilitó la formulación del problema, los objetivos y la hipótesis de investigación; la operacionalización de la variable; el plan de recolección de datos y análisis de los resultados.

Cualitativa. Cuando la investigación se fundamenta en una perspectiva interpretativa centrada en el entendimiento del significado de las acciones, sobre todo de lo humano (Hernández, Fernández & Batista, 2010).

El perfil cualitativo del proyecto, se evidenciará en la simultánea concurrencia del análisis y la recolección, porque son actividades necesarias para identificar los indicadores de la variable. Además; el proceso judicial (objeto de estudio) es un producto del accionar humano, que están evidenciados en el desarrollo del proceso judicial, donde hay interacción de los sujetos del proceso buscando la controversia planteada; por lo tanto, para analizar los resultados se aplicará la hermenéutica (interpretación) basada en la literatura especializada desarrollada en las bases teóricas de la investigación, sus actividades centrales serán: a) sumersión al contexto perteneciente al proceso judicial (para asegurar el acercamiento al fenómeno y, b) Ingresar a los compartimentos que componen al proceso judicial, recorrerlos palmariamente para reconocer en su contenido los datos correspondientes a los

indicadores de la variable.

En síntesis, según Hernández, Fernández y Batista, (2010) la investigación cuantitativa – cualitativa (mixta) “(...) implica un proceso de recolección, análisis y vinculación de datos cuantitativos y cualitativos en un mismo estudio o una serie de investigaciones para responder a un planteamiento del problema” (p. 544).

En el presente trabajo, la variable en estudio tiene indicadores cuantificables; porque son aspectos que deben manifestarse en distintas etapas del desarrollo del proceso judicial (claridad, cumplimiento de plazos y congruencia); por lo tanto pueden cuantificarse y a su vez interpretarse de acuerdo a las bases teóricas para facilitar la obtención de las características del fenómeno estudiado.

4.1.2. Nivel de investigación. El nivel de la investigación será exploratoria y descriptiva.

Exploratoria. Cuando la investigación se aproxima y explora contextos poco estudiados; además la revisión de la literatura revela pocos estudios respecto a las características del objeto de estudio (procesos judiciales) y la intención es indagar nuevas perspectivas. (Hernández, Fernández & Batista, 2010).

Respecto al objeto de estudio, no es viable afirmar que se agotó el conocimiento respecto a la caracterización de procesos judiciales reales, y si bien, se insertaron antecedentes estos, son próximos a la variable que se propone estudiar en el presente trabajo, además será de naturaleza hermenéutica.

Descriptiva. Cuando la investigación describe propiedades o características del objeto de estudio; en otros términos, la meta del investigador(a) consiste en describir el fenómeno; basada en la detección de características específicas. Además, la recolección de la información sobre la variable y sus componentes, se manifiesta de manera independiente y conjunta, para luego ser sometido al análisis. (Hernández, Fernández & Batista, 2010)

En opinión de Mejía (2004) en las investigaciones descriptivas el fenómeno es sometido a un examen intenso, utilizando exhaustiva y permanentemente las bases teóricas para facilitar la identificación de las características existentes en él, para luego estar en condiciones de definir su perfil y arribar a la determinación de la variable.

En la presente investigación, el nivel descriptivo, se evidenciará en diversas etapas: 1) en la selección de la unidad de análisis (Expediente judicial, porque es elegido de acuerdo al perfil sugerido en la línea de investigación: proceso contencioso, concluido por sentencia, con interacción de ambas partes, con intervención mínima de dos órganos jurisdiccionales) y 2) en la recolección y análisis de los datos, basada en la revisión de la literatura y orientados por los objetivos específicos.

4.2. Diseño de la investigación

No experimental. Cuando el fenómeno es estudiado conforme se manifestó en su contexto natural; en consecuencia los datos reflejarán la evolución natural de los eventos, ajeno a la voluntad de la investigador (Hernández, Fernández & Batista, 2010).

Retrospectiva. Cuando la planificación y recolección de datos comprende un fenómeno ocurrido en el pasado (Hernández, Fernández & Batista, 2010).

Transversal. Cuando la recolección de datos para determinar la variable, proviene de un fenómeno cuya versión pertenece a un momento específico del desarrollo del tiempo (Supo, 2012; Hernández, Fernández & Batista, 2010).

En el presente estudio, no habrá manipulación de la variable; por el contrario las técnicas de la observación y análisis de contenido se aplicará al fenómeno en su estado normal, conforme se manifestó por única vez en un tiempo pasado. Los datos serán recolectados de su contexto natural, que se encuentran registrados en la base documental de la investigación (expediente judicial) que contiene al objeto de estudio (proceso judicial) que se trata de un fenómeno acontecido en un lugar y tiempo específico pasado. El proceso judicial, es un producto del accionar humano quien premunido de facultades otorgados por la ley interactúa en un contexto específico de tiempo y espacio,

básicamente son actividades que quedaron registrados en un documento (expediente judicial).

Por lo expuesto, el estudio será no experimental, transversal y retrospectivo.

4.3. Unidad de análisis

En opinión de Centty (2006): “Son los elementos en los que recae la obtención de información y que deben de ser definidos con propiedad, es decir precisar, a quien o a quienes se va a aplicar la muestra para efectos de obtener la información” (p.69).

Las unidades de análisis pueden escogerse aplicando los procedimientos probabilísticos y los no probabilísticos. En el presente estudio se utilizó el procedimiento no probabilístico; es decir, aquellas que “(...) no utilizan la ley del azar ni el cálculo de probabilidades (...). El muestreo no probabilístico asume varias formas: el muestreo por juicio o criterio del investigador, el muestreo por cuota y muestreo accidental (Arista, 1984; citado por Ñaupás, Mejía, Novoa, y Villagómez, 2013; p.211).

En el presente trabajo la selección de la unidad análisis se realiza mediante muestreo no probabilístico (muestreo intencional) respecto al cual Arias (1999) precisa “es la selección de los elementos con base en criterios o juicios del investigador” (p.24). En aplicación de lo sugerido por la línea de investigación, la unidad de análisis es un expediente judicial, que registra un proceso contencioso, con interacción de ambas partes, concluido por sentencia, y con participación mínima de dos órganos jurisdiccionales, su pre existencia se acredita con la inserción de datos preliminares de la sentencia sin especificar la identidad de los sujetos del proceso (se les asigna un código) para asegurar el anonimato.

4.4. Definición y operacionalización de la variable e indicadores

Respecto a la variable, en opinión de Centty (2006, p. 64): “Las variables son características, atributos que permiten distinguir un hecho o fenómeno de otro

(Persona, objeto, población, en general de un Objeto de Investigación o análisis), con la finalidad de poder ser analizados y cuantificados, las variables son un Recurso Metodológico, que el investigador utiliza para separar o aislar los partes del todo y tener la comodidad para poder manejarlas e implementarlas de manera adecuada”.

En el presente trabajo la variable será: características del proceso judicial de desalojo por vencimiento de contrato.

Respecto a los indicadores de la variable, Centty (2006, p. 66) expone: Son unidades empíricas de análisis más elementales por cuanto se deducen de las variables y ayudan a que estas empiecen a ser demostradas primero empíricamente y después como reflexión teórica; los indicadores facilitan la recolección de información, pero también demuestran la objetividad y veracidad de la información obtenida, de tal manera significan el eslabón principal entre las hipótesis, sus variables y su demostración.

Por su parte, Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez, (2013) refieren: “los indicadores son manifestaciones visibles u observables del fenómeno” (p. 162).

En el presente trabajo, los indicadores son aspectos susceptibles de ser reconocidos en el interior del proceso judicial, son de naturaleza fundamental en el desarrollo procesal, prevista en el marco constitucional y legal.

En el cuadro siguiente se observa: la definición y operacionalización de la variable del informe.

Cuadro 1. Definición y operacionalización de la variable en estudio

Objeto de estudio	Variable	Indicadores	Instrumento
<p>Proceso judicial</p> <p>Recurso físico que registra la interacción de los sujetos del proceso con el propósito de resolver una controversia</p>	<p>Características</p> <p>Atributos peculiares del proceso judicial en estudio, que lo distingue claramente de los demás.</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Cumplimiento de plazo •Claridad de las resoluciones •Congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes •Condiciones que garantizan el debido proceso •Congruencia de los medios probatorios admitidos con la(s) pretensión(es) planteadas y los puntos controvertidos establecidos •Idoneidad de los hechos para sustentar la causal del desalojo 	<p>Guía de Observación</p>

4.5. Técnicas e instrumento de recolección de datos

Para el recojo de datos se aplicaran las técnicas de la *observación*: punto de partida del conocimiento, contemplación detenida y sistemática, y *el análisis de contenido*: punto de partida de la lectura, y para que ésta sea científica debe ser total y completa; no basta captar el sentido superficial o manifiesto de un texto sino llegar a su contenido profundo y latente (Ñaupas, Mejía, Novoa y Villagómez; 2013).

Ambas técnicas se aplicarán en diferentes etapas de la elaboración del estudio: en la detección y descripción de la realidad problemática; en la detección del problema de investigación; en el reconocimiento del perfil del proceso judicial; en la interpretación del contenido del proceso judicial; en la recolección de datos, en el análisis de los resultados, respectivamente.

El instrumento a utilizar será una guía de observación, respecto al instrumento (Arias, 1999, p.25) indica: (...) son los medios materiales que se emplean para recoger y, almacenar la información”. En cuanto a la guía de observación Campos y Lule (2012, p. 56) exponen “(...) es el instrumento que permite al observador situarse de manera sistemática en aquello que realmente es objeto de estudio para la investigación; también es el medio que conduce la recolección y obtención de datos e información de un hecho o fenómeno. El contenido y diseño está orientado por los objetivos específicos; es decir saber qué se quiere conocer, focalizándolo en el fenómeno o problema planteado.

En esta propuesta la entrada al interior del proceso judicial estará orientada por los objetivos específicos utilizando la guía de observación, para situarse en los puntos o etapas de ocurrencia del fenómeno para detectar sus características, utilizando para ello las bases teóricas que facilitarán la identificación de los indicadores buscados.

4.6. Procedimiento de recolección y, plan de análisis de datos

Será por etapas, cabe destacar que las actividades de recolección y análisis prácticamente serán concurrentes; al respecto Lenise Do Prado; Quelopana Del Valle; Compean Ortiz, y Reséndiz Gonzáles (2008) exponen:

La recolección y análisis de datos, estará orientada por los objetivos específicos con la revisión constante de las bases teóricas, de la siguiente forma:

4.6.1. La primera etapa. Será una actividad abierta y exploratoria, para asegurar la aproximación gradual y reflexiva al fenómeno, orientada por los objetivos de la investigación y cada momento de revisión y comprensión será conquista; un logro basado en la observación y el análisis. En esta fase se concreta, el contacto inicial con la recolección de datos.

4.6.2. Segunda etapa. También será una actividad, pero más sistémica que la anterior, técnicamente en términos de recolección de datos, igualmente, orientada por los objetivos y la revisión permanente de las bases teóricas para facilitar la identificación

e interpretación de los datos.

4.6.3. La tercera etapa. Igual que las anteriores, una actividad; de naturaleza más consistente que las anteriores, con un análisis sistemático, de carácter observacional, analítica, de nivel profundo orientada por los objetivos, donde se articularán los datos y las bases teóricas.

Estas actividades se manifestarán desde el momento en que el investigador, aplique la observación y el análisis en el objeto de estudio; (proceso judicial - fenómeno acontecido en un momento exacto del curso del tiempo, documentado en el expediente judicial); es decir, la unidad de análisis, como es natural a la primera revisión la intención no será precisamente recoger datos; sino, reconocer, explorar su contenido, apoyado en las bases teóricas que conforman la revisión de la literatura.

A continuación, el(a) investigador(a) empoderado(a) de recursos cognitivos, manejará la técnica de la observación y el análisis de contenido; orientado por los objetivos específicos usando a su vez, la guía de observación que facilitará la ubicación del observador en el punto de observación; esta etapa concluirá con una actividad de mayor exigencia observacional, sistémica y analítica, basada en la revisión constante de las bases teóricas, cuyo dominio es fundamental para interpretar los hallazgos; finalmente, el ordenamiento de los datos dará lugar a los resultados,

4.7. Matriz de consistencia lógica

En opinión de Ñaupas, Mejía, Novoa, y Villagómez, (2013): “La matriz de consistencia es un cuadro de resumen presentado en forma horizontal con cinco columnas en la que figura de manera panorámica los cinco elementos básicos del proyecto de investigación: problemas, objetivos, hipótesis, variables e indicadores, y la metodología” (p. 402).

Por su parte, Campos (2010) expone: “Se presenta la matriz de consistencia lógica, en

una forma sintética, con sus elementos básicos, de modo que facilite la comprensión de la coherencia interna que debe existir entre preguntas, objetivos e hipótesis de investigación” (p. 3).

En el proyecto se utiliza el modelo básico suscrito por Campos (2010) al que se agregará el contenido de la hipótesis para asegurar la coherencia de sus respectivos contenidos. A continuación la matriz de consistencia de la presente investigación en su modelo básico.

Cuadro2. Matriz de consistencia

Título: Caracterización del proceso sobre desalojo por vencimiento de contrato en el expediente N° 02963-2013-0-1706-JP-CI-01; Primer Juzgado de Paz Letrado, Chiclayo, Distrito Judicial de Lambayeque, Perú. 2019.

G/	PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS
General	¿Cuáles son las características del proceso judicial sobre desalojo por vencimiento de contrato en el expediente N° 02963-2013-0-1706-JP-CI-01; Primer Juzgado de Paz Letrado, Chiclayo, Distrito Judicial de Lambayeque, Perú. 2019?	Determinar las Características del proceso judicial sobre desalojo por vencimiento de contrato en el expediente N° 02963-2013-0-1706-JP-CI-01; Primer Juzgado de Paz Letrado, Chiclayo, Distrito Judicial de Lambayeque, Perú. 2019.	El proceso judicial sobre desalojo por vencimiento de contrato en el expediente N° 02963-2013-0-1706-JP-CI-01; Primer Juzgado de Paz Letrado, Chiclayo, Distrito Judicial de Lambayeque, Perú. 2019 evidencia las siguientes características: cumplimiento de plazo, claridad de las resoluciones, congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes, condiciones que garantizan el debido proceso y congruencia de los medios probatorios admitidos con la(s) pretensión(es) planteada y los puntos controvertidos
Específicos	¿Se evidencia Cumplimiento de plazos,	Identificar el cumplimiento de plazos, en el proceso judicial en estudio	En el proceso judicial en estudio, si se evidencia cumplimiento de plazos.
	¿Se evidencia claridad de las resoluciones, en el proceso judicial en	Identificar la claridad de las resoluciones, en el proceso judicial en estudio	En el proceso judicial en estudio si se evidencia claridad de las resoluciones
	¿Se evidencia congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes, en	Identificar la congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes, en el proceso judicial en estudio	En el proceso judicial en estudio si se evidencia congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes.
	¿Se evidencia condiciones que garantizan el debido proceso, en el proceso judicial en estudio?	Identificar las condiciones que garantizan el debido proceso, en el proceso judicial en estudio	En el proceso judicial en estudio si se evidencia condiciones que garantizan el debido proceso.
	¿Se evidencia congruencia de los medios probatorios admitidos con la(s) pretensión(es) planteadas y los puntos controvertidos	Identificar la congruencia de los medios probatorios admitidos con la(s) pretensión(es) planteadas y los puntos controvertidos establecidos, en el proceso judicial en estudio	En el proceso judicial en estudio si se evidencia congruencia de los medios probatorios admitidos con la(s) pretensión(es) planteadas y los puntos controvertidos establecidos.

	¿Los hechos sobre desalojo por vencimiento de contrato son idóneos para sustentar la causal invocada	Identificar si los hechos sobre desalojo por vencimiento de contrato son idóneos para sustentar la causal invocada	Los hechos sobre desalojo por vencimiento de contrato, expuestos en el proceso, si son idóneos para sustentar la causal invocada
--	--	--	--

4.8. Principios éticos

Como quiera que los datos requieren ser interpretados, el análisis crítico del objeto de estudio (proceso judicial) se realizará dentro de los lineamientos éticos básicos: objetividad, honestidad, respeto de los derechos de terceros, y relaciones de igualdad (Universidad de Celaya, 2011) asumiendo compromisos éticos antes, durante y después del proceso de investigación; para cumplir el principio de reserva, el respeto a la dignidad humana y el derecho a la intimidad (Abad y Morales, 2005).

Con este fin, el investigador(a) suscribirá una declaración de compromiso ético para asegurar la abstención de términos agraviantes, difusión de los hechos judicializados y datos de la identidad de los sujetos del proceso, habidos en la unidad de análisis; sin enervar la originalidad y veracidad del contenido de la investigación de conformidad al Reglamento de Registro de Grados y Títulos publicado por la Superintendencia Nacional de Educación Superior Universitaria (SUNEDU) (El Peruano, 8 de setiembre del 2016).

V. RESULTADOS

5.1. Resultados

Cuadro 1: Cumplimiento de Plazos

RESULTADO QUE ENCUENTRAN EN EL EXPEDIENTE		
PROCEDIMIENTOS	FECHA	MOTIVO
Se presenta la demanda al juzgado especializado en lo Civil	03/09/2013	Demanda de desalojo por vencimiento de contrato
Resolución N° Uno	10/09/2013	Resuelve admitir a trámite la demanda
Notificación	11/09/2013	Se notifica a las partes; la Resolución N° Uno
Sumilla	14/09/2013	Pedido bajo apercibimiento de que la demandada sea declarada rebelde
Resolución N° Dos	26/09/2013	Se resuelve tener por apersonado al proceso a B
Notificación	30/09/2013	Para el conocimiento de las partes
Sumilla	11/07/2014	Bajo apercibimiento de dar por concluido el proceso en caso de incomparecencia
Resolución N° Tres	10/12/2012	Se resuelve; designar como gerente de la sociedad de beneficencia de Chiclayo, al CPC. A
Notificación N° Tres	24/04/2013	Conocimiento de la Resolución N° Tres
Sumilla	24/04/2013	Remitir la presente resolución a todas las dependencias administrativas correspondientes, para su estricto cumplimiento, bajo responsabilidad
Resolución N° Cuatro	24/10/2013	Se declara fundada la demanda de desalojo

		por vencimiento de plazo de contrato
Notificación	25/10/2013	Para el conocimiento a la partes, de la resolución del N° Cuatro
Resolución N° Cinco	31/10/2013	Correr traslado por el plazo de tres días a la demandante a fin de que exponga lo conveniente.
Notificación	03/11/2013	Conocimiento de la resolución N° Cinco Avocamiento, a la partes
Resolución N° Seis	18/11/2013	Poner los autos a despacho para resolver la nulidad, y al escrito apelación presentado por la demandada
Notificación	24/11/2013	Conocimiento de resolución N° Seis
Sumilla	03/02/2015	Una vez resuelta la nulidad se proveerá conforme a ley
Resolución N° Siete	12/05/2014	Se resuelve declarar improcedente la nulidad formulada por la demandada; conceder recurso de apelación con efecto suspensivo interpuesto por el demandante, en contra de la sentencia contenida en la resolución cuatro
Notificación	12/05/2014	Conocimiento a las partes de Resolución N° Siete
Sumilla	12/05/2014	Elevar al superior con la debida nota de atención y en la forma de estilo y plazos de ley
Resolución N° Ocho	02/06/2014	Se resuelve corregir dicho error material, siendo lo correcto el nombre y apellidos de la demandada, quedando subsistente lo demás que contiene y como está ordenado

Notificación	02/06/2014	Conocimiento a las partes de resolución N° Ocho
Sumilla	02/06/2014	Elevar al superior con la debida nota de atención y en la forma de estilo y plazos de ley
Resolución N° nueve	16/06/2014	Resuelve conceder apelación con efecto suspensivo y con la calidad de diferida, contra la resolución número siete de folios noventa y dos a noventa y tres
Notificación	30/05/2014	Conocimiento a las partes de resolución N° nueve
Sumilla	30/05/2014	Elevar al superior con la debida nota de atención y en la forma y estilo y plazos de ley
Resolución N° Diez	30/07/2014	Citar a las partes para la audiencia de vista de causa
Notificación	30/07/2014	Para el conocimiento de las partes de la resolución N° diez
Resolución N° Once	21/09/2014	Resuelve confirmar la resolución número siete y confirmar la sentencia contenida en la resolución número cuatro
Sumilla	21/09/2014	Declara fundad la demanda de desalojo por vencimiento de contrato
Notificación	21/09/2014	Para el conocimiento de las partes de Resolución N° once
Resolución N° Doce	10/11/2014	Cúmplase lo ordenado por el superior con conocimiento de las partes
Notificación	10/11/2014	Para el conocimiento de las partes de Resolución

Sumilla	14/11/2014	Declara fundada la demanda de desalojo por vencimiento de contrato mediante resolución número once
Resolución N° Trece	17/11/2014	Resuelve requerir a la demandada B, para dentro del plazo de seis días, cumpla con desocupar y hacer entrega del bien inmueble
Notificación	02/12/2014	Para el conocimiento de las partes de la resolución N° Trece
Sumilla	17/11/2014	Apercibimiento de lanzamiento en caso de incumplimiento del presente mandato judicial
Resolución N° Catorce	30/12/2015	Estando a que el proceso se encuentra en el archivo central de la corte, para que cumpla con remitir el expediente
Notificación	14/01/2016	Para el conocimiento de las partes de la resolución N° Trece
Sumilla	30/12/2015	Oficiese al archivo central de la corte, para que cumpla con remitir el
Resolución N° Quince	06/06/2016	Llevar a cabo el lanzamiento de la demandada B y de todos aquellos que ocupan el inmueble
Notificación	13/06/2016	Para el conocimiento de las partes de la resolución N° Quince
Sumilla	06/06/2016	Oficiese a la comisaria de la PNP DE CESAR LLATAS, para que preste las garantías de ley
Resolución N° Dieciséis	12/08/2016	Dado cuenta con el escrito de la demandante

		Al principal: A fin de proveer lo que corresponda cumpla la demandante con adjuntar el poder otorgado a favor de la Doctora Dora Llontop Souza
Notificación	06/09/2016	Para el conocimiento de las partes de la resolución N° Dieciséis
Sumilla	30/12/2015	Al otro Si: Por señalada la casilla electrónica n° 40671 de la demandante donde se notificaran las resoluciones que emita el juzgado.

FUENTE: Exp. 02963-2013-0-1706-JP-CI-01

Cuadro 2: Claridad de las resoluciones.

El lenguaje utilizado en las resoluciones del caso en estudio es claro, no hay términos excesivamente técnicos, sus resoluciones son claras y no se prestan a interpretaciones contrariadas o ambiguas.

FUENTE: Exp. 02963-2013-0-1706-JP-CI-01

Cuadro 3: Congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las partes.

PETITORIO DE LA DEMANDA

Que en mi condición de apoderado de la Sociedad de Beneficencia Pública de ChiclayA, facultado mediante Poder Notarial por escritura N° 877 y en ejercicio del derecho de tutela Jurisdiccional Efectiva recurro ante su honorable despacho con la finalidad de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato contra la señora B, al haber vencido el plazo fijado en el contrato de arrendamiento y asimismo al haber hecho caso omiso a la carta notarial, solicitando se nos restituya la posesión del inmueble ubicado en la calle Alfredo Lapoint Nª 903-Of. 06 y 07 del edificio “Dos de Mayo” de propiedad de mi representada que viene ocupando y conduciendo la demandada en la actualidad.

FUNDAMENTOS DE HECHO

Mi representada A, es propietaria del inmueble ubicado en la Calle Alfredo Lapoint Nª 903-Of. 06 y 07 Edificio “Dos de Mayo” – Chiclayo, la cual se encuentra debidamente inscrita

en los Registros Públicos (SUNARP).

FUNDAMENTACION JURIDICA

CONSTITUCION POLITICA

ARTICULO 70^a.- Que garantiza el derecho a la propiedad, el cual mi representada se encuentra privada de la misma al no poder hacer uso y disfrute del bien inmueble de mi representada.

VIA PROCEDIMENTAL

El presente proceso deberá tramitarse en VIA DE PROCESO SUMARISIMO de conformidad con lo establecido en el Código Procesal Civil.

DESCRIPCION DE LA CONTROVERSIDAD

La parte solicitante pretendía llegar a un acuerdo conciliatorio con la parte invitada sobre desalojo por vencimiento de contrato del bien inmueble ubicado en la Calle Alfredo Lapoint N^a 903 Of. 06 y 07 – Edificio “Dos de Mayo” – Chiclayo.

POSTURA DEL ABOGADO DEFENSOR.

Solicita que la demanda de autos sea declarada IMPROCEDENTE POR NO EXISTIR CONEXIÓN LOGICA ENTRE LOS HECHOS Y EL PETITORIO. En efecto, tal como es de verse del tenor claro y expreso del petitorio de lo escrito de la demanda. La parte demandante: A está planteando la pretensión de “Demanda de Desalojo por Vencimiento de Contrato”.

FUENTE: Exp. 02963-2013-0-1706-JP-CI-01

Cuadro 4: Condiciones que garantizan el debido proceso.

Podemos observar que en el proceso en estudio las partes han tenido el acceso a la justicia ante el órgano jurisdiccional correspondiente (Distrito Judicial Lambayeque). Durante el proceso se ha dado la posibilidad a las partes a ser escuchados, a presentar sus argumentos y alegatos ya sea de manera personal o a través de su defensa técnica desde los actos iniciales de la investigación hasta su culminación. Asimismo las partes han ejercido su derecho a probar y presentar los medios de impugnación necesarios como la apelación.

FUENTE: Exp. 02963-2013-0-1706-JP-CI-01

Cuadro 5: Congruencia de los medios probatorios admitidos con la(s) pretensión (es) planteadas y los puntos controvertidos establecidos

- El contrato de arrendamiento del bien inmueble celebrado entre ambas partes, con una duración de 11 meses; iniciado el 01 de febrero de 2012 y concluye el 31 de diciembre del 2012.
- Carta notarial emitida a la demandada de fecha 17 de julio de 2013, en la que se deja en claro que la demandante hace de conocimiento la conclusión de contrato del arrendamiento del año 2012, otorgándole a la demandada el plazo de 05 días para que cumpla con desocupar el bien inmueble, es decir, le dio aviso extrajudicial y además inicio del proceso de desalojo.

- Acta de Conciliación Extrajudicial, como acto previo a la demanda, sin que la demanda haya concurrido a las audiencias programadas.

Los medios de prueba, según se observa, sirvió para dilucidar la postura y pretensión de las partes

FUENTE: Exp. 02963-2013-0-1706-JP-CI-01

Cuadro 6: Idoneidad de los hechos desalojo por vencimiento de contrato.

Los hechos del caso en estudio se configura en el artículo 1700 del Código Civil, esto es que no ha existido una renovación tácita, como argumenta la parte demandada, sino que ha continuado el arrendamiento bajo sus propios términos, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento; por lo que ante la solicitud del demandante de devolución del bien arrendado (oficina 06 y 07 edificio dos de mayo) se configura el supuesto de conclusión de arrendamiento por vencimiento de plazo de contrato, toda vez no ha existido renovación expresa entre las partes.

FUENTE: Exp. 02963-2013-0-1706-JP-CI-01

5.2. Análisis de resultados

Cuadro 1. En el proceso en estudio podemos observar que los plazos se han cumplido de acuerdo a lo establecido en artículo 546 del Código Procesal Civil que regula el desalojo como proceso sumarísimo. Asimismo este proceso se caracteriza por tener una audiencia única, regulada en los artículos 554 y 555 del C.P.C; tal es así que en el presente expediente se admitió la demanda el 10 de septiembre y se notificó a la parte demandada el 11 de noviembre, es decir, dentro de los cinco días que señale el artículo 554 de C.P.C; por otra parte la entidad demandante eligió su representante para la audiencia única, que se dio después de diez días de contestada la demanda, de acuerdo al artículo 554, segundo párrafo del Código Procesal Civil.

El cuadro 2. El expediente en estudio, las resoluciones emitidas, el lenguaje utilizado es el adecuado para el entendimiento de las partes en conflicto, es decir muestra claridad y precisión en el contenido, lo cual facilita la comprensión del mensaje.

Al respecto, el artículo 406 del Código Procesal civil prescribe: “El juez antes que la resolución cause ejecutoria, de oficio o a pedido de parte puede aclarar algún concepto oscuro o dudoso expresado en la parte decisoria de la resolución o que influya en ella”

El cuadro 3. Se observa que las posturas de las partes se establecen de manera explícita. El demandante y el demandado han presentado una serie de alegatos con fines de intereses en su defensa, de parte de la demandante que exige el justo derecho, y el demandado busca desconocer la responsabilidad de extracontractual.

“El debate contradictorio, se realiza mediante el ejercicio pleno del derecho de defensa, que comprende el derecho de acreditar su propio caso o pretensión, y el derecho de controvertir el caso de la otra parte” (Academia de la Magistratura, 2016).

En el cuadro 4. se evidencia que se ha cumplido con los elementos esenciales que forman parte del debido proceso, porque se ha respetado los derechos y se le ha brindado las garantías mínimas al acusado; plasmando principalmente principios como imparcialidad

del Juez, cumplimiento de plazos razonables, pluralidad de instancias, derecho a la defensa, presunción de inocencia, etc

El debido proceso, según De Bernardis (1995): Es una garantía y derecho fundamental de todos los justiciables que les permite una vez ejercitado el derecho de acción, el poder acceder a un proceso que reúna los requisitos mínimos que lleven a la autoridad encargada de resolverlo, a pronunciarse de manera justa, equilibrada e imparcial (P. 25)

Según el cuadro 5. Se puede observar que los medios admitidos por el Juzgado de Paz letrado fueron eficientes y eficaces para que la parte demandante haga prevalecer su pretensión. En el caso en estudio, la pretensión de “X” fue el desalojo por vencimiento de plazo de contrato, la cual fue congruente con la decisión y posición del juez.

Según Castillo (1964) afirma: “...La prueba tiende a proporcionar al juzgador el conocimiento de la verdad acerca de cuestiones, generalmente fácticas, que ha de tomar en cuenta para emitir sus resoluciones y, principal la sentencia de fondo...” (P. 256).

Según el cuadro 6. Se observa que dentro del régimen del arrendamiento no existe norma expresa que disponga que un contrato de arrendamiento de duración determinada que concluya pueda convertirse en uno de duración indeterminada.

Al respecto, Castro (1931): “...la acción de desalojo o desahucio es el procedimiento breve y sumario que se entabla contra el arrendatario o inquilino de una finca por el propietario o por el que tiene derecho a usar y gozar de ella, para que la desocupe y le deje a su disposición” (P. 144).

VI.- CONCLUSIONES

1. En el trabajo realizado en cuanto al cumplimiento de plazos, se puede evidenciar que si se cumplieron los plazos y términos preestablecidos por la norma adjetiva civil respecto al proceso sumarísimo.
2. En la claridad de resoluciones se evidencia, que el lenguaje empleado es claro, no exagera el uso de expresiones extremadamente técnicas y evita el uso de términos de lengua extranjera como el latín.
3. La pretensión de las partes, sobre los puntos controvertidos todo se plasmó audiencia única, mediante el ejercicio del derecho a la defensa, en la que cada parte hizo prevalecer su derecho de acreditar su propio caso o pretensión.
4. En este proceso se evidencio condiciones que garantizan el debido proceso, ya que en todo el proceso, se garantizaron los derechos de las partes, especialmente el de ser oído, el de imparcialidad y de defensa.
5. Los medios probatorios admitidos son congruentes con las pretensiones; los mismos que fueron ofrecidos de forma oportuna y suficiente por la parte demandante, lo cual produjo certeza en la decisión final del juez.
6. Se evidencia que los hechos sobre desalojo, expuestos en el proceso, sí son idóneos para sustentar la pretensión, toda vez que se expresó en proposiciones fácticas demostrables.

RECOMENDACIONES

1. En el proceso de desalojo interpuesto contra el arrendatario se tienen que tomar en cuenta las normas y los acuerdos que regulan el contrato, para de esta forma evitar algún otro proceso innecesario.
2. En caso del contrato a plazo determinado no se deben tomar normas diferentes a lo establecido ya que se estaría vulnerando el principio de autonomía de la voluntad.
3. Finalmente se recomienda una mayor difusión de la normatividad y modificatorias de estos temas por parte del poder judicial para de esta forma defender el derecho del propietario frente a la recargada demora por este tipo de procesos judiciales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Castillo, C. (2015). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupanteprecario* (tesis para obtener el título de abogado).
http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/cybertesis/2244/1/Alvarez_oe.pdf

Expediente N° 02963-2013-0-1706-JP-CI-01 – Primer Juzgado de Paz letrado,
Chiclayo, Distrito Judicial Lambayeque – Perú

Gestion (internet). Lima: gestión (actualizado 01 agosto 2018; citado 14 agosto 2018
disponible en: <https://gestión.pe/opinión/crisis-sistema-judicial-problema-oportunidad-240242>.

Jurista Editores, (2016). *Código Civil*. (s. edic). Editorial: Jurista Editores. Lima:
Jurista editores.

Manual de Derecho Procesal Civil. (Edición actualizada setiembre 2014). Editorial:
Jurista Editores E.I.R.L.Lima Peru.

Poder Judicial (s.f). *Diccionario Jurídico*. Versión Electrónica. (Resolución).
Recuperado de:
http://historico.pj.gob.pe/servicios/diccionario/palabras_letra.asp?letra=R

Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote, (2017). *Reglamento de Investigación*
Versión 9. Aprobado por Consejo Universitario con Resolución N° 003-2017-
CU- ULADECH Católica, de fecha 04 de enero de 2017

Página web.

<http://www.estepais.com/articulo.php?id=309&t=el-sistema-judicial-de-estados-unidos>

<https://www.larepublica.co/analisis/gustavo-moreno-montalvo-2565659/justicia-problemas-y-soluciones-2590440>

ANEXOS

Anexo 1.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAMBAYEQUE PRIMER JUZGADO DE PAZ LETRADO CIVIL DE CHICLAYO

❖ DE LA PARTE DEMANDADA:

DOCUMENTOS:

Por el principio de adquisición de la prueba ofrece los mismos medios probatorios presentados por la parte demandante.

ETAPA DE ACTUACION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS:

• DE LA PARTE DEMANDANTE

DOCUMENTALES: Tratándose de documentales se tendrán en cuenta en el momento de sentenciar

• DE LA PARTE DEMANDADA:

DOCUMENTALES: Tratándose de documentales se tendrán en cuenta al momento de sentenciar.

En este acto, la Señorita Juez en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 555 del Código Procesal civil, emite el siguiente pronunciamiento.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

RESOLUCION NUMERO: CUATRO.

Chiclayo, veinticuatro de setiembre de dos mil catorce

Año dos mil trece.

VISTOS: Dado cuenta con el presente expediente en Despacho Judicial:

I. ANTECEDENTES:

1.1 PRETENSION DE LA DEMANDA:

Mediante escrito de folios dieciséis a veinte, A debidamente representado por su apoderado, según copia certificada del testimonio de escritura pública de ampliación de poder para juicios de folios dos a tres, acude a este despacho, a fin de interponer demanda contra B, sobre desalojo por vencimiento de plazo de contrato, a fin de que cumpla con desocupar y entregar el bien inmueble ubicado en calle Alfredo Lapoint N° 903 Oficina 06 y 07 del Edificio “Dos de Mayo” del Distrito y Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque.

1.2 HECHOS EXPUESTOS POR LAS PARTES

ARGUMENTOS FACTICOS DE LA PRETENSION DE LA DEMANDA

El demandante fundamenta su pretensión en los siguientes hechos:

a). Que su representada es propietaria del bien inmueble ubicado en Calle Alfredo lapoint N° 903 Oficina 06 y 07 del Edificio “Dos de Mayo” del Distrito y Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, y por documento de fecha 15 de enero del 2012 celebro un contrato de arrendamiento con la demandada por el plazo de once meses, a partir del 01 de febrero del 2012 hasta el 31 de diciembre del 2012, por lo que ante su vencimiento con carta notarial se solicitó a la demandada devuelva la posición del inmueble sub Litis habiendo vencido el plazo de requerimiento, por lo que se ha convocado a la conciliación extrajudicial como acto previo a la presente demanda, sin que la demandada haya concurrido a las audiencias programadas.

ARGUMENTOS JURIDICOS DE LA DEMANDA:

Como argumento jurídico cita: Arts. VI del título preliminar, 1687, 1697, 1699, 1700,1703 y 1704 del Código Civil y arts. 130, 424, 425, 547, 585, 586, y 591 del Código Procesal Civil, artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

ARGUMENTOS FACTICOS DE LA PRETENSION CONTRADICTORIA:

La parte demandada ha contestado el traslado de la demanda del plazo de ley conforme a su escrito de folios treinta a treinta y ocho, señalando lo siguiente:

a). Que la demanda deberá declararse improcedente debido a que se puede afirmar que la demandada conforme a los recibos de pago que se adjuntan viene cancelando en forma

mensual la renta de concepto de merced conductiva respecto del bien sub Litis, en consecuencia el recurrente cuenta con un contrato de plazo indeterminado, debido a que se ha renovado tácitamente por ambas partes, conforma al artículo 1690 del Código Civil, según el cual el arrendamiento de duración indeterminada se reputa por meses u otro periodo según se pague la renta.

b). En ese sentido, y al haber transcurrido en exceso el término o periodo del mencionado contrato de arrendamiento dicho contrato pasó a ser renovado tácitamente por un contrato de arrendamiento de naturaleza indeterminada y este a su vez, en un contrato de arrendamiento por periodos forzosos y voluntarios.

c). Todo ello, permite afirmar que no existe conexión lógica entre los hechos, por existir un contrato de arrendamiento de naturaleza indeterminada y el petitorio por lo que se deberá declarar improcedente la demanda al amparo del artículo 427 inciso 5 del código Procesal Civil. por otro lado, se tiene que la demanda deviene en infundada por su falta y manifiesta falta de fundamentación fáctica y jurídica.

1.3 TRAMITE DEL PROCESO

Mediante resolución número uno de fecha diez de setiembre del mil trece, de folios veintiuno, se admitió a trámite la demanda, en la vía del Proceso Sumarísimo, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios, corriéndose traslado a la demanda para que la absuelva en un plazo de cinco días, siendo que la contestación de la demanda obra de folios treinta a treinta y ocho, por lo que por resolución número Dos, de folios treinta y nueve, se le tiene por apersonada al proceso y se programa día y hora para audiencia única, la misma que se llevó a cabo en el mismo acto, en la cual se declaró saneado el proceso y la existencia de una relación jurídica procesal valida, así también se frustró la conciliación entre las partes, por incomparecencia de la parte demandada, fijándose el punto controvertido, y se admite y actuó los medios probatorios. Y conforme al estado de proceso se emite el siguiente pronunciamiento:

II. ARGUMENTO DE LA DECISION:

1. Conforme lo preceptuado por el artículo 3° del Título preliminar del Código procesal Civil, la finalidad concreta del proceso, es resolver el conflicto de intereses y eliminar la incertidumbre, ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivo los derechos

sustanciales; siendo su finalidad abstracta, lograr la paz social en justicia. Para ello los justiciables deberán de aportar los medios probatorios con la finalidad de acreditar los hechos que exponen, producir certeza en el director del proceso de lo alegado y fundamentar sus decisiones, correspondiendo la carga de la prueba a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando hechos nuevos, conforme lo prescrito en los numerales 188 y 196 de la norma procesal glosada, salvo disposición legal diferente, correspondiendo al órgano jurisdiccional efectuar en conjunto una valoración razonada y objetiva de todos los medios de prueba aportadas al proceso o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.

2. Es de emitir pronunciamiento respecto a la pretensión postulada por A debidamente representada por su apoderado, según copia certificada del testimonio de escritura pública de ampliación de poder para juicios de folios dos a tres, acude a este despacho, a fin de interponer la demanda contra B sobre desalojo por vencimiento de plazo de contrato, a fin de que cumpla con desocupar y entregar el bien inmueble ubicado en calle Alfredo Lapoint N° 903 Oficina 06 y 07 del Edificio “Dos de Mayo” del Distrito y Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque

3. En la audiencia única se ha fijado como punto controvertido determinar si resulta procedente la acción de desalojo a fin de ordenar judicialmente que la demandada desocupe y entregue a la accionante el bien inmueble ubicado en calle Alfredo Lapoint N° 903 Oficina 06 y 07 del Edificio “Dos de Mayo” del Distrito y Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque. Para ello los justiciables deberán de aportar los medios probatorios con la finalidad de los hechos que que exponen, producir certeza en el director del proceso de lo alegado y fundamentar sus decisiones, correspondiendo la carga de la prueba a quien afirman hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando hechos nuevos, conforme lo prescrito en los numerales 188 y 196 de la norma procesal glosada, salvo disposición legal diferente, correspondiendo al órgano jurisdiccional efectuar un conjunto una valoración razonada y objetiva de todos los medios de prueba aportadas al proceso o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso.

4. Cabe precisar que según el artículo 197° del Código Procesal civil todos los medios probatorios deben ser valorados por el Juez en forma conjunta. Utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución solo serán expresadas las valoraciones esenciales

y determinantes que sustentan su decisión; dispositivo legal respecto del cual en la casación N° 1804-01 publicada en el Diario Oficial El Peruano el día primero de abril del dos mil dos, La Corte Suprema de Justicia de la Republica ha señalado que los medios probatorios deben ser valorados en forma conjunta y merituados en forma razonada, lo que no implica que el juez al momento de emitir sentencia deba señalar la valoración otorgada a cada prueba actuada, sino únicamente, solo lo hará respecto a los medios probatorios que de forma esencial y determinante han condicionado su decisión conforme lo establece el artículo ciento noventa y siete del Código adjetivo por lo que la presente resolución se emite observando dicha norma procesal.

5. Para el análisis del caso que nos avoca debe entenderse que prorrogar un contrato significa la renovación del plazo determinado el cual se convino originalmente, ahora bien la prorroga o renovación del plazo del arrendamiento solo puede nacer y operar un ejercicio de la autonomía privada, es decir por acuerdo pacto o convenio entre las partes y no en virtud de la ley, el acuerdo puede haberse adoptado en el momento de celebración de dicho contrato o posteriormente pero siempre antes de la expiración del plazo original. Renovar un contrato o prorrogarlo es una cuestión distinta a la continuación del arrendamiento supuesto recogido en el artículo 1700 del código Civil, según el cual cuando ha vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado. No se entiende que hay renovación tacita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento. Este supuesto no puede confundirse con la renovación del plazo de contrato, pues el propio dispositivo lo indica textualmente al decir...” queda claro que la norma niega la tacita reconducción y considera la continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones con excepción del plazo, el cual se considera en lo sucesivo como uno de duración indeterminada.

6. Ello debe ser interpretado y en consecuencia con nuestra jurisprudencia “si vencido el plazo de contrato de arrendamiento y la arrendataria continua en posesión del bien sin que el arrendador haya requerido la devolución, el contrato se convierte en uno de plazo indeterminado, teniendo como principal efecto el hecho de continuar vigente en todas sus estipulaciones. Ello siempre y cuando las partes no hubieran establecido, al momento de

celebrar dicho contrato que de producirse dicha transformación algunas de las condiciones del contrato celebrado serian modificadas.

7. En el caso de autos con el contrato de arrendamiento del bien inmueble de folios seis al diez se acredita que la entidad accionante en calidad de arrendadora celebros un contrato con el demandado B en calidad de arrendataria respecto al bien sub Litis el mismo que tiene una duración de once meses iniciado el 01 de febrero del 2012 y concluyendo el 31 de diciembre del 2012 conforme se aprecia en la tercera cláusula del citado contrato con lo que se acredita la legitimidad para obrar de los justiciables al amparo del artículo 586 del Código Procesal Civil.

8. Por otro lado ha quedado acreditado que la demandada B es arrendataria del bien sub Litis quien se encuentra en conducción del inmueble ubicado en la calle Alfredo Lapoint N° 903 Oficina 06 y 07 del Edificio “Dos de Mayo” del Distrito y Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque sin que a la fecha haya desocupado conforme lo ha señalado la entidad demandante en el tercer fundamento factico del escrito de demanda ver folios diecisiete afirmación que será tomada por la juzgadora como declaración asimilada conforme a lo dispuesto en artículo 221 del Código Procesal Civil.

9. En este orden de ideas y calificada la legitimidad para optar de ambos justiciables se tiene que al permanecer el arrendatario en posesión del bien en mención el contrato de arrendamiento celebrado por los justiciables se convirtió en uno de duración indeterminada el cual se rige por el supuesto contenido en el artículo 1703 del código civil que señala: **“se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada dando aviso judicial o extrajudicial al otro contratante** “la norma que acabamos de citar se interpreta correctamente y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1700 del Código Civil (...) hasta que el arrendador solicite su devolución , la cual puede pedir en cualquier momento (...) sobre el tema ha sido nuestra judicatura la que ha señalado : “ tratándose de arrendamiento de duración indeterminada, el artículo 1700 del Código Civil establece una forma de terminación del mismo, el aviso judicial y extrajudicial a una de las partes por la otra. No estando regulada en el Código Procesal Civil la acción de aviso de despedida, se entiende que el aviso judicial está comprendido en la actual acción de desalojo.

10. En el caso concreto que la entidad demandante ha remitido carta notarial a la demandada de fecha diecisiete de julio del dos mil trece la misma que obra a folios once

en la que se deja en claro que la demandante hace de conocimiento la conclusión del contrato de arrendamiento del año 2012 otorgándole a la demandada el plazo de cinco días para que cumpla con desocupar el inmueble, es decir le dio aviso extrajudicial y además inicio el presente proceso de desalojo (con lo que se configura el aviso judicial regulado en el artículo 1703 del código Civil).

11. Siendo así la prueba valorada aportada por los justiciables se colige que el contrato de arrendamiento celebrado por las partes de fecha 15 de enero del año dos mil doce que obra de folios seis al diez en el que se señala en clausula tercera el plazo de duración del referido contrato el mismo que comprende hasta el treinta y uno de diciembre del dos mil doce y que a la fecha se entiende que el contrato ha vencido acorde a la interpretación señalado del artículo 1700 del Código Civil esto es que no ha existido una renovación tacita sino que ha continuado el arrendamiento bajo sus propios términos hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento ; por lo que ante la solicitud del demandante de devolución del bien arrendado se configura el supuesto de conclusión de arrendamiento por vencimiento de plazo de contrato, toda vez que no ha existido renovación expresa ante las partes; más aún si la devolución del bien se solicitó vía extrajudicial y vía judicial con la presente demanda de desalojo resultando por tanto amparable la pretensión demandada.

12. Finalmente resulta pertinente pronunciarse respecto a la condena de costas y costos del proceso, al respecto, de conformidad con el artículo 413 del Código Procesal civil, encontrándose la entidad demandante exoneradas del pago de costas y costos del proceso no corresponde dicho pago a la parte vencida.

III. DECISION:

Por estas consideraciones en aplicación de los dispositivos legales invocados; artículos 138, 139 de la Constitución Política del estado; artículos 1697, 1699, 1700,1703,del Código civil, artículos 188, 196, 571 y 585 del Código Procesal Civil. Impartiendo justicia a Nombre de la Nación.

FALLO

a) Se declara **DECLARANDO FUNDADA LA DEMANDA DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE PLAZO DE CONTRATO**, de folios dieciséis a veinte interpuesta por A debidamente representada por su apoderado contra B en consecuencia

SE ORDENA que la citada demandad cumpla con **DESOCUPAR Y HACER ENTREGA** del bien inmueble ubicado en la calle Alfredo Lapoint N° 903 Oficina 06 y 07 del Edificio “Dos de Mayo” del Distrito y Provincia de Chiclayo, Departamento de Lambayeque, en el término de **SEIS DIAS BAJO APERCIBIMIENTO DE LANZAMIENTO** , en caso de incumplimiento; sin el pago de costas y costos del proceso.

b) **Consentida y/o ejecutoriada** que sea la presente, **ARCHIVASE** en la forma y estilo de ley.

c) **Notifíquese** con las formalidades de ley

En este acto leída que fue la presente resolución, el apoderado de la entidad demandante y su abogada patrocinadora manifiestan su conformidad de qué forma expresa y voluntaria, quedando debidamente notificados en el presente acto, debiendo el asistente judicial **NOTIFICAR** a la parte demandada con las formalidades de ley.

Con lo que concluye la presente diligencia que es firmada por los concurrentes luego que lo hace la señorita Juez. Doy fe.

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAMBAYEQUE TERCER

JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE CHICLAYO JUEZ:

OSCAR R. TENORIO TORRES

EXP N°2963-2013

MATERIA: Desalojo por Vencimiento de Contrato (Revisorio)

CUADERNO: Principal

ESPECIALISTA LEGAL: Dra. Astrid Renteria Chafloque

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Chiclayo, veinticuatro de setiembre de dos mil catorce.

RESOLUCION NUMERO ONCE.

I. AUTOS Y VISTOS: Vienen estos autos en apelación de la resolución número cuatro de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece expedida por el Primer Juzgado de Paz Letrado Civil de folios cuarentiseis a cincuentiuno que declara FUNDADA la demanda de desalojo por vencimiento de plazo de contrato de folios cuarentiseis a cincuentiuno interpuesta por A contra B; medio impugnatorio presentado por la parte demandada según escrito de folios setentitres a ochentiuno y concesorio del mismo de folios noventidos a noventitres. Asimismo se formula apelación mediante escrito de fecha trece de junio de dos mil catorce contra la resolución número siete de fecha doce de mayo del mismo año de folios noventidos a noventitres que resuelve declarar IMPROCEDENTE la nulidad formulada por la demandada B cuyo concesorio obra a folios ciento tres.

II. CONSIDERANDO:

Por una cuestión de orden y coherencia se procederá en primer lugar a analizar y resolver lo concerniente a la apelación de la resolución número siete de fecha doce de mayo de

dos mil catorce que declara **IMPROCEDENTE** la nulidad formulada por la demandada B en la que peticiono se declare la NULIDAD e INSUBSISTENCIA del. ACTA DE AUDIENCIA de fecha veinticuatro de octubre del dos mil trece, en tanto que de ello dependerá si se continúa analizando la apelación de sentencia, en razón que esta se dio en el acto de audiencia única.

DEL RECURSO DE APELACION INTERPUESTA CONTRA LA RESOLUCION N° 07 DE FECHA 12 DE MAYO DEL DOS MIL CATORCE QUE DECLARA IMPROCEDENTE LA NULIDAD DEDUCIDA POR “B”

PRIMERO: La parte apelante sostiene en su escrito de apelación de fecha trece de junio del dos mil catorce basándose en lo principal que al encontrarse en mal estado de salud no participo de la audiencia única programada en autos para el veinticuatro de octubre del año dos mil trece, que habiéndose llevado acabo la aludida diligencia sin haberse escuchado sobre una posible conciliación entre las partes se ha contravenido los artículos 139°.3 de la Constitución Política del Estado, para ello adjunta documentos médicos. También indica que se ha contravenido los artículos 48° y siguientes del Código Procesal Civil al no haberse realizado una labor de conjunto destinada hacer efectiva la finalidad del proceso, afectando además la igualdad entre las partes.

SEGUNDO: Al respecto debe de indicarse que la nulidad de una resolución se debe de configurarse solo en tanto ello se sancione con nulidad por ley, así como también se configure un perjuicio real y concreto, caso contrario se declara improcedente, conforme se indica en los artículos 171° y 174° del Código Procesal Civil.

En tal sentido se advierte de autos que la nulidad del acta de audiencia solicitada sobre una supuesta ausencia a la misma justificada en un tratamiento médico no resulta conveniente en tanto tal como lo señala el A que en los considerandos tercero y siguientes de la resolución apelada, la nulidicente conto con tiempo suficiente para tomar previsiones respecto a la programación de audiencia única, la cual se dio semanas después de la fecha en que inicio su tratamiento médico, aunado a ello existen mecanismos legales como la figura del poder para haber podido asistir a la misma.

También se advierte del pedido de nulidad que hiciera la parte demandada que esta tiene por finalidad “haber arribado a un arreglo conciliatorio” en la aludida audiencia de la

cual se pretende declarar la nulidad del acta que la contiene, al respecto debe de indicarse que la posibilidad de arribar a un arreglo no solo se circunscribe al momento de la audiencia única, sino también en otros estadios procesales e incluso extra proceso, resultando ser así mismo un acto voluntario de ambas partes arribar a un acuerdo; en tal contexto no se verifica perjuicio alguno a la parte demandada en el acto procesal cuestionado. Por las razones antes vertidas la judicatura considera que ha de confirmarse la resolución apelada- número siete de fecha doce de mayo del dos mil catorce que declara IMPROCEDENTE la nulidad deducida contra el acta de audiencia única referida.

Prosiguiendo con la secuencia procesal habilitante señalada al inicio de la presente resolución se procede a resolver la apelación contra la sentencia dictada en autos.

DEL RECURSO DE APELACION INTERPUESTA CONTRA LA SENTENCIA DICTADA EN AUTOS

TERCERO: Mediante escrito de fecha siete de noviembre del dos mil trece la parte demandada B interpone recurso de apelación contra la sentencia recaída en autos- resolución número cuatro de fecha veinticuatro de octubre del dos mil trece obrante folios cuarentiseis a cincuentiuno la misma que declara FUNDADA la demanda de desalojo por vencimiento de plazo de contrato. Así tenemos que en cuanto a la denuncia procesal argumento lo mismo que hiciera en su pedido de nulidad inconcurrencia a audiencia única por motivos de salud en tal sentido y en este punto nos remitimos a lo indicado precedentemente, debiendo desestimarse la apelación en ese extremo.

Respecto del tema de fondo- pedido de revocatoria de la sentencia impugnada, señala la apelante aludiendo nuevamente a temas procesales de fondo, indicando que la demanda ha debido de ser declarada improcedente por no existir conexión lógica entre los hechos y el petitorio, señalando que existe un contrato de arrendamiento de plazo indeterminado, debido a que ha sido renovado tácitamente por las partes, ella de una interpretación de sus cláusulas y que no habiéndose estipulado duración el mismo deberá refutarse como periodo forzoso para ambas partes.

CUATRO : Al respecto debe de indicarse que del estudio de la sentencia apelada se aprecia que el A que ha realizado un análisis lógico y justificativo de la decisión adoptada, ello se aprecia de sus considerandos dos a doce, debiendo destacarse que lo actuado en autos efectivamente alude a un contrato de arrendamiento con plazo determinado que una vez vencido a pasado a ser indeterminado, debiendo regularse en ese contexto por lo dispuesto en los artículos 1700° concordado con el artículo 1703° del Código Civil. La interpretación del A que guarda relación con reiterada jurisprudencia de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, como la recaída en la **Casación N° 4098-06/ PUNO emitida por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, publicada en el diario oficial “El Peruano” Sentencias en Casación, miércoles 2 de enero de 2008, paginas 21214- 21215**, por lo que ha de ser confirmada, la sentencia casatoria que se alude indica en resumen:” (...) dentro del régimen de duración del arrendamiento no existe norma expresa que disponga que un contrato de arrendamiento de duración determinada – que concluye ipso facto por el solo transcurso del tiempo – pueda convertirse en uno de duración indeterminada por el solo hecho que el arrendatario se niegue a la entrega o devolución del bien una vez cumplido el termino acordado y que, por tal circunstancia, ya no baste solo remitir una comunicación al arrendatario para que devuelva el bien, sino que ha demás debe darse por concluido el mismo expresamente, mediante comunicación judicial o extrajudicial. Por el contrario, , el artículo 1700° del Código civil estipula con claridad que si el arrendatario permanece en uso del bien se debe entender que el contrato continua bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución, lo cual puede pedir en cualquier momento (...) como puede advertirse, no es la voluntad común de las partes lo que da lugar a que las estipulaciones del contrato de arrendamiento continúen vigentes ya que la voluntad común consistía en que se ocupe el bien solo por un determinado periodo de tiempo previsto y acordado expresamente, sino que es la voluntad de la ley la que dispone que la relación obligacional se prolongue más allá de lo pactado, estableciéndose como única condición para que opere la restitución del bien por parte del arrendatario, el requerimiento expreso que se debe hacer su arrendador solicitándole la devolución del inmueble arrendado (...).

III. DECISION:

Por estas consideraciones el Tercer Juzgado especializado en lo Civil de Chiclayo, **RESUELVE: CONFIRMAR** la decisión número siete de fecha doce de mayo del dos mil catorce obrante a folios noventidos a neventitres que declara **IMPROCEDENTE** la sentencia contenida en la resolución número cuatro de fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece obrante a folios cuaretiseis a cincuentiuno que declara **FUNDADA** la demanda de desalojo por vencimiento de plazo de contrato de folios dieciséis a veinte, interpuesta por A en los seguidos por B, con lo demás que contiene.

Anexo 2. Instrumento

GUÍA DE OBSERVACIÓN

OBJETO DE ESTUDIO	ASPECTOS BAJO OBSERVACIÓN					
	Cumplimiento de plazos	Claridad de resoluciones	Congruencia de los puntos controvertidos con la posición de las	Condiciones que garantizan el debido proceso	Congruencia de los medios probatorios con la(s) pretensión(es) planteadas y los puntos controvertidos	Hechos sobre desalojo por vencimiento de contrato
¿Cuáles son las características del proceso judicial sobre desalojo por vencimiento de contrato en el expediente N° 02963-2013-0-1706-JP-CI-01; Primer Juzgado de Paz Letrado, Chiclayo, Distrito Judicial de Lambayeque, Perú. 2019?	Se puede evidenciar que si se cumplieron los plazos y términos preestablecidos por la norma adjetiva civil respecto al proceso sumarísimo	Se evidencia que el lenguaje empleado es claro, no exagera el uso de expresiones extremadamente técnicas y evita el uso de términos de lengua extranjera	La pretensión de las partes, sobre los puntos controvertidos se plasmo en audiencia única mediante el ejercicio de derecho a la defensa en la que cada parte hizo prevalecer sus derechos	Se garantizo el debido proceso ya que se garantizo los derechos de las partes como derecho a la defensa y presunción de la inocencia como también imparcialidad de Juez	Los medios probatorios admitidos son congruentes con las pretensiones; los mismos que fueron admitidos en forma oportuna y suficiente por la parte demandante, lo cual produjo certeza en la decisión final del Juez.	Se produjo con el contrato de alquiler de un bien inmueble por el plazo de 11 meses terminado este plazo a través de carta notarial se le solicito la devolución del bien inmueble, conciliación extrajudicial al no haber ninguna respuesta del ocupante del bien y vencido el plazo para desocuparse

Anexo 3. Declaración de compromiso ético

Declaración De Compromiso Ético

Para realizar el informe de investigación titulado: CARACTERIZACIÓN DEL PROCESO SOBRE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO EN EL EXPEDIENTE N° 02963-2013-0-1706-JP-CI-01; PRIMER JUZGADO DE PAZ LETRADO, CHICLAYO, DISTRITO JUDICIAL DE LAMBAYEQUE, PERÚ, 2019, se accedió a información personalizada que comprende el proceso judicial en estudio, por lo tanto se conoció los hechos e identidad de los sujetos partícipes, por lo tanto de acuerdo al presente documento denominado: *Declaración de compromiso ético*, la autora declara que no difundirá ni hechos ni identidades en ningún medio, por ello se sustituirá los datos de las personas con códigos tales como A, B, C, D, etc, para referirse en abstracto, en señal de respeto de la dignidad de las personas y el principio de reserva.

Asimismo, declara conocer el contenido de las normas del Reglamento de Investigación de la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote y el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos de Investigación para optar grados académicos y títulos profesionales RENATI; que exigen veracidad y originalidad de todo trabajo de investigación, respeto a los derechos de autor y la propiedad intelectual. Finalmente, el trabajo se elabora bajo los principios de la buena fe, y veracidad.

Chiclayo, 02 de Julio del 2019

Alicia Ortiz Rojas

DNI N° 43245377