

UNIVERSIDAD SAN PEDRO

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA

ESCUELA DE DERECHO



El proceso de desalojo por vencimiento del

Contrato de arrendamiento.

**TRABAJO DE SUFICIENCIA PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

Autor:

Alor Gonzales, Dubar Harvey

Asesor:

Miranda Chauca, Teresa Luperfina

HUACHO – PERÚ

2018

PALABRAS CLAVES:**Locación, extrajudicial, posesión, justicia, inimpugnable, admitir.**

Tema	El proceso de desalojo por vencimiento del Contrato de arrendamiento.
Especialidad	Derecho y Ciencias Políticas.

KEYWORDS: Location, extrajudicial, possession, justice, incontestable, admit.

Theme	The eviction process due to expiration of the lease agreement.
Specialty	Law and political science.

**EL PROCESO DE DESALOJO POR
VENCIMIENTO DEL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

DEDICATORIA

El presente trabajo lo dedico a mis padres y familia, por el apoyo constante, en la culminación de mis estudios, de igual forma a mis profesores, asesores por su apoyo incondicional.

PRESENTACIÓN

Por la innegable importancia que representa el proceso de desalojo en el Sistema Procesal Peruano, así como por su aplicación a gran escala, es que se motivó este trabajo Monográfico de Investigación sobre el proceso de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento perjudica al Arrendador.

El presente trabajo Monográfico contiene la parte doctrinaria, así como menciona el marco teórico general para luego abordar la legislación nacional y los análisis de las causas y factores que demora el resolver los Procesos de desalojo por vencimiento de contrato en los Juzgados, del mismo modo se está ilustrando Plenos judiciales Civiles, así como ejecutorias, lo que facilita al lector ubicar en forma sencilla al tema a que se refiere el proceso de desalojo.

Siempre al servicio del aporte al derecho peruano, ponemos esta interesante investigación Monografía, del cual estamos convencido que constituye un significado aporte para el entendimiento y aplicación de este tema como es el proceso de desalojo por vencimiento de contrato en los arrendamientos.

INDICE

CARATULA	
PALABRAS CLAVES.....	i
EL PROCESO DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	ii
DEDICATORIA.....	iii
PRESENTACION.....	iv
INDICE.....	v
RESUMEN.....	vii
ABSTRAC.....	viii
INTRODUCCION.....	1
CAPITULO PRIMERO	
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	
1. Antecedentes Legislativos.....	3
1.1. Antecedentes del Desalojo.....	3
CAPITULO SEGUNDO	
MARCO TEORICO.	
2. Teoría del Acto Jurídico.....	5
2.1. Elementos de los Actos Jurídicos:	5
a) Esenciales	
b) Naturales	
c) Voluntarios	
2.2 Clasificación de los Actos Jurídicos	6
3. Teoría de las Obligaciones.	6
3.1. Elementos esenciales de las Obligaciones:	7
a. Los sujetos:	
b. La prestación:	
c. El vínculo jurídico:	
3.2. Fuentes de las Obligaciones:	8
4. Clasificación de las Obligaciones.	8
4.1. Obligaciones de Dar:	9
5. Teoría de los Contratos.....	9
6. Teoría de los Contratos de Arriendos.....	10
7. Proceso Sumarísimo.....	11
8. Desalojo.....	11
8.1. Casos en los que procede desalojo:	12
8.2. Competencia:	12
8.3. Sujetos activos del desalojo.....	13
8.4. Sujetos pasivos del desalojo:.....	13
8.5. Desalojo por vencimiento de contrato.	13
9. Causas de la demora en resolver los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en los juzgados.....	14
9.1. Análisis previo:	14
9.2. El proceso sumarísimo:	14
9.3. Esquema de actos y plazos:	15
9.4. Causales para interponer una demanda por desalojo:	15

10. El sistema normativo jurídico procesal como causa en la demora para resolver el desalojo por vencimiento de contrato.....	16
10.1. La obligatoriedad de la audiencia.....	19
10.2. Obligatoriedad del trámite ante el centro de conciliación.....	20
10.3. Via procesal que se podría usar para este tipo de litigios.....	22
10.4. Factores del retardo de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato ante los juzgados perjudica a los arrendatarios.....	25
A. Actuación de los jueces.	
B. Actuación de los auxiliares jurisdiccionales.	
C. Tramitación de escrito ante el juez de paz letrado.	
D. Actuación de arrendatarios en los procesos de desalojo.	
10.5. Factores de orden administrativo.	32
10.6. Factores de orden presupuestal y financiero.....	32
CAPITULO TERCERO	
LEGISLACION NACIONAL	
1. El Código Civil.....	33
2. Código procesal civil - desalojo.....	35
art. 586.- sujetos activo y pasivo en el desalojo:	
art. 589.- notificación:	
art.591.- limitación de medios probatorios:	
art. 592.- requerimiento:	
3. Ley 26872 - ley de conciliación:	36
CAPITULO CUARTO	
JURISPRUDENCIA O PRECEDENTES VINCULANTES O PLENOS	
JURISDICCIONALES	
1. Exp. 1135-2009-0-1308-JPL-CI.....	38
2. Exp. 521-2009-0-1308-JPL-CI.....	38
3. II Pleno jurisdiccional civil R.A 690-cme-pj Piura 26 al 29 de agosto de 1998.....	39
4. Acta de sesión plenaria del pleno jurisdiccional distrital en materia civil de la corte superior de justicia del callo 2011.	40
CAPITULO QUINTO	
DERECHO COMPARADO.....	41
Conclusiones.....	44
Recomendaciones.....	45
Referencias bibliográficas.....	46
Anexos.....	47

RESUMEN

En virtud del Trabajo monográfico titulado, “El Proceso de desalojo por vencimiento del Contrato de Arrendamiento”, será sin duda un aporte al desarrollo del Derecho, específicamente en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, como se ha demostrado, en la demora por diferentes causas y factores de orden normativo, administrativos y también presupuestarios, que bien buscara la optimización en la legislación procesal civil peruana de tal manera que la solución de los conflictos se garantice por igual a las partes en la relación jurídica y de la relación procesal.

En definitiva, el proceso sumarísimo de desalojo está dirigido a que el emplazado desocupe el inmueble materia de Litis por carecer de título o porque el que tenía feneció; en esta investigación monográfica se trata de recomendar una solución rápida y proponer se incorpore aportes correctivos, de tal manera que el procedimiento de solución de los conflictos que nacen del vencimiento de los contratos de arrendamiento sea realmente ágil, rápido y eficaz.

Como hemos acotado en los Capítulos desarrollado, el contrato de arrendamiento con firmas legalizadas y el plazo vencido, debe ser tomado como título, para promover en un futuro cambio de las normas jurídicas a un proceso ejecutivo, pues esta pretensión insatisfecha, no busca la declaración de la existencia de la relación jurídica, sino busca la actuación de la relación jurídica, es decir, busca la adecuación de lo que es a lo que debe ser.

También se ha precisado en el desarrollo del tema de investigación que los jueces y auxiliares jurisdiccionales no cumplen con los plazos señalados que indica el Código Procesal Civil y a esta demora del proceso de desalojo se suma el orden presupuestal deficiente, que asigna para financiar el buen funcionamiento del Poder Judicial.

ABSTRAC

In virtue of the monographic work titled, "The eviction process due to expiration of the lease contract harms the landlord," it will be without doubt a contribution to the development of law, specifically in the eviction processes by contract expiration, as has been demonstrated, in the delay due to different causes and factors of a normative, administrative and also budgetary nature, which will optimize the Peruvian civil procedural legislation in such a way that the solution of the conflicts is guaranteed equally to the parties in the legal relationship and the procedural relationship.

Definitely the summary process of eviction is aimed at the person who vacates the property Litis matter for lack of title or because he had died; In this monographic research, it is a question of recommend a quick solution and proposing the incorporation of corrective contributions, in such a way that the procedure for the solution of the conflicts arising from the expiration of the lease agreements is really agile, fast and effective.

As we have outlined in the developed chapters, the lease contract with legalized signatures and the expired term, must be taken as a title, to promote a future change of the legal norms to an executive process, since this unsatisfied claim does not seek the declaration of the existence of the legal relationship, but seeks the performance of the legal relationship, that is, seeks the adequacy of what is what it should be.

Also it has been specified in the development of the investigation topic that the judges and judicial assistants do not comply with the indicated deadlines indicated in the Civil Procedure Code and this delay in the eviction process is added the deficient budget order, which assigns to finance the proper functioning of the Judiciary.

INTRODUCCION

Los procesos de Desalojos por vencimiento de contrato de Arrendamiento, ha venido perjudicando a los arrendatarios como consecuencia de una retardada tramitación en los juzgados afectando a los derechos reales de posesión y propiedad y de la misma economía de los mismos.

Los autores consideran las causas y las condiciones por los cuales los procesos de **DESALOJO** por vencimiento de contrato demoran en ser resueltos, afectando derechos como la propiedad, la seguridad jurídica de los contratos bilaterales en nuestra sociedad, en consideración a este tema parte de este trabajo monográfico hace una mera investigación en donde están las causas que determinan tales retardos en los procesos de Desalojos. Por ello, el trabajo se ha dividido en seis capítulos:

El primer capítulo analiza la realidad problemática de los retardos de los procesos por desalojo por vencimiento de contrato, determinan los objetivos, plantean la hipótesis y justifican el trabajo de investigación.

El segundo capítulo analiza el Marco teórico, un repaso de la teoría del acto jurídico, la teoría de las obligaciones, de los contratos, del contrato de arriendos, de la teoría del proceso, el Proceso sumarísimo hasta llegar al desalojo, que es el tema de la tesina.

El tercer capítulo hace una mención la Legislación Nacional señalando las normas del Código procesal civil que regulan la forma como se ofrece la tutela jurisdiccional efectiva a las personas, a través de que órganos, sus facultades, los procesos y sus clases, el proceso de sumarísimo en particular y dentro de este último, el proceso de desalojo y su regulación procesal. También aborda la tarea de analizar si es o no verdad que, las normas procesales vigentes, más específicamente el código procesal civil, deviene en un instrumento que es causa de demora en la tramitación y resolución de los procesos de desalojo por vencimiento de contrato. Para ello han tenido que hacer un análisis de la norma en lo pertinente al proceso Sumarísimo y luego en el de desalojo.

Posteriormente, consideran un análisis somero sobre la ley N°26872 de Conciliación, y sus efectos en la demora de los procesos de desalojo en general y el de vencimiento de contrato en particular.

Y por último contiene el análisis de los factores de orden personal, administrativo y presupuestal que contribuyen a generar la demora en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato.

El cuarto capítulo se señala el Derecho Comparado sobre el tema investigado.

CAPITULO PRIMERO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

En el Derecho Romano, el arrendamiento no se inició como una figura propia. Se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo determinado. Posteriormente, las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores, sirvieron para que adquiriera identidad este contrato en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta.

Luego se agruparon bajo el concepto de la **locatio conductio** la cesión para su goce de una cosa, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra (rei, operarum, operaris), mediante una remuneración o renta.

1.1. ANTECEDENTES DEL DESALOJO:

Antonio Pinto Arce, (Mayo 2011), Considero necesario la referencia a la legislación anterior el código procesal civil para una cabal entendimiento del desalojo. El Código de procedimientos civiles normaba el proceso bajo la denominación de desahucio sin necesidad de juicio anterior que declare rescindido terminar un contrato de locación.

En el caso de rescisión o terminación de contrato de arrendamiento (Art 1529 y 1531 del Código civil, equivalentes a la resolución del contrato y conclusión del arrendamiento de los artículos 1697 y 1705 del código civil de 1984 vigente) y en los arrendamientos de duración indeterminada y de años forzosos y voluntario cuando se ha dado el aviso de despedida (Art.952 del código de procedimientos civil).Si se daba aviso extrajudicial y se vencía el plazo, procedía el desahucio.

El aviso judicial se ejercitaba mediante demanda ante el juez a quien correspondía conocer el desahucio, el que la tramitaba con arreglo a las normas establecidas por el desahucio (Art.962 de CPC).

La legislación de inquilinato fue introduciendo modificaciones de procedimientos y limitando las causales de desahucio y aviso de despedida, siendo la última el decreto ley N°21938 que aún tiene ultractividad para determinados contratos de arrendamiento.

Tanto el desahucio como el aviso de despedida tenía por objeto la entrega del bien al demandante, es decir, el desalojo del ocupante.

CAPITULO SEGUNDO

MARCO TEORICO

2. TEORIA DEL ACTO JURIDICO

El autor **CHÁVEZ MARMANILLO, Juan (2008)** en su tesis de maestría sostiene el acto jurídico, se define como el hecho humano, voluntario, lícito, querido verdaderamente y manifestado por un agente capaz, referido a objeto física y jurídicamente posible, que crea, regula, modifica y extingue relaciones. A través del cual, las personas autorregulan sus múltiples relaciones, imponiéndose normas de derecho privado que son válidas solamente para sus forjadores y sus sucesores.

2.1. ELEMENTOS DE LOS ACTOS JURÍDICOS:

Los elementos de los actos jurídicos se clasifican en:

- a) Esenciales.-** Aquellas no pueden faltar y son: manifestación de voluntad, agente capaz, objeto físico y jurídicamente posible, fin lícito y la forma.

- b) Naturales.-** Son las que no siendo requisitos concurrentes en toda clase de actos jurídicos sino solamente en algunos, pero, que tiene como fuente la ley que los asocia a algunos actos como la compraventa, en la que se impone el saneamiento como una obligación del vendedor; o de los intereses en los contratos de mutuo dinerario.

- c) Voluntarios.-** aquellos que no son esenciales, tampoco son naturales pues aparecen en el acto solamente por la voluntad de los agentes, por lo que son prescindibles, pero que, si se les ha incorporado en el acto, devienen en equivalentes a los esenciales, pues, sin su cumplimiento, el acto no alcanza eficacia. Estos son las modalidades de los actos jurídicos: condición, plazo y cargo o modo.

2.2. CLASIFICACION DE LOS ACTOS JURÍDICOS:

Los actos jurídicos son muy variados, para los efectos de la presente investigación, nos referiremos solamente a algunos, entre ellos: los actos patrimoniales y no patrimoniales. Los actos patrimoniales son los que se refieren a todo lo que se puede cuantificar y poder incorporar en el mundo económico y que, es lo negociable.

Mientras que el acto jurídico no patrimonial se refiere a todo lo que es inherente a la persona, y que no es posible disponer en términos económicos.

Tomamos en cuenta también a los actos a título oneroso y a los actos a título gratuito, para hacer evidente el costo que tienen unos frente a los que no lo tienen. Finalmente, sin excluir otras, las unilaterales, bilaterales y plurilaterales, atendiendo al número de partes que intervienen en la configuración del acto jurídico.

3. TEORÍA DE LAS OBLIGACIONES.

CHÁVEZ MARMANILLO, Juan (2008) en su tesis de maestría señala que los actos jurídicos patrimoniales son también llamados actos obligacionales.

La doctrina moderna la define como la relación jurídica en cuya virtud, unas personas se comprometen a realizar una prestación que puede ser de dar, hacer o no hacer en beneficio de otras personas, en uso de lo que se denomina autonomía de la voluntad.

Según H. Gustavo Palacios Pimentel (2000). La obligación es el vínculo jurídico entre dos personas o más personas determinadas, en virtud del cual, una o varias de ellas (deudor o deudores) quedan sujetas respecto a otra u otras (acreedor o acreedores) a hacer, o no hacer alguna otra cosa”.

3.1. ELEMENTOS ESENCIALES DE LAS OBLIGACIONES:

CHÁVEZ MARMANILLO, Juan (2008) en su tesis de maestría señala que son los que no pueden faltar en ninguna obligación. Si alguno faltara, sería ineficaz dicha obligación. Estos son:

a. Los Sujetos: En toda obligación tienen que concurrir como mínimo dos sujetos concretamente determinados: el acreedor que es el titular del crédito, el sujeto activo y, el deudor que es el sujeto pasivo, el que debe realizar la prestación en beneficio del acreedor.

Los sujetos pueden ser personas naturales o jurídicas, singulares o plurales.

b. La prestación: Consiste en el acto humano que puede ser de dar una cosa, hacer algo o abstener de realizar actos.

Viene a ser el contenido de la prestación. Consiste en la actividad realizada por el deudor en provecho del acreedor o de un tercero. Esta prestación significa una ventaja económica.

La prestación deberá ser idónea, para cuyo efecto debe ser: cuando menos físicamente posible, jurídicamente lícita, determinada o determinable y debe tener un valor económico.

c. El vínculo jurídico: La obligación es siempre una relación jurídica y no debe tener otro carácter, porque está prevista por la ley, a la que garantiza su cumplimiento y exigibilidad, y en el peor de los casos, determina el pago de la indemnización por cumplimiento culposo o doloso. La ley protege al titular de la obligación por medios diversos.

3.2. FUENTES DE LAS OBLIGACIONES

Son los hechos que las generan o las originan. Habiendo sido varias, ahora la doctrina la ha reducido a dos: La voluntad y la ley.

La voluntad: puede ser por acción como por omisión en el sentido lato, la que puede ser lícita o ilícita. Los que son de estudio de las obligaciones patrimoniales son las que están comprendidas en los contratos o convenios que tienen por objeto constituir compromisos, que dan nacimiento a obligaciones para las partes. Es requisito fundamental el acuerdo de voluntades.

La Ley: Para muchos estudiosos es la fuente única de las obligaciones pues, la voluntad si no tuviera el respaldo y la garantía de la norma jurídica no tendría mayor trascendencia.

4. CLASIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES.

Se clasifica atendiendo a una serie factores, por lo que, solamente enumeraremos sin entrar en detalles y son:

- ✓ Singulares y plurales.
- ✓ Positivas (dar y hacer) y negativas (no hacer)
- ✓ Simples y compuestos
- ✓ Dar cuerpo cierto o genéricos.
- ✓ Divisibles e indivisibles.
- ✓ Unilaterales y bilaterales.
- ✓ Civiles y naturales.
- ✓ Principales y accesorios.
- ✓ Puras o modales y,

- ✓ Convencionales o legales

4.1. OBLIGACIONES DE DAR

Son obligaciones llamadas también positivas y consiste en la entrega de un bien mueble o inmueble, mencionando una clasificación que está en cuestión. Esta entrega puede ser con los siguientes propósitos:

- ✓ Transmitir la propiedad: contrato de compraventa, permuta y donación.
- ✓ Transmitir solamente el derecho de uso o posesión, como el arrendamiento, usufructo, comodato etc.
- ✓ Conferir la simple guarda o custodia, como el depósito.
- ✓ Restituir a su propietario una vez cumplida la causa o razón que motivo la tenencia: casos como el de depósito, prenda, arrendamiento, comodato, usufructo o depósito".

5. TEORÍA DE LOS CONTRATOS:

Según **ARIAS SCHEREIBER, Max (1984)**. El contrato es el acuerdo entre dos o más partes relacionado con un objeto de interés jurídico. Su finalidad consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones con contenido patrimonial y constituye el acto jurídico plurilateral por excelencia.

La fuente principal de las obligaciones, pues, del acuerdo asumido entre dos o más partes en el contrato nacen las obligaciones, las que pueden ser unilaterales o bilaterales.

Se dice que el ser humano desarrolla su vida y todos sus actos a través de los contratos, con los cuales satisface sus necesidades personales, familiares y sociales. En los cuales va asumiendo obligaciones sucesivas. Existen los contratos típicos y los atípicos, llamados también modernos. Los primeros son los que están regulados en la

legislación, y los demás son los que, por la necesidad de la vida cada vez más dinámica, se van creando para hacer posible la actividad económica

6. TEORÍA DE LOS CONTRATOS DE ARRIENDOS

CHÁVEZ MARMANILLO, Juan (2008) en su tesis de maestría señala que **CONTRATO DE ARRIENDOS**, es el acuerdo entre dos partes en que, una de ellas se obliga a conceder el uso o goce de un predio dándole el destino que se señala en el acuerdo y, la otra parte, a pagar por el uso o goce un precio en dinero o en especie, o a entregar un tanto por ciento del rendimiento. Esta clase de contrato permite al Arrendador usar y/o disfrutar de un inmueble ajeno, sin asumir la propiedad o dominio, dentro de las condiciones pactadas expresamente, entre las que están la de pagar una renta periódica y, devolver al arrendador dicho bien, a su vencimiento. Lo sujetos que intervienen son el arrendador y el arrendatario, de cuyo acuerdo nacen las obligaciones que cada parte asume frente a su contraparte.

El contrato de arriendos es necesariamente bilateral, oneroso, sujeto a modalidad de condición y plazo, con prestaciones recíprocas, patrimonial. El fundamento sobre el cual reposa el contrato de Arriendos como de los demás, es el consentimiento, que es el acuerdo de voluntades sobre el objeto del contrato. Este consentimiento debe comprender a todas las cuestiones que conforman el objeto del contrato. Lo que supone que, la voluntad jurídica consensuada no este afectada de ningún vicio que la haga ineficaz.

El contrato de arriendos como todo acuerdo de voluntades, es obligatorio en cuanto se haya expresado en ellos, porque se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común en las partes y quien niega esa coincidencia debe probarla.

7. PROCESO SUMARÍSIMO

Para **HINOSTROZA MINGUEZ, Mingués** (2002). Proceso sumarísimo es aquel proceso contencioso de duración muy corta donde tiene lugar ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales (permitir tan solo los medios probatorios de actuación inmediata tratándose de excepciones y defensas previas Art. 552 del C.P.C.; y de cuestiones probatorias Art. 553 del C.P.C., o se tiene por improcedentes las reconvencciones, los informes sobre hechos, el ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia, la modificación y ampliación de la demanda y el ofrecimiento de medios de prueba extemporáneos Art. 559 del C.P.C.) lo cual está orientado precisamente a abreviar lo más posible el trámite del mencionado proceso a fin de lograr una pronta solución al conflicto de intereses de que se trate.

Según **HERNÁNDEZ LOZANO, Carlos A. (1997)**, se trata de un proceso donde existe una serie de limitaciones que se impone, con el fin de abreviar su plazo de trámites. Dice que el Proceso sumarísimo viene a constituir, lo que, en el Código de Procedimiento Civil de 1912, era el trámite incidental o trámite de oposición.

Se trata en esta vía procedimental las controversias de intereses de URGENTE SOLUCIÓN, tales como alimentos. Separación convencional y divorcio ulterior, interdicción, desalojo, interdictos y otros.

8. DESALOJO

Desalojo según Lino Cornejo, citado por Alberto Hinostroza (2002), considera que el juicio de desalojo... es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión.

Tiene como fuente el contrato de arriendos o cualquier título en cuya virtud una persona tenga posesión de un predio, excepcionalmente se puede desalojar a un poseedor sin título.

8.1. CASOS EN LOS QUE PROCEDE DESALOJO

CHÁVEZ MARMANILLO, Juan (2008) en su tesis de maestría señala que el desalojo puede intentarse invocando las causales siguientes:

8.2. COMPETENCIA

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

POR LA CUANTIA, ES COMPETENTE: Cuando la renta mensual es mayor de cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, son competentes los Jueces Civiles. Cuando la cuantía sea hasta cincuenta unidades de Referencia Procesal, son competentes los jueces de Paz Letrados.

8.3. SUJETOS ACTIVOS DEL DESALOJO

Pueden demandar el desalojo: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio Art. 586 del C.P.C.

En un condominio, cualquiera de los copropietarios puede iniciar el proceso de desalojo, si el plazo esta vencido. El usufructuario, está legitimado para accionar contra cualquiera que detente el inmueble, el usuario y el comodante, pueden ser sujetos activos del proceso de desalojo.

8.4. SUJETOS PASIVO DEL DESALOJO.

Pueden ser demandados en el desalojo, el arrendatario, el precario, cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución. También son sujetos pasivos, el comodatario, cuando el comodato no está sujeto a plazo y el comodante pide la restitución del bien, el depositario que no restituyó el bien bajo su custodia.

8.5.- DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO.

Este proceso genera una relación procesal entre el arrendador y el arrendatario, quienes previamente estuvieron relacionados jurídicamente en base a un contrato de arriendos sujeto a la modalidad de plazo determinado. Es una acción personal que tiene como objetivo o pretensión obtener el derecho real de la posesión del predio arrendado.

Como se ha dicho, la génesis es la existencia del contrato de arriendo con plazo determinado de vigencia y que, a su vencimiento, el arrendatario debe devolver el predio arrendado. Al no ser cumplido por el arrendatario la prestación de devolver el bien arrendado, el arrendador se ve precisado a plantear la acción de desalojo, solicitando se le restituya el predio. La acción tiene como objetivo un derecho real, es decir, pretende recuperar la posesión del predio.

Por lo que esta causal de desalojo tiene las condiciones siguientes:

Con respecto al demandante, Se requiere la existencia previa de un contrato de arriendos. Lo que se acredita acompañando el contrato. Sirve también la declaración de parte para que reconozca que existe una relación contractual, o la pericia que igualmente acredite su existencia.

Con respecto al demandado, si pretende contradecir la acción debe probar que el contrato está vigente, sea por que no ha vencido o, que ha sido renovado, para cuyo efecto, debe acompañar documento que lo demuestre, igualmente puede ofrecer la declaración del demandante. Este tipo de proceso debe resolverse en un tiempo muy corto, por ello, se tramita mediante el proceso sumarísimo el que debe resolverse en un plazo muy corto. Según la norma procesal debería resolverse en el plazo de tres meses, respetando la doble instancia.

POR VENCIMIENTO DE CONTRATO EN LOS JUZGADOS

9. CAUSAS DE LA DEMORA EN RESOLVER LOS PROCESOS DE DESALOJO

El autor **CHÁVEZ MARMANILLO, Juan (2008)** en su tesis de maestría sostiene:

9.1. ANALISIS PREVIO

Que el desalojo es una cuestión que presupone la existencia de un conflicto (litigio) entre sujetos que, tiene como origen la existencia de un contrato de arriendos que, pactado por un plazo determinado, a su vencimiento, el arrendatario se resiste a cumplir la obligación asumida expresamente, de devolver el bien arrendado. Como el arrendador no puede actuar arbitrariamente, tiene que recurrir a las normas que regulan la solución de este tipo de conflictos.

9.2. EL PROCESO SUMARÍSIMO

El proceso sumarísimo es una de las tres vías procedí mentales llamadas de conocimiento, las anteriores son: el de conocimiento y el abreviado.

Se denomina conocimiento, la necesidad que tiene el juzgador de hacer una investigación en base a los hechos que las partes sostienen, los medios probatorios que le alcanzan y, resolver, luego de tener la certeza del derecho y, atribuirlo al que aparece como el titular.

En este proceso denominado Sumarísimo, por definición se deben resolver los litigios en pocos actos procesales y en plazos muy cortos. Su antecedente es la tramitación de lo que en el Código de Procedimientos Civiles se denominaba Incidente.

9.3. ESQUEMA DE ACTOS Y PLAZOS

Tenemos el siguiente esquema de actos y plazos en el proceso sumarísimo: La Demanda. El auto que admite a trámite y dispone traslado a demandado, le otorga cinco días para contestar. La contestación de la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, el Juez fijará fecha para la audiencia Única, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada o de transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad. En la Audiencia es donde se debe declarar el saneamiento del proceso, proponer la conciliación, actuar las pruebas ofrecidas y admitidas y, debe emitirse sentencia. Excepcionalmente, dice la norma, se puede tomar hasta diez días para dictar dicha sentencia.

Todo lo que se debe tramitar en el peor de los casos, en 45 días, siempre que se respeten los plazos señalados por la norma procesal.

9.4. CAUSALES PARA INTERPONER UNA DEMANDA POR DESALOJO

Recurriendo al proceso sumarísimo, existen varias causales entre las se encuentran las siguientes:

- ✓ Por la falta de pago de los arriendos, si vence dos meses más quince días. Si se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un sólo período más

quince días. Si se pacta períodos menores a un mes, basta que se venzan tres períodos.

- ✓ Cuando se da destino distinto o diferente de aquel para el que se le concedió expresa o tácitamente; o permite un acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- ✓ Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.
- ✓ Por ocupación precaria
- ✓ Por vencimiento del contrato
- ✓ Para poner fin a un contrato de duración indeterminada
- ✓ Por vencimiento de contrato por sentencia con condena de futuro
- ✓ Para reparar el bien para su mejor conservación.

10. EL SISTEMA NORMATIVO JURIDICO PROCESAL COMO CAUSA EN LA DEMORA PARA RESOLVER EL DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO.

Según **CHAVEZ MARMANILLO, Juan (2008)** en su tesis de Maestría sostiene, el mandato imperativo de nuestro código procesal, las personas tienen que recurrir al aparato jurisdiccional para solicitar la tutela jurisdiccional efectiva en defensa de sus derechos sustantivos.

Para ello la ley pone a su alcance como medios, los llamados procesos judiciales, los que están clasificados en: Contenciosos y no contenciosos. Entre los contenciosos a su vez los clasifica en: De conocimiento, abreviado, sumarísimo, de ejecución y cautelar.

Las tres primeras son las denominadas en rigor de conocimiento.

Se les denomina de conocimiento “Porque requieren que el juez declare el derecho, es decir, declare la existencia o la inexistencia de la relación jurídica materia de la Litis”. Para ello requiere un proceso en el que el juez escucha a cada una de las partes y valora los medios probatorios que le presentan y, luego, resuelve.

El proceso de Ejecución, se dice que “es el proceso de pretensión insatisfecha”. “No busca la declaración de la existencia de la relación jurídica sino busca la actuación de la relación jurídica, es decir, busca la adecuación de lo que es a lo que debe ser”.

Mientras el proceso cautelar busca garantizar el desenvolvimiento o el resultado de otro proceso". Por lo que no es un proceso autónomo.

El Desalojo en general regulado en el Código procesal civil impone un procedimiento **sumarísimo**, siendo esta la pretensión común de todas las causales del desalojo, sin embargo, es necesario hacer algunas precisiones.

En las cinco causales enumeradas en el Art. 546, efectivamente se requiere que el juez, que es el tercero componedor de la Litis, tiene que tomar conocimiento de la pretensión y de la contradicción de la parte emplazada, analizar los hechos y los medios probatorios ofrecidos y, al final, llegar a la convicción de declarar la relación jurídica que considera existe. Es decir, debe declarar el derecho. Por lo que, el proceso sumarísimo de desalojo regulado en el Código Procesal Civil, es válido para resolver dichos conflictos.

Sin embargo, el conflicto que nace por el incumplimiento del arrendador de devolver el bien arrendado al arrendador al vencerse el plazo pactado en el contrato .siempre que se trate de un contrato escrito, no requiere tomar conocimiento, ni analizar y llegar a la declaración de la relación jurídica, pues, dicha declaración ya está hecha en forma de obligación pactada en el contrato de arriendos y por escrito, en el que se ha convenido expresamente las obligaciones de las partes y, especialmente, se ha fijado una fecha de vencimiento y, a su vencimiento, el arrendatario debe devolver el bien al arrendador.

Este conflicto, por consistir en una inexecución de obligación, que no necesita determinarse porque está determinada, no debe tramitarse por la vía del proceso sumarísimo de desalojo. No es necesario que el juez tenga que declarar la relación jurídica entre las partes, ni declare el derecho, pues esto ya está pactado expresamente en el contrato de arriendos.

Por lo que, resulta absolutamente innecesario buscar una declaración judicial, toda vez que, en el contrato de arriendos suscrito por el arrendador y el arrendatario, está debidamente declarado de manera expresa y precisa la relación entre las partes, los derechos y obligaciones de ambas partes, por lo que, la obligación del arrendatario de devolver el bien está debidamente señalada y no necesita que el juez la declare. No es necesario declarar lo que expresamente está declarado.

Como sabemos, el contrato es el acuerdo entre dos personas. En el contrato de arriendos se señala el objeto del contrato que es el bien que cede el arrendador al arrendatario para que este haga uso del mismo, está pactado el plazo de vigencia de tal autorización, mientras que la obligación del arrendatario es la de pagar los arriendos según lo pactado, y la de devolver el bien al arrendador al vencimiento del contrato.

Como vemos, La causal de vencimiento de contrato, desde mi punto de vista, no requiere que el juez tenga que tomar conocimiento en el proceso de la pretensión y de la contradicción para ver, en que consiste el derecho, a quien le corresponde este y, a quien el deber, toda vez que, existe documento (contrato de arriendos) en el cual las partes han establecido de manera expresa y por escrito, cual es el derecho y el deber de las partes y, se señala, que al vencimiento el ARRENDATARIO debe devolver el bien al ARRENDADOR, por lo que, deviene inútil que se tenga que hacer un proceso para determinar la causa del litigio, y a quien corresponde el derecho afectado por lo que, lo establecido en el proceso sumarísimo de desalojo no es idóneo para resolver el litigio por vencimiento de contrato de arriendos. Sin embargo, se obliga al arrendador tramitar, respetando las formas y los plazos en el señalado.

El proceso sumarísimo regulado, lo único que hace es obligar que se tramite en sede judicial la solución de un litigio que no requiere dicho proceso de conocimiento. Produciendo una demora obligatoria e innecesaria para resolverlo, por más que los plazos previstos en la norma procesal para un proceso sumarísimo, son relativamente cortos. Esta es pues, una razón que hace moroso resolver un proceso de desalojo por vencimiento de contrato.

10.1. LA OBLIGATORIEDAD DE LA AUDIENCIA.

El Código Procesal Civil ha consagrado la Audiencia como un requisito sine qua nom, para resolver todo conflicto planteado al órgano jurisdiccional, obligando a que el Juez de la causa tenga que programar la misma, señalando fecha y hora para su realización, la que amerita una resolución expresa. Un proceso sumarísimo de desalojo en general, invocada por la causal de vencimiento de contrato, debe resolverse pasando necesariamente por dicha audiencia, que es la llamada única.

Porque en ella se deben cumplir con los siguientes actos solemnes: declaración de saneamiento del proceso, previa revisión de que se han cumplido los requisitos para generar una relación procesal válida entre las partes; propuesta de conciliación, pretendiendo que se logre una solución consensuada ante el Juez; la admisión y actuación de los medios probatorios ofrecidos por las partes; y finalmente se dicte sentencia, poniendo fin al proceso, declarando el derecho.

Probablemente, las demás causales de desalojo requieran de la audiencia, como una garantía de la seguridad jurídica, pero, en la de vencimiento de contrato resulta absolutamente innecesaria pues, se trata de una demanda que esta aparejada de un contrato donde el demandado y el demandante han convenido la forma de cumplimiento de las prestaciones que les corresponde.

Lo único que se logra con dicho requisito es dilatar la culminación del proceso de desalojo por vencimiento de contrato. Demora que, tiene su fuente en lo dispuesto por el Código Procesal Civil. El señalamiento de la fecha de la

audiencia Única, está condicionada a la disponibilidad de espacio en la agenda del juez, la que regularmente está cubierta hasta cuando menos dos meses por delante. Por lo que, la audiencia en la que debería declarar saneado el proceso, proponer la conciliación, actuar las pruebas y dictar sentencia se debe programar para dos o más meses posteriores a la fecha en que se dicta la resolución pertinente.

Siendo esta, otra de las causas de orden normativo que produce la demora en la culminación de un proceso de desalojo por vencimiento de contrato.

10.2. OBLIGATORIEDAD DEL TRÁMITE ANTE EL CENTRO DE CONCILIACIÓN

Otro de los factores normativos que contribuyen para demorar la solución de conflictos en general y el que nace de la culminación del contrato de arriendos y del incumplimiento de parte del arrendatario de devolver el bien arrendado, lo encontramos en la Ley N° 26872, Ley de Conciliación.

En su Artículo primero señala lo siguiente:

Declárase de interés nacional la institucionalización y desarrollo de la Conciliación como mecanismo alternativo de solución de conflictos. En su artículo segundo señala:

La Conciliación propicia una cultura de paz y se realiza siguiendo los principios éticos de equidad, veracidad, buena fe, confidencialidad, imparcialidad, neutralidad, legalidad, celeridad y economía.

El artículo quinto define así:

La Conciliación Extrajudicial es una institución que se constituye como un mecanismo alternativo para la solución de conflictos, por el cual las partes acuden ante un Centro de Conciliación o al Juzgado de Paz Letrado a fin de que se les asista en la búsqueda de una solución consensual al conflicto.

En su Artículo sexto, señala lo siguiente:

El procedimiento conciliatorio es un requisito de admisibilidad para los procesos a que se refiere el artículo 9.

Esta norma obliga que las pretensiones determinadas y determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes, deban ser materia de conciliación. En los que se comprenden a los procesos llamados contenciosos de conocimiento, en los que están todos los procesos entre ellos, el proceso de desalojo.

Por lo que, como todo proceso contencioso, debe ser tramitado como vía previa, ante Un Centro de Conciliación autorizado, a la que se debe recurrir para que invite a las partes involucradas en el conflicto, para que discutan y exploren las posibilidades de resolver el conflicto en un trato directo.

Esta vía que nació con un sano propósito pues, pretende que las partes eviten llegar a sede judicial, resolviendo sus diferendos a través de la conciliación, ha tenido muy poco éxito, por la actitud renuente de los arrendatarios a concurrir a las invitaciones ante dichos centros de conciliación, y en otros casos, concurriendo, simplemente no tienen voluntad de conciliar y resolver el conflicto, con lo que se frustra un medio que debería ayudar a la administración de justicia.

Sin embargo, al haberse dispuesto su tramitación con carácter de obligatorio, lo único que produce es que la solución del conflicto que genera el incumplimiento del arrendatario de devolver el bien arrendado, se haga aún más moroso, agudizando el daño en perjuicio del arrendador. Pues su tramitación demanda un plazo de 30 días, según señala el Art. 11° de la norma legal y, como es un requisito de admisibilidad de la demanda de desalojo, lo que produce es demorar más aún su solución.

Este extremo queda acreditado con el acta que levanta el conciliador que da cuenta que no hubo conciliación, documento que se debe acompañar a las demandas y, es requisito de admisibilidad, así como el contrato de arriendos que se presente como medio probatorio, y que corre en cada expediente estudiado.

10.3. VIA PROCESAL QUE SE PODRÍA USAR PARA ESTE TIPO DE LITIGIOS. ENTRE LOS PROCESOS EXISTENTES

CHÁVEZ MARMANILLO, Juan (2008) en su tesis de maestría sostiene, teniendo en cuenta que la vía del proceso Sumarísimo no es el más apropiado para resolver pronto el conflicto que genera el vencimiento del contrato de arriendos, atendiendo a las razones que se han señalado, debemos buscar una vía más idónea, para ello tenemos que tomar en cuenta lo siguiente: Todo juicio consta de dos etapas bien definidas:

a) Etapa de conocimiento

b) Etapa de ejecución

En la primera se discute, se prueba y se declara o establece el derecho; y en la segunda, se realiza o ejecuta el derecho declarado.

El proceso de conocimiento Sumarísimo se inscribe dentro de esa necesaria etapa de conocimiento, que la hace morosa.

En la segunda, se parte de la existencia del derecho y está diseñada para su exigencia o cumplimiento.

Dentro de los procesos normados en el Código Procesal Civil, encontramos el Proceso Ejecutivo.

El proceso ejecutivo prescinde de la etapa de conocimiento sustituyéndola por un recaudo que apareja ejecución, por esa razón, pasa directamente a la segunda etapa, de allí su nombre. Entonces para este tipo de procesos la ley exige la

presentación de un título con fuerza ejecutiva, en donde aparece reconocido el derecho del actor.

Por lo antes señalado, lo que más conviene para solucionar, en menor plazo, el conflicto que nace por el incumplimiento del arrendatario de devolver el bien arrendado al vencimiento del plazo pactado, es el Proceso que prescindiendo de la etapa del conocimiento, asume la forma ejecutiva.

Jorge D. Donato (1997) dice: El Proceso ejecutivo, a diferencia de los de conocimiento, no tiene por objeto la declaración de derechos dudosos y controvertidos, sino simplemente la realización de los que están establecidos por resoluciones judiciales o por títulos que el legislador prevé, concluye diciendo que, Es, por lo tanto, un procedimiento Para hacer efectivo un crédito que viene ya establecido o determinado en el documento, con el que se procede ejecutivamente, es decir, a ejecutar, no a discutir ni declarar. Mientras que los juristas Fernández, Rifá y Valls (1997) señalan que el juicio ejecutivo es, sin duda un instrumento procesal muy útil orientado a que el ejecutante obtenga con rapidez la tutela judicial de ciertos créditos- líquidos- que constan se dice de modo fehaciente. Y esa rapidez consiste, sustancialmente en prescindir del proceso de declaración y acceder, directamente a la ejecución forzada. Concluyen señalando que el juicio ejecutivo era el cauce común para la rápida satisfacción de aquellos acreedores que tenían un instrumento (título) que traía aparejada ejecución.

Por lo que, tiene por finalidad llevar a efecto lo que consta evidentemente en aquellos títulos que, por si mismos, hacen fuerza como la decisión judicial. Por ello decimos que el proceso ejecutivo tiene por objeto hacer efectivo UN DERECHO RECONOCIDO MAS NO SATISFECHO.

Teniendo en cuenta lo que significa el proceso ejecutivo, el arrendador cuenta con el contrato de arriendos que es un título, en el que se ha determinado el derecho y la obligación a exigirse y, como el derecho está debidamente declarado en el contrato, así como la obligación de devolver el

bien arrendado al vencimiento de contrato, se debería otorgar a los contratos de arriendos por escrito y con firmas legalizadas ante notario la calificación de títulos ejecutivos, pues el contrato de arriendos con firma legalizada contiene una obligación cierta, expresa y exigible, con lo cual, hace viable tramitar la restitución de un bien inmueble arrendado y cuyo plazo haya vencido, no a través del proceso sumarísimo sino a través del proceso ejecutivo. Contrato De arriendos con el plazo vencido siempre que lleve firmas notarialmente legalizadas.

Como sabemos, el proceso ejecutivo es una vía procesal, para resolver litigios que cuentan con título suficiente que da cuenta de la existencia de un derecho exigible en vía de ejecución, sin tener que recurrir al proceso de conocimiento.

Al respecto hay que tener en cuenta lo señalado por el maestro Couture cuando se pronuncia sobre el proceso de ejecución, diciendo: "En algunos casos el derecho admite que los particulares convengan o estipulen algo que equivale virtualmente a una sentencia de condena. El título contractual u obligacional se asimila entonces a la sentencia y adquiere la calidad de título privado de ejecución".

Por su parte, el Art. 694 del C.P.C. señala que se puede demandar ejecutivamente las siguientes obligaciones:

- ✓ Dar,
- ✓ Hacer, y,
- ✓ No hacer.
- ✓ En dicha enumeración entraría la obligación de dar bien inmueble arrendado al vencimiento de contrato.
- ✓ En cuanto al Art. 695, se lee lo siguiente: "A la demanda se acompañará el título ejecutivo, además de los requisitos y anexos previstos en los Artículos. 424 y 425, en lo que corresponda".

- ✓ Al respecto ya hemos señalado, que el contrato de arriendos con firmas legalizadas y con plazo vencido, debe ser tomado como título para promover proceso ejecutivo, recogiendo lo señalado por el maestro Couture. El cumplimiento de desocupar el bien por el arrendatario está debidamente acreditado mediante el contrato de arriendos que viene a ser EL TÍTULO, en el que se pacta la obligación del arrendatario de devolver el bien a su vencimiento, por lo que si no cumple, lo que queda es que, con dicho título, autorizar al arrendador recurrir al juez pidiéndole que obligue al arrendatario a desocupar el bien, petición que se debe tramitar a través del proceso de ejecución. Por cumplir con los requisitos de un título ejecutivo que son: contener una obligación cierta, expresa y exigible.

- ✓ Con lo cual, la tramitación y resolución del desalojo por vencimiento de contrato no pasa por la necesidad de la declaración del derecho, y se casaría a la etapa de la ejecución, con lo cual se lograría, en un tiempo muchísimo más corto y pronto que, si se tramita por el proceso sumarísimo.

10.4. FACTORES DEL RETARDO DE LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO ANTE LOS JUZGADOS PERJUDICA A LOS ARRENDATARIOS.

Según **CHÁVEZ MARMANILLO, Juan (2008)** en su tesis de maestría señala:

FACTORES DE ORDEN PERSONAL QUE CONTRIBUYEN A LA DEMORA

En este caso son causas de orden personal que contribuyen en hacer morosos los procesos de desalojo en general y de vencimiento de contrato en particular conforme hemos analizado, el Código procesal Civil, regula una vía procesal para resolver los procesos de desalojo por vencimiento de contrato y, este es el Proceso Sumarísimo.

El proceso sumarísimo según la norma procesal, es una vía que permite resolver los conflictos en ella enumeradas en el plazo máximo de dos a tres meses,

respetando el derecho a la doble instancia, para cuyo efecto señala los actos procesales y los plazos que perentoriamente deben cumplirse, sin embargo, esto no ocurre y los procesos se demoran por plazos exageradamente largos.

Esto, se debe a la responsabilidad, por acción o inacción de personas entre las que se encuentran los jueces, los auxiliares jurisdiccionales, el personal administrativo que colabora con el órgano jurisdiccional y los demandados (arrendatarios).

A. ACTUACION DE LOS JUECES

Con respecto a la intervención de los jueces como causantes de la demora en los procesos, tenemos que señalar que la norma señala que el Juez es el director del proceso con la colaboración de los auxiliares jurisdiccionales, no cumplen con lo que señala la norma procesal, así tenemos:

El Título Preliminar del Código Procesal Civil en el Art II. Señala que la actuación del Juez debe estar de acuerdo a lo dispuesto en este código. Siendo una norma de orden público, sin embargo, los jueces no respetan lo dispuesto por dicha norma procesal, especialmente no cumplen lo dispuesto en el segundo párrafo que dice: “El Juez, debe impulsar el proceso por sí mismo, siendo responsable de cualquier demora ocasionada por su negligencia”.

Igualmente incumplen lo dispuesto en el Art. V, que señala que “El proceso se realiza procurando que su desarrollo ocurra en el menor número de actos posibles. La actividad procesal se realiza diligentemente y dentro de los plazos establecidos, debiendo el Juez, a través de los auxiliares bajo su dirección, tomar las medidas necesarias para lograr una pronta y eficaz solución del conflicto de intereses o incertidumbre jurídica”.

Especialmente los jueces no toman en cuenta al tramitar los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, lo dispuesto por el Art. IX, que dice “Las normas procesales contenidas en este Código son de carácter imperativo, salvo regulación permisiva en contrario. Las formalidades previstas en este Código son imperativas. Sin embargo, el Juez adecuará su exigencia al logro de los fines del proceso. Cuando se señale una formalidad específica para la realización de un acto procesal, éste se reputará válido cualquiera sea la empleada”.

Las normas antes mencionadas son principios que los jueces deben dar cumplimiento pero que no lo hacen.

Por otro lado, no cumplen lo dispuesto en el Art. 48° que dice: “Las funciones del Juez y de los auxiliares son de orden público. Realizan una labor destinada a hacer efectiva la finalidad del proceso. El incumplimiento de sus deberes es sancionado por ley”. Igualmente, no cumplen lo que aparece normado en el Art. 50 que dice:

- ✓ Dirigir el proceso, velar por su rápida solución, adoptar las medidas convenientes para impedir su paralización y procurar la economía procesal.
- ✓ Dictar las resoluciones y realizar los actos procesales en las fechas previstas y en el orden que ingresan al despacho, salvo prelación legal u otra causa justificada.

En cuanto a los plazos máximos para expedir resoluciones, lo que dispone el Art. 124 del C.P.C., es “Que en primera instancia los decretos se expiden a los dos días de presentado el escrito que los motiva y los autos dentro de los cinco días hábiles computados desde la fecha en que el proceso se encuentra expedito para ser resuelto, salvo disposición distinta de este Código. Las sentencias se expedirán dentro del plazo máximo previsto en cada vía procedimental contados desde la notificación de la resolución que declara el proceso expedito para ser resuelto”.

Estos plazos no se cumplen por el juez, y se toman muchos días, contraviniendo lo que dispone la norma.

Con respecto al proceso de desalojo, los Jueces tampoco cumplen los plazos indicados en el Art. 554 que señala que: “Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, el Juez fijará la fecha para la audiencia de Saneamiento, conciliación, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de la contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerla, bajo responsabilidad”. Esta última parte es letra muerta, porque los jueces la ignoran.

Tampoco cumplen lo dispuesto por el Art. 555 que señala: “Actuados los medios probatorios referentes a la cuestión de fondo, el Juez concederá la palabra a los abogados que así lo soliciten. Luego, expedirá sentencia. Excepcionalmente, puede reservar su decisión por un plazo que no excederá de diez días contados desde la conclusión de la audiencia”.

Con respecto a la sentencia que debería dictarse al final de la audiencia o, a más tardar a los diez días, la gran mayoría de los jueces han convertido la excepción en regla y la regla en excepción. Contraviniendo lo regulado en el Art. 555 al no dictar sentencia al final de la audiencia, la dictan con demora que va más allá de los diez días previstos, y algunos se toman meses.

En segunda instancia, la responsabilidad de la demora en la tramitación corre a cargo del Juez especializado en lo civil. Este Juez tampoco cumple lo dispuesto por el Art. 376, con respecto a los “cinco días para comunicar a las partes que los autos están expeditos para ser resueltos y señalar fecha y hora para la vista de la causa, La resolución definitiva se expedirá dentro de los cinco días siguientes a la vista de la causa”. Estos plazos no se cumplen, y por el contrario, se toman muchas semanas para dictar las resoluciones antes indicadas. Lo que hace moroso el trámite.

Con respecto a lo dispuesto por el Art. 592 del C.P.C. que señala que el juez debe ordenar el lanzamiento al sexto día de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o la que ordena, se cumpla lo ejecutoriado.

Lo que ocurre en la práctica es, solicitado por la parte el lanzamiento, el juez se toma mucho tiempo para dictar la resolución de lanzamiento, muchas veces, más allá de los diez días de presentado el escrito. La suma de la sistemática omisión al cumplimiento de los plazos señalados en la norma procesal por muchos jueces de paz letrado y jueces especializados en lo civil hace que el proceso sumarísimo de desalojo por vencimiento de contrato, devenga en un proceso moroso en el tiempo.

Un proceso que debe durar, según los plazos señalados en el Código Procesal Civil en primera instancia, uno o dos meses , demora varios meses más. Y en segunda instancia, lo que debe demorar unos treinta días igualmente se toma meses

Por las razones antes enumeradas, algunos críticos del Código procesal Civil, como Vicente Ronzales D. (2004), considera que, “Los jueces no se sienten servidores de la Justicia sino dueños de la Justicia.

Los jueces no conocen el orden. En el concepto de orden está el de ponerse al servicio de la justicia, teniendo como herramienta las normas, a las que, deben ser los primeros en subordinarse.

B. ACTUACION DE LOS AUXILIARES JURISDICCIONALES

Con respecto a la intervención de los auxiliares jurisdiccionales. Conforme, se lo dispone el Art. 48 del C.P.C. Las funciones del juez y de sus auxiliares son de derecho Público. Realizan una labor de conjunto destinada a hacer efectiva la finalidad del proceso. El incumplimiento de sus deberes es sancionado por la ley.

Esta norma deviene en letra muerta, pues, los auxiliares como los jueces no cumplen lo dispuesto expresamente por este Artículo, así como con los plazos que señala Art. 376, segundo párrafo del Código Procesal Civil que señala que, el secretario del Juzgado enviará el expediente al superior dentro de cinco días de concedida la apelación o la adhesión, en su caso, bajo responsabilidad. En lugar de ello, se toman varias semanas para cumplir dicha obligación. Cuando lo hacen, muchas veces el expediente es devuelto, para que subsanen la falta de firmas que deben figurar del Juez o del mismo Auxiliar.

Por otro lado, luego de ordenado el lanzamiento, hay que coordinar con el secretario para que programe la entrega del Oficio a la Policía, y luego de ello, también programar la fecha del lanzamiento en los cuales se pierden muchos días y hasta semanas.

C. TRAMITACIÓN DE ESCRITO ANTE EL JUEZ DE PAZ LETRADO.

Intrigado por la demora de la tramitación de los escritos, el autor ha indagado en el despacho de un juzgado, para saber el itinerario de todo escrito que ingresa a través del CDG. Lo que se le ha informado es lo siguiente:

Del CDG, que es la ventanilla donde se ingresa un escrito, pasa al clasificador que es personal del CDG, este remite al asistente de archivo del juzgado, este debe pasar al especialista o secretario del juzgado y este a su vez, debe poner al despacho del juez, luego de haber proyectado la providencia.

El Juez, debe proveer por si o en base a lo proveído por su especialista o secretario y firmar la resolución, dicha resolución debe ser remitido por el especialista o secretario del juzgado al notificador del juzgado, quien, prepara las cédulas de notificación y copia de la resolución y entrega a la

central de notificaciones para su entrega a cualquiera de las partes del proceso.

La fecha de entrega al asistente de archivo del juzgado, pasando por el especialista, o secretario y el despacho del juez, puede demorar entre cinco a quince días, período en el cual el juez, no tiene conocimiento del escrito presentado. Lo que genera demora en la tramitación de los procesos, con absoluta responsabilidad del personal administrativo del juzgado.

D. ACTUACION DE ARRENDATARIOS EN LOS PROCESOS DE DESALOJO

Los arrendatarios son las personas que no cumplen con su prestación de devolver el bien arrendado a su vencimiento, no obstante que en el contrato se estipula dicha obligación.

Ante este hecho, los arrendadores se ven obligados a iniciar la odisea de obtener se le restituya el bien. Como no pueden recurrir a la vía de los hechos, deben someterse a lo que está regulado en las normas jurídicas procesales, las que son dadas para resolver dichos conflictos. Lo primero que debe hacer el arrendador es recurrir a un Centro de Conciliación por mandato de la ley 26872, para que se invite al arrendatario incumplido a una reunión en presencia del Conciliador. A esta reunión, el arrendatario en muchos casos no concurre, con lo que frustra la posibilidad de tratar de dar una salida pronta del conflicto. En otras ocasiones concurre, pero, no quiere conciliar, con lo que igualmente corta la posibilidad que el conflicto se solucione en vía extrajudicial.

Ante el fracaso de la vía extrajudicial por voluntad del arrendatario, el arrendador, se ve obligado a recurrir ante el Juez, solicitando la tutela jurisdiccional efectiva. Entablando la acción contenciosa de desalojo por vencimiento de contrato, el que siendo admitido a trámite es notificado al arrendador, el que, utiliza medios dilatorios, devuelve notificación, o busca

cualquier resquicio procesal para demorar y hacer difícil la solución del conflicto.

Si se han cumplido todos los requisitos y subsanado todas las dilaciones, llegado el momento de cumplir con lo que la sentencia señala que es la de, desalojar el bien arrendado, el arrendatario, espera que se cumplan los seis días de apercibimiento para el lanzamiento y juega también con la posibilidad de la omisión de los jueces y auxiliares jurisdiccionales en el respeto de los plazos, y espera el lanzamiento con el apoyo de la fuerza pública.

Todo lo cual contribuye a la demora en resolver un conflicto que debe ser expeditivo, en defensa de derechos como la propiedad, la fuerza vinculante de los contratos y su efecto de ley entre las partes. Así como un factor que perturba el tráfico económico, sin perjuicio de ser un factor perturbador de la paz social.

10.5. FACTORES DE ORDEN ADMINISTRATIVO.

El órgano de administración del Poder Judicial emite una serie de normas administrativas y directivas por las que señalan una serie de limitaciones a la aplicación de lo normado en el código procesal civil. Las que contribuyen a demorar los tramites, haciendo los procesos más morosos.

10.6. FACTORES DE ORDEN PRESUPUESTAL Y FINANCIERO

El funcionamiento de todas las instituciones requiere de financiamiento, si no se le otorga lo necesario, el resultado es que, la institución no puede proveer todo lo necesario para su pleno funcionamiento. Por lo que, la entrega de una suma pequeña para financiar el funcionamiento del Poder Judicial, no permite que cuente con los medios para equipar los despachos judiciales tanto con personal administrativo y jurisdiccional como son los equipos más modernos que permitan su funcionamiento óptimo.

CAPITULO TERCERO

LEGISLACION NACIONAL

El Perú como toda sociedad jurídicamente organizada está regulado a través de un sistema de normas y principios generales que constituyen el llamado Orden público.

Porque la vida social se encuentra regida, gobernada por una serie de preceptos o normas.

El desalojo es una figura jurídica que forma parte de este sistema, por lo que, es necesario hacer una revisión somera del sistema jurídico vigente en el Perú.

1. EL CODIGO CIVIL:

Acto jurídico

Art. 140.- Acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar y extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: agente capaz, objeto jurídica y físicamente posible, fin lícito, Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Derechos reales: La Posesión

Art. 896.- La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Art. 900. La posesión se adquiere por la tradición, salvo los casos de adquisición originaria que establece la ley Art. 905. Es poseedor inmediato el poseedor temporal en virtud de un título. Corresponde la posesión mediata a quien confirió el título. La propiedad. Es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejecutarse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Obligaciones: Obligaciones de dar

Art. 1132.- Al acreedor de bien cierto no puede ser obligado a recibir otro, aunque éste sea mayor en valor. **Art. 1134.-** La obligación de dar comprende también la de conservar el bien hasta su entrega. El bien debe entregarse con sus accesorios, salvo que lo contrario resulte de la ley, del título de la obligación o de las circunstancias del caso.

Fuente de las Obligaciones: Contratos

Art.1351.- El contrato es la ce dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. **Art. 1359.-** No hay contrato mientras las partes conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria.

Art. 1361.- Los contratos son obligatorios en cuanto se haya en ellos. Se presume que la declaración expresada en el contrato la voluntad común de las partes y quien niegue esta coincidencia probarla. **Art. 1362.-** Los contratos deben negociarse, celebrarse y según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

Contrato de arrendamiento. Art.1666.- Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida. **Art. 1667.** Puede dar en arrendamiento el que tenga esta facultad respecto de los bienes que administra. **Art. 1678.-** El arrendador está a entregar al arrendatario el bien arrendado con todos sus en el plazo, lugar y estado convenidos. **Art. 1681.-** El arrendatario está obligado: inciso 10).- A devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario. **Art. 1687.** El arrendamiento puede ser de duración determinada o indeterminada. **Art. 1699.** El arrendamiento de duración determinada concluye al vencerse el plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas. **Art. 1700.** 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 pedir en cualquier momento.

2. CODIGO PROCESAL CIVIL - DESALOJO:

Art. 586.- SUJETOS ACTIVO Y PASIVO EN EL DESALOJO:

Pueden demandar: el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el Art.598, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

Art. 589.- NOTIFICACION:

Además de la dirección domiciliaria indicada en la demanda, ésta deber ser notificada en el predio materia de la pretensión, si fuera distinta. 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.591.- LIMITACION DE MEDIOS PROBATORIOS:

Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo, sólo es admisible el documento, la declaración de parte y la pericia, en su caso.

Art. 592.- REQUERIMIENTO:

El lanzamiento se ordenará, a pedido de parte, luego de seis días de notificado el decreto que declara consentida la sentencia o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado, según sea el caso.

Art. 593.- Consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda, el lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. Se entiende efectuado el lanzamiento, sólo cuando se hace entrega del bien al demandante en su integridad y totalmente desocupado. Si dentro de dos meses siguientes al lanzamiento se acredita que el vencido ha vuelto a ingresar al predio, el vencedor puede solicitar un nuevo lanzamiento.

3. LEY 26872 - LEY DE CONCILIACIÓN

Vigencia en la Corte Superior de Huaura a partir del mes de Setiembre del 2010.

Artículo 5: Definición. - La Conciliación Extrajudicial es una institución que se constituye como un mecanismo alternativo para la solución de conflictos, por el cual las partes acuden ante un Centro de Conciliación o al Juzgado de Paz Letrado a fin que se les asista en la búsqueda de una solución consensual al conflicto.

Artículo 6: Carácter Obligatorio. - El procedimiento conciliatorio es un requisito de admisibilidad para los procesos a que se refiere el Artículo 9.

No procede la conciliación extrajudicial cuando:

1. La parte emplazada domicilia en el extranjero.
2. En los procesos contencioso administrativo
3. En los procesos cautelares
4. De ejecución.
5. De garantías constitucionales.
6. Tercerías.
7. En los casos de violencia familiar, y
8. Cuando se trate de derechos y bienes de incapaces a que se refieren los artículos 43 y 44 del Código Civil.

La conciliación será facultativa en aquellos asuntos en los que el Estado sea parte.

Artículo 9: Materias Conciliables. - Son materia de Conciliación las pretensiones determinadas o determinables que versen sobre derechos disponibles de las partes. También lo son las que versen sobre alimentos, régimen de visitas, tenencia liquidación

de sociedad de gananciales y otras que se deriven de la relación familiar. El conciliador tendrá en cuenta el interés superior del niño.

No se someten a conciliación las controversias sobre hechos que se refieran a la comisión de delitos o faltas.

Artículo 15: Conclusión de la Conciliación. - Se da por concluida la Conciliación por:

1. Acuerdo total de las partes
2. Acuerdo parcial de las partes
3. Falta de acuerdo en las partes
4. Inasistencia de una parte a dos (2) sesiones
5. Inasistencia de las partes a una (1) sesión

Artículo 16: Acta. - El Acta es el documento que expresa la manifestación de voluntad de las partes en la Conciliación Extrajudicial. Su validez está condicionada a la observancia de las formalidades establecidas en la presente ley, bajo sanción de nulidad.

CAPITULO CUARTO:**JURISPRUDENCIA O PRECEDENTES VINCULANTES O****PLENOS JURISDICCIONALES**

EJECUTORIAS. - A fin de demostrar la dilación de los procesos se consigna los datos de los siguientes expedientes:

1. Exp. 1135-2009-0-1308-JPL-CI

DEMANDANTE : ALVARADO LUCIANO DE DAVILA, GLORIA

DEMANDADO : TORRES CASTILLO, PRIMITIVO

MATERIA : DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

PROCESO : SUMARISIMO

INICIO : 3 DE OCTUBRE DEL 2009

AUTO ADMISORIO: 30 DE OCTUBRE DEL 2009

AUDIENCIA UNICA: 31 DE MAYO DEL 2010

SENTENCIA : 21 DDE SETIEMBRE DEL 2010

PROCESO DESDE SU INICIO HASTA LA SENTENCIA 10 MESES Y 28 DIAS (Ver anexo N° 1)

2. Exp. 521-2009-0-1308-JPL-CI

DEMANDANTE : SANCHEZ BERRIOS, VICTOR DAVID

DEMANDADO : BARRETO MELENDEZ, EDITH JUDITH

MATERIA : DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

PROCESO : SUMARISIMO

INICIO : 10 DE JUNIO DEL 2009

AUTO ADMISORIO: 01 DE JULIO DEL 2009

AUDIENCIA UNICA: 22 DE NOVIEMBRE DEL 2009

SENTENCIA : 08 DE MARZO DEL 2010

SENTENCIA VISTA: 05 DE JULIO DEL 2010

SENTENCIA DESDE SU INICIO HASTA LA SENTENCIA DE VISTA 1 AÑO Y 25 DIAS (Ver anexo N° 2)

1. II PLENO JURISDICCIONAL CIVIL R.A. 690-CME-PJ PIURA 26 AL 29 DE AGOSTO DE 1998

Acuerdo: Desalojo - ¿Puede el arrendatario devenir en Precario?

El del arrendatario cuando tiene plazo vencido o se le ha cursado aviso de devolución y es demandado por el arrendador.

Primera situación: Cuando tiene plazo vencido.

Acuerda: Que el arrendatario no deviene en precario por el solo hecho de haber vencido el plazo de arrendamiento.

Considerando: Art.1700 del C.C. 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 las mismas estipulaciones y que el arrendador no puede atribuirle al arrendatario la calidad de ocupante precario por el solo hecho de que el plazo del contrato de arrendamiento vencido, pues este cuenta con título válido, cuya vigencia es otorgada por la norma legal glosada para continuar en el uso del bien arrendado ,en calidad de arrendatario, hasta que se solicite la devolución del mismo.

Segunda Situación: cuando el arrendador, luego de vencido el plazo de arrendamiento, le ha cursado el arrendatario aviso de devolución del predio arrendado.

Acuerdan: Que el arrendatario no deviene en precario, aun cuando el arrendador le haya solicitado la devolución del bien arrendado.

Considerando: Que conforme lo establece el Art. 1700 del C.C. y además que estando a lo establecido en la norma glosada, en ningún caso el arrendatario deviene en precario, aun cuando el arrendador le haya cursado el aviso solicitado la devolución del predio arrendado, pues tiene el título legítimo en su origen y el arrendamiento continua.

2. ACTA DE SESION PLENARIA DEL PLENO JURISDICCIONAL DISTRITAL EN MATERIA CIVIL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DEL CALLO 2011.

Acuerdo: Si el adquirente o nuevo propietario da por concluido el contrato de arrendamiento no inscrito ¿la ocupación sería precaria?

Posición: si sería precario, por cuanto el inciso 2 del Artículo N° 1708 del Código Civil faculta al nuevo propietario comunicar al arrendatario el fenecimiento del contrato mediante Carta notarial y por consiguiente el arrendatario sería precario.

Conclusión Plenaria: habiéndose vencido el contrato de arrendamiento y remitido la carta notarial por parte del nuevo propietario el arrendatario ocupante se convierte en precario.

CAPITULO QUINTO:

DERECHO COMPARADO

COLOMBIA

Abogado Sebastián Enrique, Ortuzar Fuenzalida (2012)

DESAHUCIO

Acción de desalojar al poseedor de una vivienda o heredad en convivencia de causa legal (art. 1569 de C.C). Juicio desahucio (art. 1651 de la LEC (Ley de Enjuiciamiento Civil).

Desahuciar al arrendatario

El art. 520 del código de comercio tiene la palabra, al indicar que cuando el propietario necesite el inmueble para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario, y cuando el inmueble debe ser reconstruido o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, nueva; en estos dos eventos, consagrado en los ordinales 2 y 3. del artículo 518, el propietario debe desahuciar al arrendatario con no menos de seis meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato.

Entonces, aparece la figura del desahucio como el instrumento que debe utilizar el arrendador para impedir la renovación del contrato entendido esta figura, como lo digamos en apartes anteriores del trabajo, como el aviso, la comunicación o notificación que debe dar el arrendador al arrendatario, haciéndole saber que no es su intención de continuar con el arrendamiento, invocando las razones que lo asisten, para que el arrendatario proceda a realizar las gestiones correspondientes a fin de buscar otro inmueble y proceder a la entrega en la fecha fijada por la comunicación.

En otras palabras, constituye este aviso un "desahucio" que a pesar de no fijar la norma la manera como él debe hacerse, conviene realizarlo por escrito, y dejar constancia de su recibo para efectos probatorios.

ARGENTINA

Dr. Ricardo Humberto Pontonero y Dra. Nancy Jorquera de García (2012)

El proceso de desalojo tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce del inmueble, cuando media una obligación de restituir exigible. El desalojo presupone la existencia de un acto vinculante del que dimana la calidad de tenedor emplazado y su consiguiente obligación de restituir esa relación real con la cosa, que debe aparecer exigible. COMPETENCIA La acción de desalojo, es personal, por cuanto persigue una prestación de ese carácter: la obligación de restituir.

En el primer caso y salvo convención en contrario, el Juez competente es el del lugar de la ubicación del inmueble (art. 5 inc.3 CPCN). En el segundo caso, la competencia corresponde al Juez del lugar del domicilio del demandado, salvo convención en contrario, la demanda debe ser promovida ante el Juez del lugar de la situación del inmueble.

VENCIMIENTO CONTRACTUAL Al respecto el art. 2 de la Ley 23.091 establece plazos mínimos para establecer en las locaciones (2 años para locaciones urbanas con destino a vivienda familiar y 3 años para otros destinos). Una vez vencido el plazo establecido en el contrato de locación, debe reintegrarse la tenencia. Sino corresponde accionar para ello, por haber operado éste. Pero cabe preguntarnos ¿qué pasa si al vencimiento del contrato las partes mantienen la continuidad del contrato? Es frecuente que en estos casos, frente al vencimiento del contrato, se interprete una tácita reconducción en los términos del art. 1622 del Cód. Civil o la existencia de un nuevo contrato. Sin perjuicio de ello, nuestra Jurisprudencia uniformemente ha entendido que, extinguido el plazo locativo, se produce la extinción del contrato de locación, y por ende existe la obligación de restituir por parte del locatario y demás ocupantes que hubiera. La permanencia en ningún caso se debe interpretar como "tácita reconducción"; por el contrario, debe hacérselo de acuerdo con las previsiones del art. 1622 antes citado, con la continuación de la misma locación, por los

espacios temporales que las partes hubieren pactado especialmente hasta la concreta pretensión del locador de exigir el reintegro del inmueble. Así se ha resuelto: "Si se encuentra vencido el plazo contractual, la permanencia del locatario en el inmueble locado no produce legalmente tácita reconducción, sino simple continuación de la locación concluida.

PUERTO RICO

Microjuris.com-Edición Puerto Rico sostiene:

El proceso del desahucio

El desahucio es el proceso mediante el cual el arrendador, dueño de una propiedad, solicita al Tribunal una orden para remover al inquilino (arrendatario) de la misma. Esta acción judicial debe fundamentarse en razones de peso relacionadas con el incumplimiento del contrato por parte de la persona que alquila la propiedad. Asimismo, esta acción está disponible cuando ese contrato entre las partes ha vencido, el dueño de la propiedad desea recuperarla y la persona que alquila se niega a abandonarla. La ley que rige el proceso de desahucio en Puerto Rico, es la Ley Número 86 del 5 de junio de 2011. Esta enmendó varios incisos del Código Civil relacionados al desahucio, con el fin de agilizar los procesos de desahucio, fomentando así el mercado del alquiler y que más personas deseen ofrecer sus viviendas en este mercado.

Según esta ley, lo primero a considerarse cuando se desea iniciar un proceso de desahucio, es la cantidad de renta que se acordó entre las partes, al momento del contrato. Si el canon de arrendamiento que el (la) inquilino (a) adeuda es una cantidad menor de 5,000 dólares, la demanda puede ser presentada en la Sala Municipal del Tribunal de Primera Instancia de la Región donde se ubica la propiedad. Si dicha cantidad es mayor de 5,000 dólares, la reclamación debe ser presentada en la Sala Superior del Tribunal de Primera Instancia de la Región Judicial donde está ubicada la propiedad.

CONCLUSIONES

Los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en los juzgados de paz letrado demoran por las razones siguientes.

- De orden normativo, porque el código procesal civil se ha convertido en una traba para que los jueces puedan resolver los procesos, pues impone una tramitación demasiado formal y cuyo incumplimiento produce la nulidad, obligando que se tramite nuevamente, lo que debió resolverse rápidamente.
- La actuación o misiva de los jueces, auxiliares jurisdiccionales y personal administrativo que, al no cumplir los plazos señalados por el Código Procesal Civil en la tramitación de las causas en general y en el desalojo por vencimiento de contrato en particular, contribuyen también a la demora en su culminación.
- Otro factor que contribuye a la demora son factores administrativos y también presupuestarios. Los recursos económicos insuficientes que se le otorga al Poder Judicial, es insuficiente, lo que no permite implementar y equipar convenientemente a los juzgados, tampoco para tomar personal capacitado para atender el despacho.
- Otro factor es el número insuficiente de jueces de Paz letrados, que tienen competencia tanto en asuntos de naturaleza civil entre los que se encuentra los desalojos por vencimiento de contrato y otras causales, así como los laborales de cuantía pequeña, los de alimentos, los no contenciosos, que no les permite atender oportunamente y resolver las causas.
- Otro aspecto es el poco personal tanto de auxiliares jurisdiccionales, como técnicos para atender el despacho, además la oficina de notificaciones que actúa como un fuero independiente que, traba los trámites al no hacer las notificaciones de manera oportuna.

RECOMENDACIONES

PRIMER APOORTE:

Modificar las normas procesales para que el desalojo por vencimiento de contrato escrito y que cuente con firmas legalizadas, tenga una tramitación especial y distinta a la regulada en el C.P.C. Debería de ser tramitado en proceso ejecutivo.

SEGUNDO APOORTE:

Que se separe las competencias por especialidades a los jueces de Paz Letrado, de manera que, unos atiendan los asuntos civiles, otros los laborales, y otros los penales. Para evitar la carga procesal en un mismo juez todista.

TERCER APOORTE:

Dotar de personal auxiliar en número suficiente para atender el despacho judicial, uno encargado de proveer los decretos como lo dispone el C.P.C., otro que se dedique a la calificación de demandas, y otro, proyecte las sentencias o autos que resuelvan el fondo de las causas.

CUARTO APOORTE:

Que las notificaciones se hagan por email, para todos los abogados y así se evitan las oficinas de notificaciones.

QUINTO APOORTE:

Que, los jueces y auxiliares jurisdiccionales, que incumplan las normas procesales en cuanto a los plazos, reciban sanciones pecuniarias en beneficio de los afectados con tales actos u omisiones.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Arias Schreiber, Max. (1984). Código Civil Peruano. Exegesis Tomo I. Lima Perú Studium Editores.

Chávez Marmanillo, Juan. (2008) Tesis de Maestría. Universidad San Marcos. Lima - Perú

Fernández, Rifa y Valls. (1997). El Juicio Ejecutivo. La Ley. Actualidad. España.

Hernández Lozano, Carlos A. (1997). Procesos Sumarísimos. Lima Perú Ediciones Jurídicas.

Hinostroza Domínguez, Alberto. (2002). Procesos Sumarísimos. Gaceta Jurídica. Lima Perú. Segunda Edición.

Jorge D., Donato. (1997). Juicio Ejecutivo. Editorial Universidad de Buenos Aires. Argentina.

Palacios Pimentel, Gustavo. (1974). Las Obligaciones en el Derecho Civil. Lima Perú. Segunda Edición. Tipografía Sesator.

Pinto Arce, Antonio. (2011). Proceso de Desalojo.

pintoarce.blogs.com

Sagastegui Urteaga, Pedro. (2012). Proceso de Desalojo. Cotrina – Plenos Jurisdiccionales. Lima Perú. Ediciones Jurídicas.

Rodríguez Domínguez, Elvito A. (2003). Manual de Derecho Procesal Civil. Editora Jurídica Grijiley. Lima Perú. 5ta. Edición.

Zavaleta Carruitero, Wilvelder. (1997). Código Procesal Civil. Tomo I y II. Editorial Chau E.I.R.L. Lima Perú. 3era. Edición.

<http://www.elmundo.com.ve/noticias/economia/politicaspUBLICAS/proceso-para-el-desalojo-de-una-vivienda.aspx> -captura 6:47am 13-6-2011)- proceso desalojo Venezuela.

<http://www.jussanjuan.gov.ar/escuelajudicial/index.php/biblioteca/nuestro-material-de-estudio/60-proceso-de-desalojo>

ANEXOS**EXP. 20009-01135-01308-JP-CI-2**

Distrito Judicial : Huaura
Juzgado Actual : 2do. Juzgado de Paz Letrado
Juez : Garcia Laos Daniela Edith
Especialidad : Civil
Secretario : Frida Camacho Murillo
Fecha de ingreso : 23/10/2009 16:28:45
Motivo Ingreso : DEMANDA
Procedencia : Parte
Proceso : SUMARISIMO
Materia : DESALOJO

Sujetos Procesales**DEMANDANTE**

ALVARADO LUCIANO DE DAVILA, GLORIA

(No opta Domic.Legal) // (No Opta Domic. Real) // (No Opta Casilla)

DEMANDADO

TORRES CASTILLO, PRIMITIVO

(No opta Domic.Legal) // (No Opta Domic. Real) // (No Opta Casilla)

2° JUZ. DE PAZ LETRADO – Sede Jr. Bolognesi N° 187

EXPEDIENTE : 01135-2009-01308-JP-CI-02

MATERIA : DESALOJO

ESPECIALISTA : CAMACHO MURILLO, FRIDA ALBINA

DEMANDADO : TORRES CASTILLO, PRIMITIVO

DEMANDANTE : ALVARADO LUCIANO DE DAVILA, GLORIA

RESOLUCION NUMERO UNO

Huacho, treinta de octubre

Del año dos mil nueve

AUTOS Y VISTOS: Por presentada la demanda de Desalojo por vencimiento de contrato con la tasa judicial demás recaudos y, **ATENDIENDO.**

PRIMERO: Que la demanda cumple con las exigencias de admisibilidad y procedencias establecidas en los artículos 424 y 425 de Código Procesal Civil.

SEGUNDO: Que la pretensión de la parte demandante se encuentra contenida en el artículo quinientos cuarentaiséis incisos cuatro del Código Procesal Civil.

TERCERO: Que por tanto estando suficientemente acreditado con las instrumentales acompañadas la legitimidad e interés para obrar de la demandante.

En tal virtud ADMITASE a trámite la demanda de Desalojo por falta de pago, en la vía del Proceso Sumarísimo; en consecuencia, TRASLADO por el plazo de CINCO DIAS a la demandada GLORIA ALVARADO LUCIANO DE DAVILA, para que conteste la demanda, bajo apercibimiento de ser declarado rebelde: téngase por ofrecido los medios probatorios que se indican, anexándose a los autos, cuya admisión y actuación se reserva el Despacho para la etapa proceda al correspondiente.

2° JUZ. DE PAZ LETRADO – Sede Jr. Bolognesi N° 187

EXPEDIENTE : 01135-2009-01308-JP-CI-02

MATERIA : DESALOJO

ESPECIALISTA : CAMACHO MURILLO, FRIDA ALBINA

DEMANDADO : TORRES CASTILLO, PRIMITIVO

DEMANDANTE : ALVARADO LUCIANO DE DAVILA, GLORIA

RESOLUCION NUMERO DOSS.-

Huacho, Veinticuatro de noviembre

Del año dos mil nueve

AUTOS Y VISTOS: con el escrito que antecede; y Atendiendo:

PRIMERO: Se solicita la corrección de la resolución número 01, en lo que respeta a que la demanda de desalojo interpuesta, es por la causal de vencimiento de contrato, conforme a lo expuesto en la demanda.

SEGUNDO: El artículo 407 del Código Procesal Civil, establece que la facultad del Juez de oficio o a pedido de parte y sin trámite alguno, de corregir cualquier error material evidente que contenga.

TERCERO: En el caso de autos al expedir la resolución número 01 de fecha 30/10/2009, se incurrido en error mecanográfico, al haberse consignado, se admite la demanda de desalojo por falta de pago, debiendo ser lo correcto, desalojo por vencimiento de contrato.

Por lo antes expuesto **CORRÍJASE** la resolución número 01 de fecha 30/10/2009 obrante a fojas 16, en los términos que se consigna en el considerando número 03 de la presente resolución.

2° JUEZ DE PAZ LETRADO – Sede Jr. Bolognesi N° 187

EXPEDIENTE : 01135-2009-01308-JP-CI-02

MATERIA : DESALOJO

ESPECIALISTA : CAMACHO MURILLO, FRIDA ALBINA

DEMANDADO : TORRES CASTILLO, PRIMITIVO

DEMANDANTE : ALVARADO LUCIANO DE DAVILA, GLORIA

RESOLUCION NUMERO CUATRO

Huacho, doce de marzo

Del año dos mil diez

Con el escrito que antecede, a lo solicitado y Atendiendo; Que, conforme establece el artículo 458 Código Procesal Civil, si transcurrido el tiempo para contestar la demanda, el emplazado no lo hace, se declarará su rebeldía, con los consiguientes efectos que la ley establece; por lo que siendo así, SE RESUELVE: declarar la REBELDIA del demandado PRIMITIVO TORRES CASTILLO; continuando con el trámite del proceso: señálese fecha la diligencia de la AUDIENCIA UNICA para ser realizada el día TREINTIUNO DE MAYO DEL AÑO EN CURSO a horas DOCE DEL DIA, siendo esta hora exacta con citación de las partes, en el local del Juzgado sito en Jirón Bolognesi 187 tercer piso – Huacho, bajo apercibimiento de darse por concluido el proceso en caso de incomparecencia, de conformidad con lo último párrafo del artículo 203 del Código Procesal Civil, modificado por Ley 29057; avocándose al conocimiento del presente proceso, la señora Juez que suscribe por disposición superior.

SEGUNDO JUZGADO DE PAZ LETRADO DE HUAURA

DEMANDANTE : ALVARADO LUCIANO DE DAVILA, GLORIA

DEMANDADO : TORRES CASTILLO, PRIMITIVO

MATERIA : DESALOJO

EXPEDIENTE : 1135-2009-2JPLH

AUDIENCIA UNICA

En la ciudad de Huacho, a los treintiuno días del mes de mayo del año dos mil diez, siendo las doce del medio día, en el recinto del Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huaura, que despacha la Señora Juez Patricia Janet Tapia Paucar, interviniendo la Secretaria Frida Camacho Murillo, esta presente la parte demandante gloria Alvarado de Dávila, identificada con su Documento Nacional de Identidad numero 22981522, quien concurrió sin su abogado defensor; de la parte demandada esta presente don Primitivo Torres Castillo, identificado con su Documento Nacional de Identidad numero 15658577, quien concurrió con su abogado defensor el doctor Esteban Rios Huaman identificado con su carnet del Colegio de Abogados de Lima número 06516; dándose inicio a la Audiencia señalada, previo juramento de ley; en los siguientes términos:

SANEAMIENTO: Avocándose al presente proceso la Señora Juez que suscrib e por disposición Superior, esta judicatura emite la:

RESOLUCION NUMERO CINCO

Huacho, treintiuno de mayo del

Año dos mil diez

AUTOS Y VISTOS y atendiendo;

PRIMERO. - Que, se entiende por saneamiento a la revisión de los presupuestos procesales y las condiciones de la acción en la etapa postulatoria del proceso por parte del Juzgador como director de la misma.

SEGUNDO. - Pues bien, de la revisión de los autos se ha podido establecer que éste Juzgado es competente para tramitar la presente causa, la demandante goza capacidad procesal, la demandada reúne los requisitos de ley y tiene legitimidad para obrar.

TERCERO. - Que, de autos se observa que no se han deducido excepciones ni defensas previas, así mismo que no se ha incurrido en causal de nulidad.

Por estos fundamentos, **DECLARO SANEADO** el proceso en consecuencia la existencia de una relación jurídica procesal válida entre las partes.

CONCILIACIÓN

No se arribo a ningún acuerdo conciliatorio entre las partes.

FIJACION DE PUNTOS CONTROVERTIDOS:

1. Determinar la procedencia del desalojo demandado, estableciéndose si el demandando ha cumplido con pagar la merced conductiva mensual del inmueble materia del presente proceso.
2. Determinar si la demandante tiene la calidad del propietaria del inmueble materia de desalojo.
3. Determinar si la demandante tiene la calidad de propietario del inmueble materia de desalojo, corresponde el desalojo del inmueble materia de Litis contra el arrendatario.
4. Determinar si la demandante tiene facultad para accionar u obrar en el presente proceso, si se trata de un inmueble social o personal.

ADMISION Y ACTUALACION DE LOS MEDIOS PROBATORIOS DE LA PARTE DEMANDANTE

Al punto1: En este acto se apertura el pliego interrogatorio que en sobre cerrado se adjunta por la parte demandante el mismo que se sella y se rubrica en el acta.

A LA PRIMERA PREGUNTA: Si celebre el contrato de arrendamiento tal como lo indica en la pregunta desde el día 08 de noviembre del 2000 hasta el 07 de noviembre del dos mil uno, por la suma de ciento cincuenta nuevos soles mensuales que se le he venido pagando hasta hace un mes le di doscientos soles.

A LA SEGUNDA PREGUNTA: Si, si vengo ocupando el inmueble, no se ha renovado el contrato por escrito sino verbalmente.

En este acto el abogado de la parte demandada hace uso de la palabra a fin de realizar la siguiente al demandado para que diga el confesante ¿Cuándo se venció el contrato de arrendamiento, si fue requerido para la desocupación del inmueble materia de Litis por parte de la arrendadora? DIJO: Cuando se venció el contrato hablamos personalmente para que me siga arrendando por más tiempo y la señora me seguía arrendando, así estoy hasta la fecha.

Para que diga el confesante ¿si por escrito si la demandante le requirió el pago de los arrendamientos del local materia de Litis? DIJO: Si e requirió para pagarle.

A los puntos 2, 3 y 4: Admitanse y actuéense los documentos presentados y presente su mérito al momento de sentenciar.

ADMISION Y ACTUACION DE LO MEDIOS PROBATGARIOS DE LA PARTE DEMANDADA.

No presento medios probatorios por encontrarse en rebeldía.

MEDIO PROBATORIO DE OFICIO

RESOLUCION NUMERO SEIS

Huacho, treintiuno de mayo del

año dos mil diez.

AUTOS Y VISTOS y Atendiendo:

Primero. - Que tal como lo prescribe el artículo ciento noventicuatro del Código Procesal Civil, el Juez en decisión motivada e inimpugnable puede ordenar medios probatorios adicionales que considere conveniente.

Segundo. - Que, en el caso que nos ocupa, resulta necesario se actúe como medio probatorio de oficio la declaración de parte de la demandante, para efectos de determinar al momento de sentenciar.

Por estos fundamentos el Juzgado procede ADMITIR como medio probatorio de oficio de la parte demandante, las siguientes preguntas:

A LA PRIMERA PREGUNTA: Para que diga la demandante, ¿Actualmente a cuánto asciende la deuda que tiene el demandado por el vencimiento del contrato por arrendamiento del inmueble materia de Litis? DIJO: Ocho mil setecientos nuevos soles, hasta el dos mil nueve que me adeuda el demandado, por arrendamiento del inmueble solo hasta el mes de diciembre del dos mil cinco pagos, a partir de la fecha cuando le iba a cobrar me decía que ya me iba a pagar que iba a desocupar en ese tiempo, lo único que quiero es que desaloje y que me entregue la casa porque la casa está hecha un desorden no ha hecho nada arreglos.

A LA SEGUNDA PREGUNTA: Para que diga, ¿cuántas veces le ha requerido usted a fin de que el demandado cumpla con el contrato de arrendamiento y desaloje el inmueble? DIJO: Solo una vez le he mandado carta notarial en la fecha de 17 de setiembre del 2009 diligenciada el 25 de setiembre del 2009.

En este estado el abogado de la parte demandada hace uso de la palabra a fin de realizar la siguiente pregunta a la parte demandante: Para qué diga la declarante: ¿Cuándo se venció el contrato de arrendamiento el 07 de noviembre del 2000 porque razones no inicio la demanda de desalojo y de falta de pago haciendo valer sus derechos como propietaria del inmueble materia de Litis? DIJO: Porque el demandado Primitivo Torres Castillo me iba a seguir pagando y que no era necesario hacer documentos, entonces así me ha ido pagando hasta el dos mil cinco, entones yo le he dicho como no me seguía pagando el arrendamiento después de esta fecha, cuantas veces de manera personal le dije que necesito mi casa y hace

dos o tres años me dijo el demandado Primitivo Torres Castillo que está construyendo su casa que se va a ir a vivir allí hasta ahora último me dice que se va a ir a vivir a su casa. De oficio: Para que diga el demandado, ante el requerimiento por la parte demandante mediante la carta notarial de fecha 17 de setiembre del 2009 diligenciada el 25 de setiembre del 2009 obrante a fojas diez a la vuelta ¿Por qué motivos no respondió dicha carta por ese mismo medio ya que se otorgó un plazo? DIJO: Porque no tuve conocimiento de esa carta.

ALEGATOS:

En este acto el abogado de la parte demandada hace uso de la palabra manifestando que se reserva el derecho de presentar sus alegatos por escrito dentro del término de ley.

En este estado póngase en conocimiento a las partes del proceso que las causas se encuentran expedita para sentenciar dentro del plazo de ley; con lo que se concluye la presente diligencia firmando los concurrentes en señal de conformidad, luego que lo hiciera la Señora Jueza, Doy fe.

PROYECTO DE SENTENCIA

SENTENCIA

VISTOS; resulta de autos:

1° Que por escrito de fojas 14 a 16, doña Gloria Alvarado Luciano de Dávila interpone demanda de desalojo por vencimiento de contrato contra don Primitivo Torres Castillo a fin de que se ordena) que el demandado desocupe y le entregue el bien inmueble de su propiedad ubicado en Jirón Atahualpa número 317, interior 1, de la ciudad de Huacho; b) que se le otorgue una prestación de ciento cincuenta nuevos soles mensuales hasta la devolución efectiva de la bien materia de la acción.

FUNDAMETOS DE LA DEMANDA:

1. Fundamenta el ejercicio de su acción en el hecho que, mediante contrato de fecha 08 de noviembre del 2000 la demandante arrendó al arrendador el inmueble ubicado en Jirón

Atahualpa N° 317, interior 1, de la ciudad de Huacho con un plazo de vigencia pactada hasta el día 07 de noviembre del 2001, abonando la merced conductiva S/. 150.00.

2. Alega que ha vencido el plazo de arrendamiento y que el arrendatario siguió en posesión del inmueble, entendiendo que el contrato continuó en sus mismos términos y estipulaciones sin embargo mediante comunicación notarial del 25 de setiembre del año en curso la demandante dio por finalizado el contrato, solicitando la devolución del inmueble, otorgándole el plazo de 48 horas para su desocupación con resultados negativos.
3. Afirma que, el inquilino sigue en posesión del inmueble materia de la acción.
4. Ampara su demanda en los artículos 1700 y 1703 del Código Civil.

2° Mediante resolución número 01 de fojas 17, corregida mediante Resolución número 02 se admitió a trámite la demanda en la vía del proceso sumarísimo, teniéndose por ofrecidos los medios probatorios, confiriéndose traslado por el plazo de cinco días al demandado; mediante resolución número 0 de fojas 33 se declaró la rebeldía del demandado; la Audiencia Única se llevó a cabo según los términos que obran en el acta de fojas 37 a 39, habiéndose analizado y actuado cada uno de los elementos probatorios, la causa se encuentra en el estado de pronunciar sentencia por lo que el Juzgado.

CONSIDERANDO

PRIMERO: Que, el actual Código Procesal civil, en armonía con la concepción publicista, releva la función jurisdiccional, consagrando en el artículo ciento noventa y siete un sistema evaluativo intermedio, único y ponderado, denominado de “sana crítica” en virtud del cual el Juez después de la apreciación y evaluación jurídica, arriba a un razonamiento lógico y certero valorando selectivamente los medios de prueba actuados en el proceso; por lo que siendo esto así, en el caso sub-materia, la carga de la prueba corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión o a quien los contradice alegando nuevos hechos, lo que debe ser valorado por el juzgado en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada.

SEGUNDO: Que, tratándose de procesos de desalojo, pueden ser demandados, el arrendatario, el sub-arrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución del bien, tal como lo establece el artículo 586 del Código adjetivo.

TERCERO: Que, constituye efecto de la declaración de rebeldía la presunción legal relativa de los hechos expuestos en la demanda, es decir presunción iuris tantum, siempre que el actor aporte medios probatorios suficientes para causar convicción en el juzgador sobre el derecho que invoca, conforme lo dispone el artículo 461 del Código adjetivo.

CUARTO: Que, la demandante ha acreditado tener la calidad de propietaria del inmueble sub Litis en mérito a la Escritura Pública de Compraventa de fecha 14 de enero de 1985, extendida ante el Notario Público doctor Ángel Flores La negra, conforme se aprecia del documento obrante de fojas 05 a 08.

QUINTO: Que, el contrato de arrendamiento de fecha 08 de noviembre de 2000, que obra a fojas nueve, celebrado ante doña Gloria Alvarado Luciano y don Primitivo torres Castillo como “inquilino” ha vencido expresamente el 07 de noviembre de 2001, según se aprecia de la cláusula segunda.

SEXTO: Que, el arrendatario permanece en posesión del predio sub-Litis, luego de haberse vencido el contrato, esto no debe entenderse como una renovación tácita del contrato de arrendamiento, sino la continuación del mismo, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución la cual puede pedirse en cualquier momento, ya sea dando aviso extrajudicial o judicial conforme ha sucedido en el caso de autos, en aplicación del artículo 1700 del Código Civil.

SETIMO: Que, el demandado no ha aportado prueba alguna que permita razonar un presunto derecho de posesión sobre el bien sub-Litis.

OCTAVO: Que, es obligación del arrendatario, a tenor de lo dispuesto por el artículo 1681 del Código sustantivo, devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato, en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el uso ordinario; de ello se desprende que la actora ha obrado en el ejercicio regular de su derecho.

NOVENO: Que, en lo que respecta a la pretensión accesoria del pago de “una prestación de ciento cincuenta nuevos soles mensuales hasta la devolución del bien materia de esta acción” planteada por la demandante, si bien ésta tiene el derecho a que se le pague conforme la peticiona, no ha demostrado documentalmente el quantum de dicha pretensión

a través de una liquidación del saldo deudor, ni su interés para obrar mediante carta de requerimiento o intimación de pago remitida al presunto deudor, ya que la carta notarial de fecha 17 de setiembre de 2009, diligenciada a través de la Notaria Reyes Ugarte a fojas 10 sólo plantea la exigencia de desocupación al poseedor, mas no demuestra requerimiento de pago de contraprestación alguna.

DECIMO: Que, la empresa demandada no le asiste ningún derecho a seguir ocupando el bien, por lo que la demanda debe ampararse; que la demás prueba actuada y no mencionada, no altera los presentes considerandos; fundamentos por los que administrando Justicia a Nombre de la Nación, FALLO: Declarando FUNDADA LA DEMANDA de fojas 14 a 16; en consecuencia: ORDENO que el demandado don Primitivo Torres Castillo desocupe el inmueble ubicado en el Jr. Atahualpa número 317, interior 1, de la ciudad de Huacho; y procédase conforme lo establecen los artículos 592° y 593° del Código Procesal Civil, consentida o ejecutoriada que sea la presente resolución; SE DECLARA INFUNDADA LA DEMANDA en el extremo que solicita se le otorgue una prestación de ciento cincuenta nuevos soles mensuales hasta la devolución efectiva del bien materia de la acción; condenándose al demandado al pago de las costas y costos del proceso, notificándose.