

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO
ESCUELA DE POSGRADO



**La urgente necesidad de brindar una tutela jurisdiccional
diferenciada a los procesos de restitución de bienes**

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE
MAESTRO EN DERECHO Y EMPRESA**

AUTOR

Julio Francisco Limo Sánchez

ASESOR

Blanca Lizbeth Carrasco Delgado
<https://orcid.org/0000-0002-7439-5530>

Chiclayo, 2024

**La urgente necesidad de brindar una tutela jurisdiccional
diferenciada a los procesos de restitución de bienes**

PRESENTADA POR

Julio Francisco Limo Sánchez

A la Escuela de Posgrado de la
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo
para optar el grado académico de

MAESTRO EN DERECHO Y EMPRESA

APROBADA POR

Manuel Francisco Porro Rivadeneira
PRESIDENTE

Igor Eduardo Zapata Vélez

SECRETARIO

Blanca Lizbeth Carrasco Delgado

VOCAL

Dedicatoria

A mi querido papá, gracias por enseñarme a ser valiente, a recibir un constante te quiero, a darlo todo por tus hijos. Gracias por enseñarme que no hay nada más importante que, al momento de acostarte en tu cama y poner tu cabeza sobre la almohada, puedas descansar tranquilamente al saber que siempre has actuado con corrección y honestidad. Te amo Papi, siempre recuerdo todo lo que me dijiste desde que era un niño y hasta la actualidad.

Agradecimientos

A mi profesora Blanca Carrasco, siempre dispuesta a brindarme todo su apoyo en los temas metodológicos y académicos

final limo

INFORME DE ORIGINALIDAD

19%

INDICE DE SIMILITUD

17%

FUENTES DE INTERNET

3%

PUBLICACIONES

10%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1

Submitted to Pontificia Universidad Católica del Perú

Trabajo del estudiante

5%

2

img.lpderecho.pe

Fuente de Internet

2%

3

hdl.handle.net

Fuente de Internet

2%

4

lpderecho.pe

Fuente de Internet

1%

5

idoc.pub

Fuente de Internet

1%

6

vsip.info

Fuente de Internet

1%

7

tesis.usat.edu.pe

Fuente de Internet

1%

8

repositorio.uandina.edu.pe

Fuente de Internet

<1%

9

repositorio.ucv.edu.pe

Fuente de Internet

Índice

Resumen	7
Abstract.....	8
Introducción.....	9
I. Revisión De Literatura.....	12
1.1. Antecedentes	12
1.1.1. Antecedentes Locales	12
1.1.1.1. Código Procesal Civil de 1993	12
1.1.1.2. El proceso de desalojo establecido en el artículo 594° de la ley procesal	13
1.1.1.3. El proceso de restitución de bienes establecido en el decreto legislativo N° 1177.....	13
1.1.1.4. Desalojo con intervención notarial regulado por la Ley 30933.....	14
1.1.1.5. “Gestión del Proceso Especial de Desalojo de la Ley N.° 30201”	15
1.1.2. Antecedentes Internacionales	15
1.1.2.1. El proceso de restitución de bienes en otros países.....	15
1.2. Bases teóricas	18
1.2.1. El proceso de restitución de bienes	18
1.2.2. Tutela jurisdiccional diferenciada	23
II. Materiales y métodos	24
III. Resultados y discusión	25
3.1. Comprobar la urgencia de brindar una tutela jurisdiccional diferenciada a los procesos de desalojo mediante la consolidación de todos los existentes en nuestra legislación, a efectos de dotarlos de eficacia.....	25
3.1.1. Generalidades	25
3.1.2. Sobre la Tutela Anticipada en el Código Procesal Civil peruano.....	26
3.1.3. Tutela Diferenciada en el proyecto de reforma del Código Procesal Civil.....	28
3.1.4. Sobre la Tutela Anticipada en el proyecto de reforma del Código Procesal Civil	29
3.1.5. Tutela diferenciada en otras latitudes	30

3.2. Establecer una estructura jurídico-procesal única para los procesos de restitución de bienes.....	31
3.3. Incluir modificaciones jurídico-procesales en materia legislativa a efecto de dotar al proceso de desalojo de celeridad y eficacia.....	33
Conclusiones	35
Recomendaciones	36
Referencias	37

Resumen

El presente trabajo de investigación busca comprobar la urgencia de brindar una tutela jurisdiccional diferenciada a los procesos de restitución de bienes que tienen su origen en incumplimientos en el pago de rentas o la terminación de un contrato de arrendamiento, mediante la consolidación de los procedimientos de desalojo existentes en nuestra regulación, así como en los efectos del concesorio de la apelación contra el auto final. Se propondrá la creación de una estructura jurídico-procesal única mediante la realización de reformas procesales al artículo 594° del Código Procesal Civil, a efectos de dotar al proceso de restitución de bienes de celeridad y eficacia. Mediante un método jurídico propositivo, se comprobará la incidencia que tiene en la casuística judicial, la existencia de múltiples procesos de desalojo regulados tanto por el D. Leg. N° 1177, la Ley 30993 y nuestra norma procesal, así como los beneficios que generaría la uniformización de un proceso en el que los efectos de la apelación concedida contra la decisión final que ordena la restitución del bien arrendado, sea concedida sin efecto suspensivo. Finalmente, se comprobará que el tiempo de demora en la tramitación de un proceso de desalojo, de conformidad con el artículo 594° de nuestra ley procesal, aumenta debido a que, en caso se formule recurso de apelación contra la decisión final, se suspende su ejecución.

Palabras claves: Restitución de bienes, Tutela diferenciada, Apelación con efecto suspensivo.

Abstract

This work seeks to verify the urgency of providing differentiated jurisdictional protection to property restitution processes that have their origin in non-compliance with the payment of rent or the termination of a lease contract, through consolidation of existing eviction processes in our legislation, as well as in the effects of the concessionaire's appeal against the final order. The creation of a unique legal-procedural structure will be proposed by carrying out procedural reforms to article 594 of the Civil Procedure Code, in order to provide the property restitution process with speed and efficiency. Through a propositional legal method, the impact on the judicial casuistry will be verified, the existence of multiple eviction processes regulated by both legislative decree No. 1177, Law 30993 and the Civil Procedure Code and the benefits that would be generated by the standardization of a process in which the effects of the appeal granted against the final order are granted without suspensive effect. Finally, it will be verified that the delay time in processing an eviction process, in accordance with the provisions of article 594 of the Code of Civil Procedure, increases because, if an appeal is made against the final order, this is granted with suspensive effect.

Keywords: Restitution of assets, Differentiated guardianship, appeal with suspensive effect.

Introducción

En el Perú, existe una gran cantidad de personas que arriendan inmuebles, ya sea como principal actividad económica o como un ingreso colateral para su sostenimiento personal o familiar. La relación contractual que se establece entre un arrendador con su arrendatario casi siempre está contenida en el denominado contrato de arrendamiento, estipulado en los artículos 1666° a 1712° del Código Civil.

Nuestro país, conforme a los datos oficiales del censo realizado el año 2017, cuenta con 10'102,849 viviendas en posesión de personas particulares (INEI, 2017), sin embargo, de la cantidad mencionada, el 16,3% (1'256,520) son alquiladas. En tanto que, respecto de las viviendas particulares no ocupadas, 63,476 se encontraban con anuncio de alquiler o venta (0,6%). En consecuencia, al año 2017, 1'319,996 viviendas estaban destinadas a ser pasibles de contratos de arrendamientos.

Se afirma que el Perú tiene la tasa más baja de viviendas alquiladas, en comparación a otros países de la región. Colombia alcanza el 31%, Uruguay el 18%, y otros países como Argentina, bordean el 17%. Incluso, si tomamos como muestra a Lima, los inmuebles arrendados son menos respecto a otras capitales del sur de América (PQS, 2015).

En tal sentido, teniendo en cuenta la gran cantidad de viviendas destinadas a alquiler, la influencia que deberían tener los contratos de arrendamiento en la economía peruana no debe pasar desapercibida. En efecto, si consideramos que los arrendadores están obligados a pagar el 5% de la merced conductiva pactada por impuesto a la renta, la formalización de esta actividad económica debería ser una apetecible fuente de recaudación para la hacienda pública.

Tal es la incidencia de los alquileres en el Perú que, el año 2021, el gobierno actual a través de su ministro de economía sugirió elevar la tasa del impuesto a la renta por arrendamiento de bienes del 5% al 10%. Así pues, queda clara la importancia que tiene este rubro económico tanto para efectos sociales, debido a la gran cantidad de personas que viven en una vivienda alquilada, como para los fines de mejora en la recaudación tributaria (GESTIÓN, 2021).

Lamentablemente, a pesar de lo indicado, no se cuenta con un procedimiento célere y eficaz que permita una rápida restitución de los bienes inmuebles arrendados a nivel judicial, afectando de esa manera la cadena de pagos tanto respecto a los arrendadores como al Gobierno Central. Es más, a pesar de los intentos legislativos, a la fecha, no se ha logrado crear un proceso que satisfaga la necesidad de los arrendadores para una rápida cautela de sus derechos.

Legislativamente se han realizado esfuerzos para agilizar la restitución judicial de bienes inmuebles. Ello ha sido plasmado de diversas maneras a través de la institución procesal del Desalojo. Nuestra norma procesal (en adelante CPC) al regular el proceso de desalojo, establece las siguientes causales para el logro de dicha finalidad:

- 1) Resolver el acuerdo contractual de arrendamiento por incumplimiento de pago o cualquier otra obligación señalada en el artículo 1697° del Código Civil peruano.
- 2) Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, enajenación del bien o por aquello expresamente regulado en el artículo 1705° del Código Civil.
- 3) Porque el ocupante tiene la condición de precario, conforme a los supuestos establecidos en el Cuarto Pleno Civil emitido por la Corte Suprema de Justicia del Perú.

Ahora bien, adicionalmente al proceso de desalojo por la vía sumarísima regulada por el CPC, se han creado otros procedimientos como el establecido en su artículo 594°, el procedimiento regulado por el decreto legislativo N° 1177 y, finalmente, se ha creado el más reciente proceso con intervención notarial mediante la ley N° 30933.

En tal sentido, se demostrará que existe la necesidad de brindar una tutela diferenciada, no solo por temas de celeridad en la restitución de bienes sino por el beneficio que generará a la economía nacional la formalización de dicha actividad económica. Se propondrá una regulación basada en una tutela diferenciada, a efectos de garantizar la eficacia de un único proceso de restitución de bienes arrendados. De la misma forma, se planteará una reforma normativa, basándose incluso en el derecho comparado, a efectos de sustentar lo propuesto en el presente trabajo.

En nuestro país el negocio del arrendamiento de viviendas tiene un gran impacto tanto en la sociedad como en la economía. Lamentablemente, la realidad peruana señala que la

cuarta parte de los arrendatarios presentan un retraso en los pagos de alrededor de 5 meses respecto de sus departamentos (Tramontana, 2018). A pesar de ese escenario, los arrendadores, en lugar de tener una vía rápida y única para la restitución de sus bienes, actualmente poseen un abanico de procesos, sujetos a diversos formalismos que, en lugar de facilitar la recuperación de la posesión de los inmuebles dificultan la misma, lo cual es indebidamente aprovechado por algunos arrendatarios para permanecer en los inmuebles por años, sin realizar pago alguno.

No queda claro cómo es que nuestros legisladores, en lugar de impulsar una mejora en lo avanzado por parte de la judicatura especializada en la materia, tal como se puede apreciar en las conclusiones arribadas en el Pleno Jurisdiccional Nacional realizado el mes de noviembre del año 2017, en materia Civil y Procesal Civil, contrario sensu, han promovido más procesos de restitución de bienes a los ya establecidos en el CPC. Es más, hasta el proyecto de reforma de Código Procesal Civil plantea dos nuevos procedimientos para la restitución de bienes, lo que evidencia la importancia de modificar la regulación existente y crear una tutela diferenciada en favor de los arrendadores, a efectos de dotar de eficacia a este tipo de procesos (MINJUSDH, 2021).

Incluso, respecto al relativamente nuevo proceso de desalojo notarial, hay quienes piensan que es inconstitucional debido a que le ha otorgado jurisdicción a los notarios (Sevilla, 2019). En conclusión, se debe reevaluar este tema y crear una vía única y eficaz para la restitución de bienes arrendados, respetando el derecho al contradictorio de los arrendatarios, a efectos de no limitarles su derecho constitucional a la defensa y a un debido proceso, pero garantizando a los arrendadores un proceso eficiente para la restitución de sus bienes.

En consecuencia, la presente investigación tiene como objetivo principal: Comprobar la urgencia de brindar una tutela jurisdiccional diferenciada a los procesos de desalojo mediante la consolidación de todos los existentes en nuestra legislación, a efectos de dotarlos de eficacia; y como objetivos específicos: i) Establecer una estructura jurídico-procesal única para los procesos de restitución de bienes arrendados, estableciendo que la apelación del auto final no suspende sus efectos. ii) Incluir modificaciones jurídico-procesales a lo regulado en el artículo 594° del Código Procesal Civil, a efecto de dotar al proceso de desalojo de celeridad y eficacia y mejorando la recaudación tributaria, contribuyendo a la formalización de esta actividad económica.

I. Revisión De Literatura

1.1 Antecedentes de estudio

Respecto a los antecedentes del presente estudio, se ha revisado diverso material bibliográfico relacionado con el mismo, así como fuentes nacionales y extranjeras que aportan al estudio de la investigación y al logro de los objetivos propuestos.

1.1.1. Antecedentes Nacionales

1.1.1.1. Código Procesal Civil de 1993

El año 1993 entró en vigor el CPC, el cual, en su Título III, regula el proceso de desalojo en la vía sumarísima. Puntualmente, en su artículo 585° hace mención al procedimiento judicial para la restitución de un predio.

El CPC regula al proceso de desalojo en general, sea cual fuere la causal invocada, entre las que podemos encontrar el incumplimiento del pago de la renta o de cualquier otra obligación asumida por el inquilino, por vencimiento de contrato, por la venta del bien arrendado o por la existencia de un ocupante precario. Asimismo, en sus artículos 592° y 593°, establece que el lanzamiento de los ocupantes del bien a restituir, se ordenará y ejecutará una vez consentida o ejecutoria la sentencia.

Para un mejor análisis de la problemática planteada debemos señalar que, en este tipo de procesos, una vez admitida la demanda, el demandado tiene cinco días hábiles para contestarla. Asimismo, tal como lo señala el artículo 591° del CPC, si el desalojo se basa en el incumplimiento de pago de la renta o la terminación del plazo establecido en el contrato, los únicos medios probatorios que pueden ofrecerse en este tipo de procesos se reducen a la declaración de las partes del proceso, las pruebas documentales y el ofrecimiento de peritajes.

Finalmente, el artículo 556° de nuestra ley procesal señala que la sentencia emitida será apelable con efecto suspensivo, es decir, lo decidido en ella no podrá ejecutarse hasta que el órgano superior otorgue su confirmación.

1.1.1.2. El proceso de desalojo establecido en el artículo 594° de la ley procesal

El artículo 594° del CPC regula los dos supuestos de incumplimiento con mayor incidencia respecto de los procesos de desalojo, el incumplimiento del pago de la renta pactada y el vencimiento del vínculo contractual. La novedad que nos trae el artículo en mención es que, al momento de la celebración del contrato, el arrendatario brinda su conformidad de manera anticipada para la devolución del inmueble arrendado, ello en aplicación de la cláusula de allanamiento a futuro, siempre que se configuren los supuestos señalados.

Este artículo ha pretendido brindar un proceso célere para la restitución de bienes estableciendo que, si el arrendatario no cumple con acreditar el cumplimiento del pago de la renta pactada o la existencia de un contrato de arrendamiento vigente dentro del plazo de 6 días hábiles, el juez emitirá una orden de lanzamiento contra todos sus ocupantes dentro del plazo de 15 días hábiles.

1.1.1.3. El proceso establecido en el decreto legislativo N° 1177.

Mediante este decreto, el cual entró en vigor el 04 de noviembre del año 2015, se buscaba promocionar un régimen de arrendamiento de viviendas a nivel empresarial. Es así que, mediante esta norma jurídica, se va a establecer un proceso que, a todas luces, brinda una tutela diferenciada a favor de los arrendadores.

El objetivo de este decreto era implementar mecanismos para viabilizar el acceso a una vivienda para personas de escasos recursos económicos y de clase media, así como fomentar la construcción de inmuebles para arrendar. Lo que se buscaba era reducir el déficit habitacional en nuestro país. Es por ello que la norma bajo comentario busca, mediante una tutela diferenciada, brindar seguridad jurídica a los arrendadores de inmuebles.

Esta tutela diferenciada dio lugar a la creación de un procedimiento especial en caso los arrendatarios incumplieran con sus obligaciones de pago. Para ello se crearon tres tipos de formularios, los cuales constituyen títulos ejecutivos, siempre que sean firmados ante un Notario. Asimismo, crea el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda - RAV y es pasible de inscripción en SUNARP.

Para los efectos de concretar tal tutela diferenciada, el D. Leg. N° 1177, establece un

proceso de desalojo diferente, el que deberá tramitarse en la vía ejecutiva estableciendo, de manera taxativa, diversas causales para su procedencia. Puntualmente, el artículo 15° del decreto señala que, transcurrido el plazo para oponerse a la demanda, el juzgador deberá emitir sentencia dentro de los tres días hábiles.

Asimismo, se establece que, si el juez otorga la razón al demandante deberá disponer el desalojo del bien arrendado, autorizando el descerraje y oficiando a la Policía para que asista al personal judicial en la diligencia del desalojo en un plazo que no debe exceder los tres días hábiles. Si el Arrendatario no permite o se opone al mandato judicial, el juez oficiará al Ministerio Público, quien deberá realizar las denuncias correspondientes. Finalmente, la norma bajo análisis establece que, en caso de apelación, no se suspenden los efectos del mandato de desalojo.

1.1.1.4. Desalojo con intervención notarial

La Ley N° 30933 ha creado un nuevo procedimiento para la restitución de bienes (desalojo), tramitado ante cualquier notaría pública. Debemos precisar que, para poder aplicar esta norma, es necesario que se haya pactado de manera expresa el sometimiento a dicha normativa y a la competencia notarial.

El requisito para optar por este procedimiento, es que resulta imprescindible que el contrato de alquiler debe haberse celebrado mediante escritura pública o haberlo suscrito utilizando el Formulario Único de Arrendamiento, también conocido como FUA, el mismo que debe contener una cláusula de allanamiento a futuro. La norma señala que el notario, una vez concluido el proceso, emitirá un acta no contenciosa en la que se indique expresa y motivadamente, cual es la causal que ha generado el procedimiento, pudiendo ser la terminación del contrato o la falta de pago de las rentas. Dicha acta tiene la calidad de “título ejecutivo especial”, conforme a Ley.

La etapa judicial del procedimiento creado por la presente ley establece un mayor avance con relación a una tutela diferenciada en favor de los arrendadores, tal como se puede apreciar expresamente en su artículo 9.2, el cual establece que el juez en el plazo de 3 días de recibida la solicitud de lanzamiento deberá ordenar el mismo con descerraje. Tal decisión es apelable, pero ello no generará la suspensión de los efectos de la decisión judicial, al igual que lo establecido en el decreto legislativo N° 1177.

1.1.1.5. “Gestión del Proceso Especial de Desalojo de la Ley N.º 30201”

Con fecha viernes 27 de octubre de 2023, el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial (CEPJ) emitió la RESOLUCION ADMINISTRATIVA N° 000427-2023-CE-PJ (CEPJ, “Protocolo de Gestión del Proceso Especial de Desalojo de la Ley N.º 30201”, 2023), la cual aprueba el Protocolo denominado “Gestión del Proceso Especial de Desalojo de la Ley N.º 30201” – Versión 001. En tal resolución se ha establecido que, para este tipo de procesos de desalojo derivados de la ley 30201, es decir, por falta de pago de la renta o por vencimiento de los contratos; no será necesaria la conciliación previa al inicio del proceso.

Asimismo, el protocolo señala que el demandado no podrá formular excepciones ni defensas previas, ni tampoco formular cuestiones probatorias. Además, está prohibidos los medios probatorios que requieran actuación diferida. Se establece que en este tipo de procesos tampoco es permitida la reconvencción ni tampoco los informes orales sobre los hechos materia de litis.

Adicionalmente, el protocolo señala que no será necesaria la realización de la audiencia única, por lo que, el juzgador deberá emitir el auto final ordenando el lanzamiento, para lo cual fijará día y hora para la realización de tal diligencia dentro del plazo de quince (15) días hábiles siguientes. **Respecto de la apelación contra el auto final, el protocolo ha establecido que** procede recurso de apelación, pero el concesorio de la misma será con efecto suspensivo, dentro del plazo de tres (3) días.

Finalmente, el protocolo establece que, emitido el auto de vista, se devolverá el expediente al juez de primera instancia quien fijará nueva fecha para la diligencia de lanzamiento. En tal sentido, este protocolo no ha considerado la tutela diferenciada establecida en las normas analizadas anteriormente, las cuales no brindan efectos suspensivos a la impugnación de los autos que ponen fin a la instancia.

1.1.2. Antecedentes Internacionales

1.1.2.1. El proceso de restitución de bienes en otros países

En Argentina, el Código Procesal Civil y Comercial de Buenos Aires en su artículo 676º, establece que un proceso de desahucio se sustanciará en un juicio sumario. Dicho Código establece que no será obligatoria la mediación previa a la litis.

Asimismo, la ley procesal Argentina precisa que cuando el desalojo sea por las causales de incumplimiento en el pago de la merced conductiva o por la culminación del contrato de arrendamiento, el demandante podrá, bajo caución real, obtener la desocupación inmediata, asumiendo los daños y perjuicios que su solicitud pudiera ocasionar en caso de mala fe. Respecto de la apelación, se señala que la misma es con efecto devolutivo, es decir, la misma no suspende la ejecución de la decisión final de primera instancia.

En España, la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), en su artículo 250º, regula una litis verbal para el proceso restitución de fincas urbanas. Puntualmente, para el caso de demandas por falta de pago de rentas o por la expiración del contrato fijado contractual o legalmente, señala que se admitirá la demanda y requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desocupe el inmueble o cancele al arrendador el monto adeudado. Si el demandado se negara a cumplir el mandato del juez o en su rebeldía, se declarará concluido el proceso de desahucio y se ordenará y programará la diligencia de lanzamiento.

En caso exista oposición por parte del demandado, se realizará la audiencia correspondiente. Para ello, el juez deberá fijar día y hora exacta para la diligencia de lanzamiento, la cual deberá programarse dentro del plazo de treinta días posteriores a la fecha de la audiencia. Si la sentencia fuese contraria al demandado y este no la impugnara, se procederá al lanzamiento previamente programado, sin necesidad de notificación posterior.

Respecto de la apelación, la LEC estipula en qué casos es posible impugnar la decisión del juez, estableciendo que en los procesos que lleven aparejado el lanzamiento, solo se admitirá el recurso de apelación cuando el demandado haya cumplido con haber pagado las rentas vencidas. En tal sentido, a diferencia de los procesos por falta de pago, en el caso de los procesos por expiración del contrato, la apelación de la decisión que pone fin a la instancia si suspende los efectos de la misma, sin perjuicio de la solicitud de ejecución provisional regulada en el artículo 524º y siguientes de la LEC.

El artículo 526 de la LEC regula la ejecución provisional de las decisiones finales de primera instancia, estableciendo que, la parte vencedora del proceso en primera podrá solicitar al juzgador la ejecución provisional de la sentencia condenatoria, sin necesidad de brindar una simultánea prestación de caución.

En Colombia, se presentan algunas diferencias a la regulación mencionada anteriormente. En tal país, la ley 820/2003, la cual regula el régimen de arrendamiento de la vivienda urbana, señala taxativamente las causales para poder iniciar los procesos de desalojo contra los arrendatarios. El artículo 384° del Código General del Proceso Colombiano señala que, al momento de iniciar este tipo de procesos, el demandante debe adjuntar el contrato que sustenta el arrendamiento, debidamente suscrito por el arrendatario, o la declaración de este realizada fuera del proceso, o una prueba testimonial. Si no existe oposición a la demanda por parte del arrendatario, el juez emitirá su pronunciamiento final, ordenando la restitución del bien.

En caso de demandas de desalojo por falta de pago de la renta convenida o de los servicios públicos, las cuotas de administración u otros conceptos que deban ser cancelados por el arrendatario en mérito a lo establecido en el contrato de arrendamiento, este último no será oído por el juzgador en tanto no acredite haber pagado el total de los conceptos antes mencionados y haberlos depositado a nombre del juzgado que conoce la Litis. Asimismo, la ley no obliga al demandante a realizar un procedimiento de conciliación previo al inicio de la demanda, no siendo un requisito de procedibilidad.

La ley procesal colombiana regula la restitución provisional del bien arrendado, estableciendo que, independientemente de la causal invocada, el demandante podrá requerir que, con la sola presentación de la demanda se realice la inspección judicial al inmueble arrendado, a efectos de verificar su situación. Si en tal diligencia se compruebe que el bien está desocupado o abandonado o en estado de grave deterioro, el juez, a pedido de parte, ordenará la restitución provisional del mismo entregándose al demandante, quien no podrá arrendarlo hasta la conclusión total del proceso. En estos casos de restitución provisional, el contrato de arrendamiento queda suspendido en sus efectos respecto de las obligaciones de las partes.

Cabe resaltar que la ley bajo análisis establece que, cuando el proceso de desalojo se

sustente únicamente en el incumplimiento de pago por parte del arrendatario, se tramitará en instancia única. Asimismo, se establece que, en los casos que proceda la apelación, esta puede concederse con efecto suspensivo o con efecto devolutivo. En este último caso no se suspenderá el cumplimiento de la decisión impugnada, ni la tramitación del proceso, sin embargo, la ley establece taxativamente los casos en que la apelación de la sentencia debe ser concedida con efectos suspensivo. La ley señala que se suspenderán los efectos de las sentencias que se pronuncien sobre el estado civil de las personas, aquellas en las partes hayan formulado apelación simultáneamente, las que desestimen las pretensiones demandadas en su totalidad y las sentencias declarativas.

En caso se apelen sentencias distintas a las mencionadas en el párrafo anterior, esta se concederá con efecto devolutivo, sin embargo, los bienes o el dinero depositado en favor del demandante, no podrá ser entregados a su favor, hasta que se resuelva la apelación. Consideramos que ello resta eficacia a la celeridad de los procesos de restitución de bienes.

Finalmente, en Chile, la ley 18110 regula los arrendamientos de predios urbanos. En sus artículos 7° y 8° establece las reglas procesales para la restitución de bienes arrendados contractualmente. Señala que se realizará un procedimiento verbal, sin perjuicio que las partes puedan formular de manera escritural los hechos invocados y sus pretensiones. Luego de ello, el juzgador convocará a las partes a una audiencia dentro del quinto día hábil después de la última notificación. Se realizará un procedimiento de conciliación obligatorio en dicha audiencia. Respecto de la apelación de la sentencia, esta se concederá en el solo efecto devolutivo y durante su tramitación, no se podrá conceder orden de no innovar.

1.2. Bases teóricas conceptuales

1.2.1. El proceso de restitución de bienes.

El artículo 1666° del código civil señala que: *“Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso del bien por cierta renta convenida”*. El profesor Gonzales, citando a Pérez, señala que: *“el contrato de arrendamiento origina prestaciones para ambas partes que se relacionan de forma*

correlativa, interdependiente o mutua, por lo que la obligación en favor de uno se vincula simétricamente con la obligación en favor de otro”. (Gonzales G. y., 2019, pág. 51).

Sagástegui, “En el proceso de desalojo se busca resolver un litigio cuyo objeto es la restitución de un predio a su legítimo usuario, quien exige la devolución del uso a quien viene ocupándolo sin justo título o habiendo perdido este” (Sagástegui, 2015, pág. 8). De la misma forma, Ninamancco señala que al versar el desalojo sobre el derecho a poseer un bien inmueble, este proceso se enmarca dentro ley de conciliación, por lo que la misma es obligatoria (NINAMANCCO, 2021, pág. 78).

Tal como lo señala Limo, existe un desorden debido a la existencia de múltiples procesos y diversas causales para iniciar procesos de desalojo de bienes arrendados. Al año 2018, los mismos se podían dividir de la siguiente manera: 1) Por terminación del contrato de arrendamiento, 2) Por incumplimiento en el pago de la renta, 3) Desalojo derivado de un contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento futuro y 4) Proceso especial regulado por el D. Leg. N°. 1177 (Limo, 2019, págs. 69-70).

Posteriormente, el año 2019, se publicó la ley de desalojo notarial N° 30933 y, el mes de mayo del año 2021, se ha publicado el proyecto de reforma del código procesal civil, el mismo que hasta la fecha no ha sido aprobado por el Congreso. Tal como ya lo hemos mencionado, este proyecto plantea dos nuevos procesos, pero manteniendo la vigencia del procedimiento de desalojo con intervención notarial, así como al proceso regulado por el D. Leg. 1177.

Asimismo, el Pleno Jurisdiccional Nacional en materia Civil y Procesal Civil celebrado el año 2017 en la ciudad de Chiclayo, aprobó por mayoría lo siguiente:

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

Conciliación Extrajudicial no es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en tanto se trata de un proceso especial y rápido. Asimismo, tampoco proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada, por lo que el Juez debe declarar de plano su improcedencia ...El Acta de Conciliación Extrajudicial no es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en tanto se trata de un proceso especial y rápido. Asimismo, tampoco proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada, por lo que el Juez debe declarar de plano su improcedencia”. (Judicial P. , 2017)

Es así como, los propios jueces peruanos, realizando un papel en la clarificación de la ley (SUSSKIND, 2020, pág. 43) han uniformizado la tramitación del proceso de desalojo conforme a lo regulado por la Ley 30201. En consecuencia, en este tipo de procesos, que son la mayoría a nivel de juzgados de paz letrado, no se exige conciliación ni se permiten excepciones. Además, si el arrendatario no acredita estar al día en el pago de la merced conductiva o si no acredita tener contrato vigente, el juez procederá a emitir sentencia de inmediato, sin necesidad de convocar a audiencia, lo cual se condice con la prohibición de ofrecer medios probatorios que requieran actuación.

Respecto de los Plenos Jurisdiccionales, debemos tener en cuenta que el artículo 116 de la Ley Orgánica del Poder Judicial ha regulado que los jueces miembros de las Salas Especializadas pueden realizar los denominados Plenos Jurisdiccionales Nacionales, Regionales o Distritales, con la finalidad de uniformizar la jurisprudencia de cada especialidad, ello en mérito al pedido o solicitud de los órganos de apoyo del Poder Judicial (LP, 2021). Asimismo, el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial ha emitido la R.A. N° 285-2020, CEPJ, en la cual se ha señalado, expresamente, que los acuerdos de los Plenos Jurisdiccionales sirven para orientar a los jueces en el ejercicio de sus funciones jurisdiccionales, los cuales deben respetar y aplicar, con la finalidad de favorecer la predictibilidad de las decisiones judiciales a nivel nacional (CEPJ, 2020).

Simultáneamente, existe una mejora pendiente de realizar a nivel de juzgados de paz letrado a nivel nacional. Nos referimos tanto al expediente judicial electrónico como a las notificaciones electrónicas. Ello permitiría un proceso de notificación más rápido y eficaz (Salas, 2019).

Probablemente, si hubiese existido una regulación adecuada para este tipo de procesos de desalojo, no se hubieran generado tantas discusiones doctrinarias respecto a sus efectos y ejecución, durante la pandemia. Al respecto, contar con una regulación acorde con el mercado y no como la que tenemos a la fecha, la misma que tal como señala también el Dr. Gonzales, “ha fracasado rotundamente, pues el formato de lo sencillo ha pasado también a comprender lo complejo” (Gonzales G. y., 2019, pág. 147), hubiese contribuido a reducir debates infructuosos o propuestas desproporcionadas. Véase la intención de algunos legisladores y juristas de querer suspender el pago a favor de los arrendatarios, afectando el principio contractual de buena fe y común intención entre las partes contratantes, conforme a lo establecido en el artículo 1362 del Código Civil.

Resumiendo, es importante darle la importancia debida a los procesos de desalojo debido al impacto social que generan en nuestro país. En efecto, en tiempos de pandemia ha sido materia de numerosas discusiones jurídicas como las relacionadas con el desalojo en sí, la lesión contractual, el estado de necesidad y la excesiva onerosidad de la prestación, todo ello en favor de los arrendatarios y en perjuicio de los arrendadores (Ninamancco, 2021, págs. 108-112).

Sin embargo, para LEÓN, los asesores legales o cierran filas alrededor al derecho a no pagar o plantean un ajuste automático o a voluntad del arrendatario, en el entendido de resultar equitativos. Señala que ninguna de estas soluciones tiene asidero legal, debiendo enfocarse una solución basada en la resolución del contrato por una causal de fuerza mayor que atenta contra su ejercicio regular. Culmina señalando que la mayoría de los arrendatarios en la época de pandemia no querían retirarse del inmueble arrendado, sino permanecer en el mismo sin hacerse cargo de ninguna contraprestación (LEÓN, 2020).

En efecto, los juristas que defienden la posición del no pago por parte de los arrendatarios, no evalúan económicamente el tema debido a que tal posición terminará afectando la cadena de pagos y la economía nacional. En síntesis, si tuviéramos un proceso célere y eficaz, la negociación de los contratos de arrendamiento hubiese sido la mejor salida ante los conflictos que se hubiesen podido generar durante la pandemia, ello debido a que los arrendadores conocerían que el sistema de justicia les garantiza una rápida restitución de los inmuebles arrendados (LIMO, 2020).

No obstante, existen propuestas como la tesis de CAJUSOL quien plantea un Proyecto de Ley que regule la defensa posesoria extrajudicial en los casos en los que termine el vínculo contractual (CAJUSOL, 2018). El autor propone un proyecto legislativo mediante el cual, a través de una acción posesoria tramitada extrajudicialmente, a pedido del propietario, el arrendador o la persona con derecho a poseerlo, se pueda restituir el bien arrendado en caso de terminación del plazo del contrato de arrendamiento. Señala que ya no sería necesario acudir al Poder Judicial y que con ello se evitaría el inicio de los actuales procesos de desalojo por dicha causal. Plantea una participación conjunta entre notario, policía y municipalidad para lograr la restitución de los bienes arrendados.

En tal sentido, habría que analizar si la defensa posesoria puede ser aplicable a favor de alguien que contractualmente otorgó la posesión de un bien y que, en puridad, no tiene la condición de poseedor inmediato del mismo por voluntad propia. Al mismo tiempo, se debe evaluar cómo armonizar tal propuesta con lo establecido en el artículo 1700° del C.C., el cual dispone que una vez vencido el contrato de arrendamiento, el mismo seguirá surtiendo efectos respecto del arrendatario que continúe en uso del bien, hasta que se le solicite su devolución.

Otra base teórica se recoge de la posición que, sobre este tema, manifiesta el profesor POZO, quien señala que, a pesar de que el proceso de desalojo debe ser rápido porque estamos frente a una controversia sencilla y, además, este tipo de procesos no se encuadran como cosa juzgada, la realidad nos muestra que este tipo de procesos, en la vía sumarísima demora entre dos a seis años. Asimismo, señala que este tipo de procesos son simples pues solo se discute el ejercicio de la posesión para determinar si corresponde o no su restitución. El profesor Pozo señala que, ante la falta de pago o vencimiento del contrato, la restitución debe ser inmediata (Pozo, 2021)

Adicionalmente, debemos tener en cuenta lo ordenado por la Corte Suprema peruana, quien ha establecido los supuestos de posesión precaria (IV Pleno Casatorio Civil, 2012) (LP, 2018). Tal como se puede apreciar, el IV Pleno Casatorio Civil generó diversas interpretaciones, habiéndose estandarizado que, con el requerimiento indubitable de devolución del bien arrendado, la resolución del contrato por la causal que fuere o por la sola invitación a conciliar, el arrendatario se ha convertido en un ocupante precario, dejando de tener la calidad de arrendatario.

En tal sentido, si se considera precario a un arrendatario, genera como consecuencia que el arrendador no podrá iniciar un desalojo conforme a lo regulado en el artículo 594° del CPC, debiendo demandar por otra vía al poseedor del inmueble para lograr su restitución, lo que aumenta la demora en su tramitación. Precisamos que, a nivel de la Corte Suprema del Perú, existe pronunciamiento en el que han establecido que la invitación a conciliar transforma al inquilino en precario. Esto se ha detallado en la casación N° 4628-2013-Arequipa, del 13 de abril del 2015, sin embargo, precisamos que la misma no tiene efectos vinculantes (Limo, 2018).

Asimismo, una última decisión suprema, Casación N° 1417-2020, Lima, se declaró fundada la casación debido a que la Sala Superior estableció que la solicitud de conciliación constituye un requerimiento de restitución de la posesión. No está demás indicar que juristas como PASCO, señalan que con la obligatoriedad de la conciliación previa, ha desaparecido la posibilidad de formular demandas de desalojo por vencimiento de contrato, ello debido a que el arrendatario siempre tendría la calidad de poseedor precario del bien (Pasco, 2018)

En conclusión, en la actualidad tenemos muchos procesos destinados a la recuperación de bienes, sin embargo, no rinden los resultados esperados. Es así como, tal como lo señala el GONZALES, el proceso de desalojo en nuestro país es “multiusos”, lo que lo desnaturaliza y lo hace ineficaz (Gonzales G. , 2018, pág. 226).

Resumiendo, queda claro que los esfuerzos para brindar una mejor tutela a los procesos de desalojo en el Perú, no han brindados resultados favorables a la fecha. Por consiguiente, es importante analizar lo expuesto con la finalidad de regular un proceso único, célere y eficaz en favor de los arrendadores.

1.2.2. Tutela jurisdiccional diferenciada.

En primer término, quisiera precisar que entendemos por tutela diferencia. Al respecto, señala HURTADO:

Existen situaciones que requieren de una rápida atención a efectos de evitar la afectación de un derecho material o volver dicha situación en irreparable, en tal sentido, su protección es de carácter urgente. En tal sentido, la tutela diferenciada, sirve para

garantizar una respuesta inmediata a los justiciables. (HURTADO, 2006, pág. 125).

Para ZELA, el derecho a la tutela jurisdiccional diferenciada se basa en un derecho de los justiciables hacia el Estado. En una primera etapa en un derecho frente a los legisladores, con la finalidad que ellos brinden los mecanismos legales pertinentes para otorgar una tutela efectiva. Los legisladores deben otorgar una tutela eficaz que sea adecuada a cada tipo de derecho, así como el momento adecuado en que deba activarse dicha tutela. Asimismo, el autor nos menciona que se deben crear procedimientos sumarios, estableciendo técnicas de aceleración del proceso, las cuales deben adecuarse a cada caso concreto con la finalidad de crear mecanismos sumarios mediante los cuales se cumplan las sentencias en sus propios términos (ZELA, 2008, pág. 41).

LEDESMA enfoca la tutela anticipada regulada en el CPC peruano y señala que se trata de una medida que sirve para complementar el éxito de una medida cautelar previamente otorgada, es decir, tiene como finalidad un interés de orden público debido a que busca lograr que las decisiones jurisdiccionales tengan eficacia para la búsqueda de la paz social, lo que se concreta a través de una tutela anticipada (LEDESMA NARVAEZ, 2015, pág. 70). Lamentablemente, actualmente el CPC solo la regula para el caso de bienes perecibles o cuyo valor se deteriore con el transcurso del tiempo u otra causal.

Asimismo, la precitada autora señala que el artículo 679 del CPC, regula la tutela anticipada respecto de la decisión final siempre que el accionante acredite de manera indubitable su derecho, así como también el abandono del bien. Tal como se puede apreciar, en los procesos de restitución de bienes, nuestro CPC ya ha establecido una tutela anticipada, por lo que consideramos que nada obsta para que se regule una tutela diferenciada para los procesos bajo análisis.

II. Materiales y métodos

Jurídico propositivo: Lo que se busca es establecer que la incidencia que tiene en la casuística de los juzgados de paz letrado de Lince y San Isidro, los procesos de desalojos regulados tanto por el decreto legislativo 1177 o la ley 30993. Asimismo, se busca establecer el promedio de demora que se presenta entre la emisión de sentencia en primera instancia y la emisión de la sentencia de vista emitida por los juzgados especializados

civiles, con la finalidad de acreditar la vulneración del principio de celeridad procesal establecido en artículo V del título preliminar del C.P.C.

Se procederá a encuestar a los magistrados de los juzgados de paz letrado, así como a los jueces especializados civiles, a efectos de determinar la estadística mencionada en el párrafo anterior. Finalmente, se procederá a requerir al área de sistemas la información oficial para establecer el tiempo de demora de un proceso de desalojo en la ciudad de Lima.

III. Resultados y discusión

3.1. Comprobar la urgencia de brindar una tutela jurisdiccional diferenciada a los procesos de desalojo mediante la consolidación de todos los existentes en nuestra legislación, a efectos de dotarlos de eficacia

3.1.1. Generalidades

Tal como lo hemos precisado a lo largo del presente trabajo, los procesos de restitución de bienes conocidos y regulados como procesos de desalojo en la legislación peruana, que tienen como origen la celebración de un contrato de arrendamiento en el cual se ha estipulado la cláusula de allanamiento a futuro, en mérito a lo regulado en el artículo 594° del CPC, los cuales son definidos como procesos sencillos en mérito a la cláusula de allanamiento establecida, debería generar que opere de manera anticipada la ejecución judicial del mandato judicial de restitución del bien reclamado, siempre que se presenten cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) El vencimiento del contrato de arrendamiento, sin que el arrendatario acredite la renovación formal del mismo o,
- b) El incumplimiento en el pago de las rentas acordadas, conforme a lo establecido en el artículo 1697° del Código Civil, el mismo que establece un período mínimo para poder activar este tipo de procesos.

Lamentablemente, tal como opinan tanto los propios magistrados entrevistados, así como la casuística nacional, de acuerdo a la información brindada por el propio Poder Judicial, a la fecha los procesos de desalojo no culminan dentro de un plazo razonable y, mucho menos, estamos ante procesos céleres. Pero ello no responsabilidad de la judicatura, sobre

todo a nivel de juzgados de paz letrado que son quienes más tramitan este tipo de procesos, sino que el problema se concentra en la gran cantidad de expedientes tramitados ante los juzgados civiles, lo que no permite que las apelaciones formuladas en este tipo de proceso sean tramitadas con la celeridad requerida para que los justiciables vean cautelados sus derechos de manera eficaz. Como dicen, justicia que tarda no es justicia.

Pero, tanto nuestros legisladores como la judicatura nacional, ha intentado de múltiples maneras brindar una solución a esta problemática socioeconómica, promulgando diferentes normas jurídicas para la creación de procedimientos especiales, los que no han generado los resultados esperados. Véase lo regulado en el D. Leg. N° 1177 o las leyes N° 30933 y 30201.

Respecto del Decreto Legislativo N° 1177, este constituye el antecedente más importante para la presente investigación debido a que está referido al recurso de apelación contra la sentencia. El decreto bajo análisis establece que la misma deberá concederse sin efecto suspensivo, lo que evidentemente constituye un tratamiento diferenciado con relación a los procesos de desalojo regulados en el CPC, en los cuales la apelación es concedida con efecto suspensivo. Esta disposición procesal constituye un gran avance para dotar de eficacia a los procesos de restitución de bienes.

Respecto de la Ley 30933, Procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, más conocida como ley de desalojo notarial exprés, se ha establecido una especie de mixtura entre lo establecido en el D. Leg. N° 1177 y la Ley 30201. Una de las novedades procesales establecidas por esta ley es que, al igual que el D. Leg. N° 1177, en caso se impugne el auto final, la misma será concedida sin efecto suspensivo.

A diferencia de lo establecido en los dos dispositivos legales mencionados, el artículo 556° del CPC no recoge en el mismo sentido el efecto de la apelación, lo que nos lleva al primer acercamiento a la justificación de una tutela diferencia en determinados procesos, debido a que, dicho artículo señala que la sentencia emitida en un proceso sumarísimo es apelable con efecto suspensivo, por lo que, no podrá ejecutarse hasta que quede consentida. No obstante, ello, establece una excepción respecto de la sentencia en los procesos de alimentos, las cuales son apelables sin efecto suspensivo

Con fecha 28 de mayo del año 2014, se publicó la Ley N° 30201, la cual modificó el artículo 594° del CPC. Dicha norma incorporó un procedimiento de desalojo el cual tiene como origen la existencia de un contrato de alquiler en el cual se ha convenido una cláusula mediante la que el arrendatario se allana a una futura demanda de desalojo. Mediante esta ley, la cual definitivamente ha generado un avance respecto de la tramitación de los procesos de desalojo a nivel nacional pues, actualmente, es muy difícil encontrar que se celebre un contrato de arrendamiento sin que se establezca la mencionada.

Lamentablemente, este procedimiento está ubicado dentro del Título III del CPC, el cual regula los procesos sumarísimos, en consecuencia, a pesar de que existen opiniones de juristas muy respetables, la magistratura viene aplicando lo establecido en el artículo 556° del CPC, es decir que, la sentencia emitida es apelable con efecto suspensivo. En tal sentido, la finalidad de brindarle celeridad a los procesos de restitución de bienes se ve limitada por el efecto suspensivo respecto de la apelación de la sentencia, siendo necesario modificar tal regulación, a efectos de brindarle una tutela diferenciada a este tipo de procesos, tal como si se ha establecido en las leyes especiales que analizaremos a continuación.

Finalmente, respecto del proyecto de reforma del CPC, este regula dos procesos relacionados a la restitución de bienes, uno denominado “Restitución de bienes” y otro denominado “Proceso monitorio especial”. En lo que corresponde a la presente investigación, precisamos que el proceso monitorio especial establece que, en todos los casos, el recurso de apelación se concederá sin efecto suspensivo y con posibilidad de ejecución provisional. Del texto del proyecto se puede determinar que este nuevo proceso coexistiría con los regulados por el D. Leg. N° 1177 y la ley N° 30933, los cuales tienen como base títulos ejecutivos, continuando con la atomización de procesos de restitución de bienes. En consecuencia, tendríamos tres procesos con evidente intención de brindar una tutela diferenciada en favor de los arrendadores o propietarios, pero con formalismos diferenciadores, no existiendo justificación para la existencia de tal diversidad.

3.1.2. Tutela diferenciada en el proyecto de reforma del Código Procesal Civil

Con fecha 17 de octubre del año 2016, mediante Resolución Ministerial 0299-2016-JUS, se autorizó realizar un proyecto de reforma del C.P.C., con el objetivo de mejorar los procesos judiciales en nuestro país. Tal como lo hemos señalado, los procesos de desalojo tienen gran incidencia a nivel judicial, por lo que, el proyecto de reforma recoge algunos cambios respecto de su tramitación, los cuales evidencian la intención de brindarle una tutela diferenciada.

Entre las innovaciones planteadas encontramos algunas muy interesantes tales como la ejecución provisional de la sentencia, el proceso monitorio y la oralidad. En lo relacionado al proceso de desalojo, el proyecto regula dos procesos, uno denominado “Restitución de bienes” y otro denominado “Proceso monitorio especial”.

Respecto al proceso monitorio especial, el proyecto de reforma señala que se podrá promover este tipo de proceso para la restitución de bienes inmuebles y muebles ciertos y determinados, siempre que la obligación de restitución de los mismos conste en documento de fecha cierta y, además, dicho documento no constituya título ejecutivo conforme a lo establecido en la ley. Asimismo, se ha establecido que, en caso de formularse recurso de apelación, este será concedido sin efecto suspensivo y con posibilidad de ejecución provisional (MINJUS, 2022)..

3.1.3. Sobre la Tutela Anticipada en el Código Procesal Civil peruano

Dentro del capítulo de medidas cautelares, el artículo 618° del C.P.C, establece que el juez puede adoptar medidas anticipadas para evitar perjuicios irreparables al demandante o para asegurar provisionalmente la ejecución de una sentencia definitiva. Asimismo, el artículo 679° del C.P.C. al regular las medidas temporales sobre el fondo, establece que en los procesos de desalojo por terminación del vínculo contractual de arrendamiento o por otro título que obligue la entrega, la ejecución anticipada de la futura sentencia es viable cuando el demandante haya acreditado de manera indubitable su derecho a la restitución pretendida, así como también que el bien se encuentre en estado de abandono.

En tal sentido, se establece una tutela anticipada para la restitución de los bienes, sin embargo, se establece como requisito el abandono del bien, es decir, que el mismo no

cuenta con poseedor que reclame o ejerza su titularidad generando un evidente peligro para su conservación, requiriendo de tutela anticipada.

3.1.4. Sobre la tutela anticipada en el proyecto de reforma del Código Procesal Civil

El proyecto de reforma del CPC, en su artículo 578° regula la “Tutela anticipatoria”, en el sentido que una de las partes puede solicitar al juez el dictado de una medida provisional mediante la cual se anticipen los efectos pretendidos en la demanda o reconvencción, logrando su satisfacción provisional, de manera total o parcial, para lo cual se tendrán en cuenta las mismas normas que rigen la tutela cautelar. Asimismo, se señala que dicha tutela debe ser solicitada ante el juez de la demanda cuya eficacia se quieren garantizar de manera anticipada.

Asimismo, el artículo 582° del proyecto establece los presupuestos para que una medida anticipada pueda ser concedida. En primer lugar, se deben cumplir los presupuestos previstos en los incisos 1 y 2 del artículo 581 para la concesión de una medida cautelar, entre los cuales destacan que el juzgador advierta la probabilidad de declarar fundada la pretensión demandada y que advierta que la demora en la tramitación del proceso ponga en riesgo la eficacia de la tutela que se otorgaría si se ampara la demanda. Precisa que este último requisito no será necesario en caso de rebeldía del demandado o si lo hace de manera inadecuada. En segundo lugar, señala que se debe advertir la coincidencia total o parcial entre la medida anticipada solicitada y la pretensión materia de la demanda, a efectos que resulte adecuada y efectiva para la tutela del derecho reclamado.

El proyecto también establece límites a la tutela anticipada, señalando en su artículo 584° que, no se concederá ninguna medida provisional cuando estas afecten el derecho de terceros, debido a que puede producir efectos irreversibles para el afectado con la medida o cuando se pretenda desacreditar lo ordenado en otra medida cautelar o en una resolución judicial con autoridad de cosa juzgada.

El proyecto establece que la parte ganadora en un proceso puede solicitar una medida provisional fundamentada en el peligro en la demora y la adecuación de la medida. El juzgador podrá ordenar medidas provisionales con la finalidad de preservar, reponer o cambiar provisionalmente la situación de hecho o de derecho, según las circunstancias

que constituyan el sustento de la demanda.

El proyecto de reforma del C.P.C. establece que es factible que el juez puede ordenar medidas provisionales para la actuación anticipada de una futura sentencia, siempre que los efectos de la decisión puedan ser de posible reversión y no afecten el interés público, tal como la ejecución anticipada en la restitución de bienes o la ejecución anticipada del interdicto de recobrar.

Asimismo, conforme lo establece el artículo 647° del proyecto, el demandado se podrá oponer a la ejecución provisional, siempre que se pruebe que la ejecución es de carácter irreversible, debiendo el juez decidir si, en atención a la naturaleza de los derechos discutidos, podría existir la posibilidad que el derecho reclamado no sea oportuna y plenamente satisfecho. La oposición no obsta la ejecución, bajo responsabilidad del juez y sus auxiliares, salvo que esta haya sido declarada fundada. Asimismo, el proyecto establece que se puede suspender la ejecución provisional en caso el ejecutado ofrezca caución suficiente.

Finalmente, el proyecto de reforma bajo comentario analiza que pasaría en caso se revoque la sentencia materia de ejecución provisional. Se señala que el ejecutante, de oficio o por mandato del juez a solicitud del ejecutado, están obligados a realizar o disponer, inmediatamente, todas las acciones correspondientes para revertir las cosas a la situación anterior a la ejecución provisional, sin perjuicio de sancionar a los responsables. Si en la ejecución se entregó un bien determinado, el ejecutante debe devolverlo de manera inmediata, así como reembolsar las rentas, frutos y otros valores que haya recibido, sin perjuicio del correspondiente resarcimiento. En caso no sea posible la restitución de los bienes o valores, el ejecutante tiene el deber de informar ello a la judicatura. Para el caso de bienes inscribibles, es viable la anotación de la sentencia en los registros públicos, independientemente que se solicite la ejecución provisional de la sentencia. El juez de la causa dispondrá la anotación únicamente del fallo ante los registros públicos correspondientes, dejando expresa constancia de que se trata de una sentencia de primera instancia.

3.1.5. Tutela diferenciada en otras latitudes

Tal como se puede apreciar, en el caso de Chile, al igual que España y Argentina, permiten

que la ejecución se realice independientemente al hecho de haberse impugnado la decisión de primera instancia, sin embargo, en el caso chileno se brinda mayores posibilidades a los arrendatarios para exponer los argumentos que a su derecho convengan, incluso pudiendo reconvenir la demanda. En consecuencia, queda claro que son varios los países que presentan una regulación en favor de un proceso único, célere y eficaz basada en un concesorio de la apelación sin efecto suspensivo, respecto de la resolución de primera instancia que declara fundada la demanda de restitución de bienes, o permitiendo la ejecución provisional de tal decisión como en el caso de Colombia, cuando se verifique que el inmueble restituir se encuentre desocupado o abandonado.

En conclusión, luego de analizar tanto los antecedentes nacionales como los internacionales, nos queda claro que, si bien existen diferentes procedimientos para la restitución de bienes, encontramos coincidencias para formular una propuesta de unificación procesal para este tipo de procesos. En el caso peruano, ante la existencia de diversos procedimientos basados en las mismas causales para lograr la restitución de bienes, es decir, el vencimiento del contrato de arrendamiento o la falta de pago, se procederá a formular una sola vía o un solo procedimiento que permita un proceso célere y eficaz.

3.2. Establecer una estructura jurídico-procesal única para los procesos de restitución de bienes

Como parte de la presente investigación, durante el año 2022, se realizaron entrevistas a los jueces de paz letrado de San Isidro y Miraflores, a efectos de conocer las causas de la demora en la tramitación de los procesos de desalojo bajo los parámetros de lo regulado por el D. Leg. N° 1177, el proceso de desalojo con intervención notarial, Ley 30933 y el procedimiento especial establecido en la Ley 30201.

Todos coincidieron que la mayor cantidad de procesos de desalojo son tramitados bajo los alcances del artículo 594° del CPC. Asimismo, era casi nula la casuística del denominado desalojo notarial exprés y que ninguno había visto un proceso bajo los alcances del decreto legislativo N° 1177 (véase el anexo 1).

Asimismo, conforme podrán apreciar en el anexo 2, los procesos de desalojo tramitados en la Corte Superior de Justicia de Lima tienen un promedio de demora entre dos a seis años, en caso su tramitación se realice en más de una instancia. Ello no hace más que ratificar la necesidad de establecer una estructura jurídico-procesal única para los procesos de restitución de bienes pues queda claro que la existencia de diversos procedimientos no ha favorecido ni garantizado su celeridad y, por ende, su eficacia.

En consecuencia, si ya existe un proceso estandarizado, contenido en el artículo 594° del CPC, lo que corresponde es perfeccionar el mismo. En tal sentido, a diferencia de lo planteado en el proyecto de reforma del C.P.C., el cual pretende mantener los procesos regulados por el D. Leg. N° 1177, así como el proceso de desalojo con intervención notarial regulado - Ley 30933, que poco han servido a la fecha por su excesiva onerosidad (LIMO J. , 2018), consideramos que basta con establecer un proceso único, en la que se peticione la restitución de un predio en mérito a un contrato de arrendamiento, cuando se presenten las causales de falta de pago o vencimiento de contrato.

El proyecto de reforma intenta eliminar lo avanzado a nivel judicial conforme a lo establecido en la Ley N° 30201, respecto a los contratos de arrendamiento en los cuales se ha consignado la cláusula de allanamiento a futuro. Entiéndase, el no permitir formular excepciones y defensas previas, la no existe obligatoriedad de realizar audiencia debido a que no se emitirá una sentencia sino un auto final, tal como lo establece el Protocolo de Gestión del Proceso Especial de Desalojo de la Ley N.º 30201. No obstante, ello, el lado positivo es que el proyecto de reforma establece que, en caso se apele la decisión final (sentencia) que ordena una prestación de dar, hacer o no hacer, e inclusive aquellas que ordenan la restitución de la posesión de bienes, no suspende su eficacia, es decir, el concesorio se otorgará sin efecto suspensivo.

Luego de lo expuesto, corresponde realizar una pregunta enfocada a determinar porqué un proceso tramitado ante una notaría pública si goza de la credibilidad de la legalidad, sin errores en su tramitación, al punto que prácticamente se le ordena al juez a ejecutar lo realizado por el notario sin mayor objeción, es más, la apelación sobre lo decidido por el juez es apelable, pero sin efecto suspensivo. Ello a diferencia de la decisión de un juez en la tramitación de un proceso judicial bajo lo regulado en el artículo 594° del CPC, cuya decisión requiere ser confirmada por un juez superior para que sea ejecutable

Queda claro que no existe justificación alguna para hacer esta diferenciación, más aún si un proceso judicial goza de las garantías constitucionales al debido proceso, además de tratarse de procesos de fácil tramitación, considerando los supuestos de incumplimiento del artículo 594° del CPC. No olvidemos que parte del requisito que establece el precitado artículo es que el contrato de arrendamiento debe contener firmas legalizadas notarialmente.

Debemos señalar que todo trato diferenciado debe tener una justificación, por lo que, porqué quien celebra su contrato a través de una escritura pública, debe verse favorecido respecto a alguien que simplemente optó por legalizar sus firmas. Finalmente, tal como lo señala VÁSQUEZ, tanto el D. Leg. N° 1177, así como el procedimiento de desalojo con intervención notarial, a la fecha no han garantizado su contundencia en favor de los arrendadores ni han logrado brindar una solución efectiva al problema (Vásquez, 2020).

3.3. Incluir modificaciones jurídico-procesales en materia legislativa a efecto de dotar al proceso de desalojo de celeridad y eficacia.

Conforme a lo expuesto, queda clara la necesidad de adecuar aquello que ya está establecido en el decreto legislativo N° 1177 y la Ley 30933 así como en la legislación comparada, respecto del concesorio de apelación sin efecto suspensivo, ello independientemente de si estamos ante un proceso escritural u oral.

En tal sentido, se propone la siguiente regulación:

RESTITUCIÓN DE PREDIOS.

- Puede demandarse la restitución de predios sustentada en un contrato de arrendamiento con firmas legalizadas. La competencia será exclusiva de los jueces de paz letrado del lugar donde se ubique el inmueble arrendado, quien notificará la demanda al arrendatario y a los ocupantes del bien para que, dentro del plazo de diez días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación de las rentas pendientes de pago, las cuotas de mantenimiento o cualquier otra obligación contractual. Vencido el plazo señalado sin que el arrendatario acredite tener contrato vigente o haber cancelado

las rentas o cuotas de mantenimiento puestas a cobro o cualquier otra obligación contractual, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles.

- Para iniciar este tipo de procesos no será exigible el acta de conciliación previa. No se permite la formulación de excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada ni por los ocupantes del bien, por lo que, en caso de ser formuladas, el juez debe rechazarlas liminarmente.
- No será necesaria la realización de una audiencia en el sentido que solo se permiten medios probatorios de actuación inmediata a efectos de acreditar la vigencia del contrato o la cancelación oportuna de las rentas adeudadas, las cuotas de mantenimiento puestas a cobro o cualquier otra obligación contractual. El juez resolverá dentro de los diez días posteriores a la contestación de la demanda, previo traslado de la contestación al demandante.
- En caso de formularse apelación contra el auto final, esta deberá concederse sin efecto suspensivo, bajo responsabilidad funcional del juez, La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

Como último punto de esta reforma legislativa, resulta importante la creación de un registro de contratos de arrendamiento. Este registro sería manejado directamente por las notarías debido a que los contratos de arrendamiento deben contar con firmas legalizadas ante notario público. En tal sentido, con la obtención del registro en mención, se facilitaría la formalización de todos aquellos ciudadanos que a la fecha se dedican a este rubro económico pero que no cumplen con el pago de sus impuestos, ya sea de primera o tercera categoría. Con la creación de este registro se puede generar un equilibrio entre un rápido y eficiente sistema de administración de justicia y un sector económico que cumpla fielmente con el pago de sus impuestos.

Para hacer efectiva esta formalización, las notarías remitirían los cinco primeros días de cada mes el listado de los arrendadores cuyos contratos fueron legalizados, a efectos de poder hacer el seguimiento virtual respecto del pago de los impuestos. Demás está decir que el pago de los alquileres debe ser bancarizado, a efectos que la SUNAT pueda hacer el respectivo control. Asimismo, dicho registro serviría para que los arrendadores puedan acreditar sus ingresos y puedan ser sujetos de crédito ante el sistema financiero peruano.

Conclusiones

- 1) Se debe brindar de manera urgente una tutela diferenciada en favor de los arrendadores de bienes inmuebles, quienes no gozan actualmente de un proceso célere que les permita recuperar sus bienes arrendados dentro de un plazo razonable y eficaz.
- 2) Se debe establecer un procedimiento único respecto a la restitución de bienes arrendados, para lo cual se debe proceder a la unificación de los diversos procesos de desalojo, derogando aquellos que no han logrado gozar de efectividad.
- 3) Se plantea una reforma legislativa respecto a lo regulado en el artículo 594° del CPC debido a que, no existe voluntad política de aprobar el proyecto de reforma del Código Procesal Civil, por lo que, la fórmula normativa planteada permitirá que en los procesos judiciales la apelación se conceda sin efecto suspensivo y se creará el registro de contratos de arrendamiento, a efectos de evitar la informalidad en esta actividad económica.

Recomendaciones

Se recomienda que las notarías públicas, al momento de legalizar los contratos de arrendamiento, procedan a registrarlos a efectos que las autoridades puedan conocer la existencia de estos y mejorar el seguimiento para el pago de impuestos de primera categoría.

Elaborar formatos de contratos de arrendamiento, con cláusulas generales de contratación, los cuales puedan ser obtenidos de la propia página web del Poder Judicial o de las Notarías, a efectos de uniformizar sus contenidos.

Contar con una regulación acorde con el mercado y no como la que tenemos a la fecha, la misma que, como señala también el Dr. Gonzales, “ha fracasado rotundamente, pues el formato de lo sencillo ha pasado también a comprender lo complejo” (Gonzales G. y., 2019, pág. 147), hubiese contribuido a reducir debates infructuosos o propuestas desproporcionadas.

Referencias

- (s.f.).
- CAJUSOL, N. (2018). Análisis de las normas que regulan el proceso de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento (Tesis de pregrado). Chiclayo: Universidad Anto Toribio de Mogrovejo.
- CEPJ. (09 de octubre de 2020). <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/886041004033b814bee1bf6976768c74/RA-285-2020-CE.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=886041004033b814bee1bf6976768c74#:~:text=Elabora%20el%20Plan%20Nacional%20de%20Plenos%20Jurisdiccionales%20Superiores.&text=La%20Corte%20Superior>.
- CEPJ. (27 de Octubre de 2023). “Protocolo de Gestión del Proceso Especial de Desalojo de la Ley N.º 30201”. *Resolución Administrativa N° 000427-2023-CE-PJ*. Lima.
- GESTIÓN. (28 de octubre de 2021). <https://gestion.pe/economia/francke-afirma-que-mayor-impuesto-a-alquileres-debe-ser-una-medida-graduada-nndc-noticia/>. Obtenido de <https://gestion.pe/economia/francke-afirma-que-mayor-impuesto-a-alquileres-debe-ser-una-medida-graduada-nndc-noticia/>
- Gonzales, G. (2018). *Proceso de desalojo y posesión precaria*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Gonzales, G. y. (2019). *El contrato de arrendamiento*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- HURTADO, M. (2006). *TUTELA JURISDICCIONAL DIFERENCIADA*. Lima: Palestra Editores.
- INEI. (2017). <http://m.inei.gob.pe/prensa/noticias/en-el-pais-existen-mas-de-diez-millones-de-viviendas-particulares-censadas-10893/>. Obtenido de <http://m.inei.gob.pe/prensa/noticias/en-el-pais-existen-mas-de-diez-millones-de-viviendas-particulares-censadas-10893/>
- IV Pleno Casatorio Civil, Casación N° 2195-2011-Ucayali (Corte Suprema de Justicia de la República 13 de agosto de 2012).
- Judicial, P. (04 de Noviembre de 2017). https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/cij/s_corte_suprema_utilitarios/as_home/as_cij/as_plenos_jurisdiccionales/as_plenos_jurisdiccionales_2017/as_plenos_jurisdiccionales_nacionales/cij_d_conclusiones_pleno_nacional_civil_procesal_civil_chiclayo. Obtenido de www.poderjudicial.gob.pe
- LEDESMA NARVAEZ, M. (2015). *Comentarios al Código Procesal Civil, Tomo III*. Lima: Gaceta Jurídica.
- LEÓN, L. (2020). COVID-19, CRISIS SANITARIA Y RETOS DEL DERECHO CIVIL. Entre la fuerza vinculante y la adecuación de los pactos contractuales. En M. M. TORRES, *COVID-19: SU IMPACTO EN LAS RELACIONES JURÍDICAS PRIVADAS*. (pág. 298). Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Limo, J. (24 de agosto de 2018). <https://lpderecho.pe/proceso-desalojo-donde-como-demandar-segun-causal-invocada/>.
- LIMO, J. (04 de Diciembre de 2018). <https://lpderecho.pe/proceso-desalojo-notarial-propuesta-innecesaria-onerosa/>.
- Limo, J. (2019). ¿Proceso de desalojo notarial con auxilio de la fuerza pública? Análisis de las causales y procedimientos existentes. *Actualidad Jurídica*, 69-70.
- LIMO, J. (14 de Abril de 2020). <https://lpderecho.pe/contratos-arrendamiento-tiempos-pandemia-demora-procesal-procesos-desalojo-no-dificulte-capacidad-negociacion-partes-evitar-rompa-cadena-pagos/>. Obtenido de <https://lpderecho.pe/autor/jlimo/>
- LP. (22 de marzo de 2018). <https://lpderecho.pe/iv-pleno-casatorio-civil-desalojo-ocupacion-precaria/>.
- LP. (28 de enero de 2021). <https://lpderecho.pe/ley-organica-poder-judicial-actualizada/>.
- MINJUS. (31 de 03 de 2022). <https://www.gob.pe/institucion/minjus/informes-publicaciones/1942518-proyecto-del-nuevo-codigo-procesal-civil>. Obtenido de <https://www.gob.pe/institucion/minjus/informes-publicaciones/1942518-proyecto-del-nuevo-codigo-procesal-civil>

- MINJUSDH. (28 de mayo de 2021). <https://www.gob.pe/institucion/minjus/informes-publicaciones/1942518-proyecto-del-nuevo-codigo-procesal-civil>. Obtenido de <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/1916007/Proyecto%20del%20Nuevo%20C3%B3digo%20Procesal%20Civil.pdf>
- Ninamancco, F. (2021). *EL IMPACTO DE LA PANDEMIA COVID-19 SOBRE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- NINAMANCCO, F. (2021). *EL IMPACTO DE LA PANDEMIA DEL COVID-19 SOBRE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.
- Pasco, A. (25 de Mayo de 2018). *Legis.pe*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/no-existe-causal-desalojo-falta-pago-renta-alan-pasco/>
- Pozo, J. (18 de agosto de 2021). <https://lpderecho.pe/los-cuatro-procesos-de-desalojo-en-el-peru/>. Obtenido de <https://lpderecho.pe/los-cuatro-procesos-de-desalojo-en-el-peru/>
- PQS. (29 de Enero de 2015). <https://pqs.pe/actualidad/economia/porcentaje-de-viviendas-alquiladas-en-peru/>. Obtenido de <https://pqs.pe/actualidad/economia/porcentaje-de-viviendas-alquiladas-en-peru/>
- Sagástegui, P. (2015). *Proceso de desalojo*. Lima: Libería y Ediciones Jurídicas.
- Salas, P. (2019). *El proceso judicial electrónico en el Perú*. Obtenido de <http://revistas.amag.edu.pe/index.php/amag/article/view/12/12>
- Sevilla, P. (2019). CUANDO EL LEGISLADOR DESCONOCE EL DERECHO. A propósito de la Ley N° 30933. *Gaceta Civil & Procesal Civil. Tomo 72.*, 114.
- SUSSKIND, R. (2020). *Tribunales online y la justicia del futuro*. España: Wolters Kluwer.
- Tramontana, R. (7 de Mayo de 2018). *Sube a 26% porcentaje de inquilinos que se atrasan en pago de alquileres*. Obtenido de <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/sube-26-porcentaje-inquilinos-atrasan-pago-alquileres-233066-noticia/?ref=gesr>
- Vásquez, M. (2020). La ley de desalojo con intervención notarial ¿Es realmente una solución al conflicto entre arrendador y arrendatario? En M. Torres, *LOS DERECHOS REALES EN LOS PLENOS CASATORIOS Y ESTUDIOS SOBRE EL DESALOJO NOTARIAL*. (pág. 257). Lima: Gaceta Jurídica.
- ZELA, A. (2008). *La tutela preventiva de derechos*. Lima: Palestra Editores.