

**Universidad de Huánuco**  
**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas**  
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO  
Y CIENCIAS POLÍTICAS



**TESIS**

FACTORES QUE INFLUYEN EN LA INEFICACIA DEL  
DESALOJO EXPRESS EN LA CIUDAD DE HUÁNUCO, 2016.

**Para optar el Título Profesional de  
ABOGADO**

**TESISTA**  
RAFAELO CONVERSO, Beatríz

**ASESOR**  
Dr. PONCE E INGUNZA, Félix

Huánuco - Perú  
2018



**RESOLUCIÓN N° 844-2018-DFD-UDH**  
Huánuco, 19 de noviembre de 2018

Visto, la solicitud con ID N° 200093-000008212 de fecha 06 de noviembre del 2018 presentado por la Bachiller **RAFAELO CONVERSO Beatriz**, quien pide se Ratifique y se designe a los miembros del Jurado y se señale fecha y hora para sustentar el Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado "**FACTORES QUE INFLUYEN EN LA INEFICACIA DEL DESALOJO EXPRESS EN LA CIUDAD DE HUÁNUCO, 2016**" para optar el Título profesional de Abogado y;

**CONSIDERANDO:**

Que mediante Resolución N° 654-2018-DFD-UDH de fecha 10 de octubre del 2018 se aprueba el Informe final del Trabajo de Investigación Científica (Tesis) "**FACTORES QUE INFLUYEN EN LA INEFICACIA DEL DESALOJO EXPRESS EN LA CIUDAD DE HUÁNUCO, 2016**" formulado por la Bachiller **RAFAELO CONVERSO Beatriz**, del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, quien posteriormente fue declarado **APTA** para sustentar dicha investigación;

Que, estando a lo dispuesto en el Art. 41 del Reglamento General de Grados y a lo establecido en el Art. 44° de la Nueva Ley Universitaria N° 30220; Inc. n) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; y la facultad contemplada en la Resolución N° 795-2018-R-CU-UDH, de fecha 13 de julio de 2018;

**SE RESUELVE:**

**Artículo Primero.- RATIFICAR Y DESIGNAR** a los miembros del Jurado de Tesis para examinar a la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, **RAFAELO CONVERSO Beatriz** para optar el Título profesional de Abogado por la modalidad de Sustentación del Trabajo de Investigación Científica ( Tesis ), a los siguientes docentes:

Abog. Alberto Guillermo Pinto Espinoza : Presidente  
Abog. Jesús Manuel Figueroa Ambicho : Vocal  
Abog. Wilder Leandro Hermosilla : Secretario

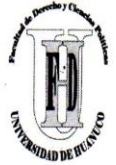
**Artículo Segundo.- SEÑALAR** el día lunes 26 de noviembre del año 2018 a horas 8.00 a.m dicha sustentación pública se realizará en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad universitaria La Esperanza.

Regístrese, comuníquese y archívese



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS  
**Dr. FERNANDO CORCINO BARRUETA**  
DECANO

DISTRIBUCIÓN: Of. Mat. Y Reg. Acad., Exp. Graduando, Interesado, Jurados (3), Asesor, Archivo, FCB/mgrn



## ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las 08:00 horas del día veintiseis del mes de NOVIEMBRE del año 2018 en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad Universitaria La Esperanza, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento General de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunió el Jurado Ratificado integrado por los docentes:

Mtro. (a) Mariella Catherine Garay Mercado : (Presidente)  
Abog. Jesús Manuel Figueroa Ambicho : (Vocal)  
Abog. Alberto Guillermo Pinto Espinoza : (Secretario)

Nombrados mediante la Resolución N° 878-2018-DFD-UDH de fecha 26 de noviembre de 2018, para evaluar la Tesis intitulada **"FACTORES QUE INFLUYEN EN LA INEFICACIA DEL DESALOJO EXPRESS EN LA CIUDAD DE HUÁNUCO, 2016"** presentado por la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, **RAFAELO CONVERSO Beatriz** para optar el Título profesional de Abogado.

Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a) APROBADA por UNANIMIDAD con el calificativo cuantitativo de BIEN y cualitativo de BUENO.

Siendo las 01:22 horas del día veintiseis del mes de NOVIEMBRE del año 2018 los miembros del jurado calificador Ratificados firman la presente Acta en señal de conformidad.

Mtro. (a) Mariella C. Garay Mercado  
PRESIDENTE

Abog. Jesús Manuel Figueroa Ambicho  
VOCAL

Abog. Alberto Guillermo Pinto Espinoza  
SECRETARIO

## **DEDICATORIA:**

A Dios por permitirme llegar hasta donde Él lo quiere.

A mi gran amor Mauricio, mi esposo, porque sin su apoyo no hubiera escalado un peldaño más para seguir creciendo personal y profesionalmente.

A mi hija Alexia, porque me motiva para seguir adelante.

A mis padres Adler y Sara por su ejemplo y amor que me han brindado para ser mejor cada día.

A mis hermanos y al Dr. Jorge Luis Carrillo Rodríguez por brindarme su apoyo con sus cualidades profesionales.

## **AGRADECIMIENTOS:**

A la Universidad de Huánuco mi casa de estudios donde compartí maravillosos momentos como alumno de pregrado y a las autoridades de esta Institución quienes hacen el esfuerzo de brindarnos una moderna infraestructura y contratar a los mejores docentes de la región,

Mediante este trabajo quiero, agradecer a mi asesor de Tesis, Dr. Félix Ponce e Ingunza, gracias por compartir con mi persona su esfuerzo, su dedicación, sus conocimientos, sus orientaciones, su manera de trabajar, su persistencia, su paciencia y su motivación, las mismas que han sido fundamentales para mi formación como investigador.

Al doctor Jorge Luis Carrillo Rodríguez, quien en cada momento que tenía la oportunidad no dudo en brindarme sus conocimientos jurídicos para que este presente trabajo tenga la finalidad requerida; toda vez que su experiencia y profesionalismo me guio durante el desarrollo de la investigación.

A la Dra. Lili Torres Boza; quien me brindó todas las facilidades en el Juzgado de Paz Letrado para ejecutar el trabajo de investigación.

Al Dr. Wilder Leandro Herмосilla. Gracias por su tiempo, su apoyo para enriquecer esta investigación.

Al Dr. Alberto Guillermo Pinto Espinoza, con su experiencia me guió durante el desarrollo de la investigación.

Al Dr. Jesús Manuel Figueroa Ambicho, por alentarme para lograr mi meta.

# ÍNDICE

	Pág.
Dedicatoria.....	02
Agradecimientos.....	03
Índice.....	04
Resumen .....	08
Summary.....	09
Introducción.....	10

## CAPÍTULO I

### PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del problema.....	12
1.2. Formulación del problema.....	17
1.3. Objetivo general.....	18
1.4. Objetivos específicos.....	18
1.5. Justificación de la investigación.....	18
1.6. Limitaciones de la investigación.....	20
1.7. Viabilidad de la Investigación.....	20

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación.....	22
2.2. Bases teóricas.....	25

2.2.1. Evolución del desalojo.....	25
2.2.2. Definición del desalojo.....	29
2.2.3. Definición del desalojo express.....	30
2.2.4.: antecedentes legislativos del desalojo express.....	31
2.2.5. Desalojo express o nueva ley de arrendamiento.....	32
2.2.5.1. Desalojo express: .....	32
2.2.5.2. Nueva Ley de Arrendamiento (D.L. N° 1177).....	35
2.2.6. Marco normativo incompleto .....	38
2.2.7. Factores .....	39
2.2.7.1. Los plazos señalados en la norma no se cumplen ...	39
2.2.7.2. Es posible interponer recurso de apelación.....	39
2.2.7.3. Los problemas de notificación.....	40
2.2.8. Procedimiento del desalojo express.....	41
2.2.8.1. Confusión en el trámite:.....	42
2.2.8.2. ¿cómo es el trámite en realidad?.....	44
2.2.9. Medios de defensa del arrendatario.....	46
2.2.10. Eficacia de la norma.....	48
2.2.11. Derecho comparado.....	50
2.2.1.2. Legislación argentina.....	50
2.2.1.3. Legislación italiana.....	52
2.2.1.4. Legislación española.....	53

2.3. Definiciones conceptuales.....	56
2.4 Hipótesis.....	58
2.5. Variables.....	59
2.5.1. Variable dependiente.....	59
2.5.2. Variable independiente.....	59
2.6. Operacionalización de variables .....	

### **CAPÍTULO III**

#### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

3.1. Tipo de investigación .....	60
3.1.1. Enfoque .....	60
3.1. 2. Alcance o nivel .....	61
3.1. 3. Diseño .....	61
3.2. Población y muestra .....	62
3.3. Técnicas e instrumento de recolección de datos.....	63
3.3.1. Para la recolección de datos .....	63
3.3.2 Para la presentación de datos .....	64
3.3.3. Para el análisis e interpretación de los datos .....	64

### **CAPÍTULO IV**

#### **RESULTADOS**

4.1. Procesamiento de datos .....	66
4.2. Contratación de Hipótesis y Prueba de hipótesis .....	85



## **CAPÍTULO V**

### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

4.1. Presentar la contratación de los resultados del trabajo de Investigación.....	90
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>93</b>
<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>95</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>98</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>100</b>

## RESUMEN

La investigación denominada “Factores que influyen en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016”, tiene como objeto precisar los factores que determinan la ineficacia en los resultados en un proceso de desalojo express en la ciudad de Huánuco, 2016. El objetivo general es determinar los factores que influyen en la ineficacia del desalojo express en la ciudad de Huánuco 2016. La hipótesis señala que, si durante la interposición de una demanda de desalojo express se realiza de manera común, entonces los factores que influyen en la ineficacia del desalojo express en la ciudad de Huánuco 2016, son el incumplimiento de los plazos establecidos, la notificación tardía, apelación con efecto suspensivo de la sentencia. Asimismo, se mencionan los antecedentes, derecho comparado y el marco teórico doctrinal que abarca el estudio de temas sobre conflicto y el proceso civil de desalojo express con las ideas principales del título de investigación. El tipo de investigación utilizado es cualitativo y el diseño no experimental- descriptivo simple. La población está conformada por los expedientes del Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco de la ciudad de Huánuco y Magistrados de la Corte Superior de Justicia de Huánuco y la muestra estuvo constituida por 05 expedientes del Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco y 3 Magistrados de la Corte Superior de Justicia de Huánuco. La técnica utilizada fue la encuesta que se elaboró y aplicó mediante un cuestionario, con el objetivo de recabar los datos que nos facilite esclarecer la conexión existente entre los factores que influyen en la ineficacia del desalojo express en la ciudad de Huánuco. De la recolección de la información, se ha logrado concluir que existen ineficacias en la aplicación del proceso de desalojo express, considerando que no se está cumpliendo con el espíritu de esta Ley para lo cual fue creada.

## SUMMARY

The research called "Factors that influence the inefficiency of the Eviction Express in the city of Huánuco, 2016", aims to specify the factors that determine the inefficiency in the results of an express eviction process in the city of Huánuco, 2016. The general objective is to determine the factors that influence the ineffectiveness of express eviction in the city of Huánuco 2016. The hypothesis states that, if during the filing of an express eviction claim is carried out in a common manner, then the factors that influence the ineffectiveness of the express eviction in the city of Huánuco 2016, are the breach of the established deadlines, the late notification, appeal with suspensive effect of the sentence. Likewise, the background, comparative law and the theoretical doctrinal framework that covers the study of conflict issues and the civil express eviction process with the main ideas of the research title are addressed. The type of research used is qualitative and the design is not experimental-simple descriptive. The population consists of the citizens of the city of Huánuco and Magistrates of the Superior Court of Justice of Huánuco and the sample was constituted by 05 citizens who have leased their homes and 3 Magistrates of the Superior Court of Justice of Huánuco. The technique used was the survey that was developed and applied by means of a questionnaire, with the objective of gathering the information that allows establishing the existing relationship between the factors that influence the ineffectiveness of express eviction in the city of Huánuco. From the collection of information, it has been concluded that there are inefficiencies in the application of the express eviction process, considering that the spirit of this norm for which it was created is not being met.

## INTRODUCCIÓN

La presente investigación titulada: “Factores que influyen en la ineficacia del desalojo express es la ciudad de Huánuco 2016” tiene como objeto determinar los factores que influyen en la ineficacia del desalojo express ciudad de Huánuco 2016.

La demanda de desalojo es un proceso judicial por el cual los ocupantes de un bien inmueble urbano o rústico lo desocupe y los entreguen a quien tiene legítimo derecho a él. Estos juicios se tramitan por procedimiento sumarísimo, pero sin embargo puede durar años en la emisión de una sentencia judicial. El desalojo express está referido entonces a un proceso más inmediato y menos costoso.

El 28 de mayo del 2014 se publicó en El Diaria El Peruano la Ley N° 30201 conocida como la “Ley Desalojo Express o Desalojo Rápido” que busca agilizar, el trámite de las demandas judiciales de desalojo por falta de pago, morosidad o por vencimiento de contrato.

Anteriormente, una demanda de desalojo perduraba entre uno y dos años y no se aseguraba que el arrendador recupere su inmueble. Hoy en día, gracias a esta Norma, el plazo para que el inquilino que no pagó una mensualidad o por vencida el contrato lo devuelva la casa a su verdadero dueño es de 15 días.

En consecuencia, la investigación tiene los siguientes lineamientos: En el capítulo I: problema de investigación, describimos la realidad del problema “Factores que influyen en la ineficacia del desalojo express es la

ciudad de Huánuco 2016”, formulamos los problemas de la investigación, planteamos los objetivos de la investigación, la justificación de la investigación, las limitaciones de la investigación y la viabilidad de la investigación.

En el capítulo II: Marco teórico, comentarios de los antecedentes de la investigación vinculados a los “Factores que influyen en la ineficacia del desalojo express es la ciudad de Huánuco 2016” del presente estudio, las bases teóricas que sustentan cada una de las variables, las bases legales que regulan el problema, las definiciones conceptuales básicos mencionados en la presente investigación, planteamos las hipótesis y las variables, así como la operacionalización de las variables del problema.

En el capítulo III: Metodología de la Investigación, se desarrolla el diseño, tipo y nivel de la investigación, así como el enfoque y métodos utilizados en la investigación, la población y muestra estudiada, señalamos también las técnicas e instrumentos de recolección de datos y finalmente, indicamos los criterios de validez y el criterio de confiabilidad de los instrumentos a través de una prueba de confiabilidad.

En el capítulo IV: Resultados, Análisis e Interpretación de los resultados, se esboza la presentación del estudio de campo realizado a los sujetos informantes con su respectivo análisis de datos y la contratación de las hipótesis respectivas.

En el capítulo V: Discusión de resultados, presentamos lo resultados obtenidos además de las conclusiones y recomendaciones, referencias bibliográficas y los respectivos anexos considerados

# **CAPÍTULO I**

## **PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

### **1.1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA:**

Nuestro país, está expuesto a diversos problemas del derecho civil, que demanda cambios significativos en la propuesta de mejorar la calidad de la administración de justicia en sus diferentes dimensiones de carácter social, económico, político y doctrinal, que se caracterice a una mayor atención a la demanda social, frente a situaciones conflictivas que se generan con mayor profundidad desde la problemática social que convive una población social actual del Perú. Estas circunstancias del manejo de la justicia imperan desde el marco normativo, jurídico y doctrinal de aplicar de manera más equivalente posible la justicia en el Perú; más aún, que el país se

encuentra sumido en la corrupción, la falta de ética, problemas de índole racial y conflictos políticos, que impiden el normal desarrollo y administración de la justicia desde un enfoque de derechos humanos y la construcción de medidas equivalentes en la jurisprudencia, a tal razón de minimizar el engorroso manejo que se subyace el derecho civil, en el conjunto de los actores de la justicia pública y privada.

De esta perspectiva la ciudad de Huánuco, no se encuentra exento de la descripción anterior de los grandes problemas sociales y de justicia, ello conlleva a plantear si el desalojo Express, es realmente una manera más efectiva de solución de conflictos en los procesos de desalojo, si es realmente se aplica la celeridad en su ejecución. Se puede notar que en los casos de desalojo los justiciables no dan solución rápida y oportuna a sus conflictos, puesto que ésta norma refiere que un proceso de desalojo no debe durar menos de un mes, cosa que en la realidad no se está notando, es decir es, no es una forma eficiente de administrar justicia, en el cual implicaba menor costo económico, menor tiempo a una posible en la solución de sus problemas a los propietarios.

“Hace días un dominical narró el infierno que tuvieron que pasar 2 jubilados por alquilarle su departamento a una pareja, que por más de 3 años no les pagaron la renta. A propósito de Guillermo La Rosa Rubina y su pareja Carla Abad Travi, quienes fueron inquilinos que vivieron por más de tres años junto a sus hijos en un

departamento, sin pagar el alquiler ni el mantenimiento del edificio y ante una demanda de desalojo, se fugaron por la noche llevándose hasta los focos”. (RPP, 2016)

Aproximadamente el 20% de los procesos que se ventilan por larguísimos años, en la vía judicial, sobre el Desalojo por sus diferentes causas, procesos judiciales que pueden ser resueltos en forma eficaz y acertada cuando efectivamente se aplicaría la norma con todos los plazos. El proceso de desalojo por sus distintas causales es una de las materias que tiene demasiada carga procesal en la vía judicial ordinaria, y la solución de esta controversia se hace morosa, pues demora en la solución de dos a tres años calendario, en perjuicio de los demandantes.

A fin de acelerar y resolver en menor tiempo esta clase de procesos, se encuentra vigente la Ley 30201, que ha variado el artículo N° 594 del Código Procesal Civil, estableciendo la figura del “allanamiento anticipado” en los contratos de arrendamientos de inmuebles, el cual, con la manifestación expresa entre las partes, en virtud del cual el arrendatario acepta preliminarmente la desocupación del inmueble, previa exigencia judicial, por presentarse la conclusión del contrato y resolución del arrendamiento por falta de pago de las mensualidades. Y, para que tenga efecto la citada figura jurídica, debe reunir ciertas condiciones formales; como el de tener incluido



por escrito la cláusula respectiva en el contrato de arrendamiento del bien inmueble, por lo que no procederá en contratos verbales.

Muchos de los factores que se presentan en la ineficacia del desalojo express, podría estar relacionado con la falta de la realización de un contrato escrito, y si lo realizan no lo hacen ante un notario público, y sin la cláusula de allanamiento; es por ello que los propietarios son tan vulnerables ante una futura demanda de desalojo, y a ello también se suma la demasiada carga procesal que conlleva esta figura jurídica.

Es de suma importancia señalar que la abundante carga procesal en el Órgano Jurisdiccional hace que el Desalojo Express no se cumpla los plazos establecidos y ello muestra que ya no se crea y confía en esta figura jurídica, como medio de solución de justicia. Que de hecho conciernen varios de sus factores en que se involucra y afecta en la ineficacia en la ciudad de Huánuco. Si los ciudadanos de la ciudad de Huánuco no aplican el Desalojo Express, podría decirse que esta ley es inerte, por lo que tendríamos que ver las razones y los factores que la llevan en su desuso de esta norma.

Pero, entiéndase bien, que el cambio de legislación en sí mismo no tiene ningún significado si no va acompañado de cambios sociales que involucren y comprometan al ciudadano, por lo que no resulta claro la indiferencia del Estado de efectuar dichos cambios

sociales, no obstante la existencia de un gravitante conflicto social en Huánuco y el país, en que resalta no sólo un clima de insatisfacción popular, sino también una fragilidad ciudadana, con funcionarios públicos que no entienden la tesis clásica de que un Estado solo puede prosperar sobre la base de poderes absolutamente independientes, el uno del otro, y que las interferencias entre ellos atentan contra el desarrollo natural de los pueblos y socavan el mismo sustento en que todo Estado ha de apoyarse.

El Estado debe garantizar a la comunidad concreción de la reforma procesal judicial, educativa y las otras reformas de la administración pública para que las instituciones públicas ofrezcan un servicio público de calidad, en la que se revele no solo eficacia y responsabilidad social, sino también participación ética basada en la honestidad, equidad y difusión de la justicia.

Sería fundamental, que el desalojo express no se convierta en una norma plasmado sólo en papel, sino se empiece a conocer y creer en las normas, que conozca los principios en los cuales se basan, y para las cuales fueron creadas y despierten en ellos el interés para aprovechar las distintas ventajas que trae consigo, impidiendo que se convierta en un mero mecanismo ocioso, oneroso y dilatorio por la demasiada carga procesal.

La presente investigación tiene como propósito determinar las medidas que se deberían implementar a fin de que la Ley de Desalojo

Express como figura jurídica de solución de conflictos, cumpla con su naturaleza para la cual fue creada, en busca de justicia eficaz, rápida y, sobre todo, accesible a su economía; tiene como fin observar el Desalojo Express desde un punto de vista real y práctico. En consecuencia, la presente investigación consiste en determinar factores en el desalojo express; como la excesiva carga procesal, es decir la celeridad y economía procesal no se están cumpliendo adecuadamente, convirtiendo a esta norma en inaplicable e ineficiente.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA:**

### **a) Problema general:**

- ✓ ¿Qué factores influyen en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016?

### **b) Problemas específicos:**

- ✓ ¿Cuál es la relación entre el factor incumplimiento del plazo en los procesos de desalojo express como resultado en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016?
- ✓ ¿Cuál es la relación entre el factor recurso de apelación en los procesos de desalojo express como resultado en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016?

- ✓ ¿Cuál es la relación entre el factor notificación tardía en los procesos de desalojo express como resultado en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016?

### **1.3. OBJETIVO GENERAL:**

- ✓ Determinar los factores que influyen en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.

### **1.4. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

- ✓ Establecer la relación ente el factor incumplimiento del plazo en los procesos de desalojo express como resultado en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.
- ✓ Identificar la relación entre el factor recurso de apelación en los procesos de desalojo express como resultado en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.
- ✓ Identificar la relación entre el factor notificación tardía en los procesos de desalojo express como resultado en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.

### **1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

Justifico la elaboración del presente proyecto de investigación, porque somos testigos de que los procesos de desalojo que no

obstante llamarse sumarísimos, su tramitación demora algunas veces años, con el consiguiente perjuicio a los derechos reales de posesión y de propiedad, el principio de "*Pacta sum servanda*". Afectación de la economía procesal que queda estática cuando el bien arrendado sale del comercio regular y, sobre todo, porque deviene en una forma de protección injusta y casi un premio a la parte que incumple con su prestación en el contrato inmuebles, convirtiéndose en un tema de preocupación general para la población nacional.

Antes de que existiera el Desalojo Express, un proceso de desalojo podía durar años y años, lo que no se aseguraba que el arrendador recupere su bien inmueble. Hoy, gracias a esta modificatoria, el plazo para que el arrendatario moroso devuelva el bien inmueble a su verdadero propietario es de 15 días.

El Desalojo Express puede incorporarse solamente a aquellos contratos de arrendamiento de inmuebles en los cuales el arrendador haya pactado con el arrendatario una Cláusula de Allanamiento futuro.

La importancia es que se cumplan con el espíritu de marco normativo, que se logren sus objetivos para las cuales fueron creados; determinando los factores por los que la norma no es efectiva e eficiente. Por lo expuesto resulta necesario considerar la relevancia de la presente investigación, de cómo "El Desalojo Express" ya no es un facilitador en solución de problemas en un menor tiempo posible.

## **1.6. LIMITACIONES**

Al tratar de las limitaciones de la investigación, resulta claro que las mismas se refieren a las restricciones propias para abordar. El tipo de problema identificado, donde se puntualiza las posibles debilidades del estudio; es decir, tiene un carácter predominantemente de carácter extremo, en tal sentido no cuenta con limitaciones vinculados referentes bibliográficos y que pudieran afectar el desarrollo del tema; sobre este tema particular se cuenta con material teórico pertinente a la temática; además, bibliografías de fácil acceso en la región y la tecnología de la información y comunicación a través de internet, ya que busca revisar las fuentes de consulta sobre la visión de los elementos de estudio, y además los referentes jurídicos de índole internacional, nacional para explicar y precisar tanto la naturaleza jurídica de la temática. Entonces los datos no tienen limitaciones y la cual va a facilitar la generalización de conclusiones.

## **1.7. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN**

El proyecto reúne características, condiciones técnicas y operatividad que aseguran el cumplimiento de los objetivos.

Cuenta con acceso a la información, cuenta con fuentes bibliográficas, antecedentes, estudios relacionados al tema, la cual va

a facilitar en cumplimiento de los objetivos planteados en el estudio del proyecto.

Cuento con los recursos económicos, también con un asesor de tesis (recurso humano). En lo referente a la metodología, el estudio parte de la sistematización de las diversas fases investigativas apoyando en el análisis riguroso de las normas y autores conocedores a la problemática existente. Destinado a captar desde una perspectiva analítica e interpretativa de situaciones cotidianas, ello enmarcado en el análisis de los aspectos relacionados con la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, tomando referentes jurídicos. En lo concerniente al tiempo de realización de estudio, se realizará a corto plazo, ya que la investigación está dirigida los fenómenos transcurridos el en el periodo 2016.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

##### **2.1.1. Antecedentes Internacionales**

A nivel internacional, existen estudios relacionados a la ineficacia del proceso de desalojo express; así por ejemplo se encontró:

La tesis de Brett de la Universidad Católica Andrés Bello (2009- España), para optar el grado Académico de Especialista



en Derecho Procesal, titulada “ La Conciliación como Alternativa de Resolución de Conflictos en forma Pacífica en procesos de desalojo” llega a la conclusión que los diversos componentes que presiden a la conciliación en el ordenamiento jurídico de Venezuela, sus tipos, eficacia, como sus diferencias y similitudes con las formas alternas de solucionar problemas a través de los procesos de negociación, donde las partes involucradas deben identificar sus intereses comunes y contrapuestos en un proceso de diálogo que genere beneficios mutuas. Comentario: podemos decir que el autor hace referencia que, si es posible en un centro de conciliación, la solución de problemas mientras ambas partes se involucren y pongan de manifiesto sus intereses.

### **2.1.2. Antecedentes Nacionales**

Se encontró la tesis de Juan Gualberto Chavez Marmanillo (2008-Lima), de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos Unidad de Posgrado, para optar el Grado Académico de Magister en Derecho, titulada “Proceso de Desalojo por Vencimiento de Contrato” llega a la conclusión que los procesos de desalojo demoran por razón de orden normativo, porque el código procesal civil se ha convertido en una traba para que los jueces puedan resolver los procesos, pues impide una tramitación demasiado formal y cuyo incumplimiento produce la nulidad, obligando que se tramite

nuevamente, lo que debió resolverse rápidamente. Comentario: refiere el autor que las existir mucho formalismo en el código, la cual hace que el proceso de desalojo se demore demasiado y cualquier incumplimiento lleva a su nulidad.

Se encontró la tesis de Jorge Luis Pareja Miranda (2016-Lima), de la Universidad de Huánuco, para optar el Título de Abogado, titulada, “ El proceso de desalojo y el arbitraje como Justicia alternativa un favor de los litigantes de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2015”, en la que llega a la conclusión que el proceso de desalojo, tiene relación significativa con el arbitraje como justicia alternativa a favor de las personas involucradas en la Corte Superior de Justicia de Lima Norte, en el año 2016. Comentario: que los procesos de desalojo llevados en un centro de arbitraje es favorecedor al litigante por cuanto es menor costo y tiempo.

### **2.1.3. Antecedentes Locales**

Se encontró la tesis de Jakheline Melina Espinoza Rojas, (2016- Huánuco) de la Universidad de Huánuco, para optar el Título Profesional de Abogada, titulada, “ La Conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo en los Juzgados Civiles de la Ciudad de Huánuco 2014-2015”, en la que llega a la conclusión que, la conciliación extrajudicial es más útil en otros procesos como en los casos de Familia, pero tratándose sobre Desalojo en 89,66% respondieron que la

participación obligada a una audiencia conciliatoria de los interesados no les permitió solucionar los conflictos de desalojo que tenían. Comentario: la conciliación extrajudicial no es un mecanismo de solución de conflictos en los procesos de desalojo, por cuanto las partes no asisten, no toman interés, lo ven como un simple requisito que se tiene que cumplir para acudir al Órgano Jurisdiccional.

## **2.2. BASES TEÓRICAS**

### **2.2.1. EVOLUCIÓN DEL DESALOJO**

“A través de los tiempos, el “proceso de desalojo” ha tomado distintos nombres como. “juicio de desahucio”, “juicio de aviso de despedida” y ahora con el código procesal vigente “proceso de desalojo” mediante el cual el propietario o arrendador lleva a cabo la desocupación o el lanzamiento del inquilino, su familia o los subarrendatarios, poseedores precarios, o cualquier otro ocupante del bien inmueble cuyo deber de restitución es exigible”. (ORGAZ, 1961)

“En la época antigua, el desahucio o desalojo, se constituyó especialmente del incumplimiento del contrato de arrendamiento, conocido en Roma como la “*locatio conductio rerum*”, que fue un contrato que se formaba por el consentimiento de las partes fueron causales de extinción del contrato, algunos de los cuales persisten hasta estos días, el concluido el plazo convenido, la

pérdida de la cosa arrendada, el acuerdo de las partes para solucionarlo y la anulación obtenida por el arrendador. La no aceptación a desocupar voluntariamente la cosa arrendada podrá llevar al desahucio.

Durante la época de la Edad Media, el nacimiento del “FEUDO” consistía que el señor poseía o era dueño absoluto de las tierras. Sólo entregaba el terreno para cultivar a siervos y colonos, bajo condición de dividir frutos y productos agrícolas (colonia parcelada), luego lo hace por una anualidad en dinero censos (precarios, e enfitéuticos, etcétera) o, en fin, a cambio de la prestación militar o personal. Es obvio que en el fondo de estas figuras jurídicas se hallaban las características de la locación. A través, del extenso periodo histórico se consustancia con los derechos reales, y en particular con los “arrendamientos perpetuos”. Aparecen así los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas.

Como nota interesante, debe acotarse, que el incumplimiento de las obligaciones nacidas de estos contratos era severamente castigado con penas públicas ya que el incumplimiento daba a su autor la denominación de “reo delincuente”.

En la Edad Moderna el aumento de las personas marca el nacimiento de la gran urbe y las ciudades industriales, con el problema común a los épocas antiguos y modernos como es la carencia de casas, lo que se nota no sólo en la numerosidad de

contratos de arrendamientos sino igualmente en el juicio de desahucio que persisten los preceptos fundamentales de respeto a la propiedad, es decir, para recuperar el bien inmueble que le es suyo a causa de una posesión indebida por un tercero.

Las personas a quienes la buena ventura no les han permitido la senda a la propiedad de sus viviendas, forman la parte más numerosa y necesitada de la sociedad urbana; no es de notar, por tanto, la notoria tendencia legislativa a proteger el bien inmueble del dueño, tendencia que se acentuó vigorosamente con motivo de la precariedad de viviendas originada en procesos económicos complejos, principalmente el encarecimiento de la construcción y el éxodo de la comunidad campesina a las ciudades; sin embargo, a pesar de que la casa es un problema social, también se debe considerar y potenciar las obligaciones legales de ambas partes, es decir, dar seguridad jurídica al propietario y al arrendatario de manera, que en un caso de desalojo judicial la demanda no se dilate maliciosamente por alguna de las partes.

Actualmente, la insuficiencia de viviendas es un problema de extensión universal. Alcanza contornos extensos en países que sirvieron de campo de acción o tuvieron una actuación en conflictos bélicos, pero igualmente repercutió en otros que, como el nuestro, no participaron en ellos directamente. Las medidas de emergencia buscan un equilibrio artificial para la balanza de la oferta y la demanda. Así nacen las normas transitorias que, ante

la permanencia de los estados de hecho que las incitaron, se fueron prorrogando indefinidamente. En consecuencia, el conflicto de intereses en procesos este configurado, de un lado, por el interés del litigante de que se le restituya el bien y, de otro, por el interés del emplazado de no ser desplazado de la posesión de este, lo que dependerá entre otras cosas, de si este tiene o no el amparo del derecho.

En el país, han manifestado problemas con el contrato de locación y conducción de cosas, así como con el contrato arrendamientos de viviendas y locales comerciales muy vinculados al desahucio y el aviso de despedida, todos estos normados por el código de procedimientos civiles de 1912 y el código civil de 1936. Como el problema persista se dieron leyes de excepción como la Ley N° 8765, el Decreto Ley N° 21938 y el Reglamento N° 052-77. Igualmente, la Ley de Promoción de la Inversión Privada, Decreto Legislativo N° 709, que normó el desahucio con el objeto de crear la estabilidad social basado en la igualdad de derechos y obligaciones de las partes intervinientes y solucionar un problema engorroso. El abolido Código de Procedimientos Civiles lo normó bajo el nombre de desahucio y el Código Procesal Civil con el nombre de desalojo en los artículos 585 al 596". (ORGAZ, 1961)

### 2.2.2. DEFINICIÓN DEL DESALOJO

“La palabra “desalojar” es una denominación compuesta que se forma por el prefijo inseparable “des” que denota negación o privación y de “alojar” que significa aposentar; hospedar; es decir, privar o expulsar a una persona de su alojamiento por razones que estén debidamente justificadas” (LINO, 1994).

Desde una perspectiva sustantiva, el desalojo es el derecho que posee el propietario o arrendador de un bien inmueble para lograr que el arrendatario u ocupante de este reponga su uso por haber fenecido el contrato de arrendamiento o por causas legítimas que paralizan su continuación. Tiene su argumento en el derecho de propiedad plasmado en los numerales 70° de la Constitución del Estado y 723 del código civil, conforme a los cuales, la propiedad es inviolable y a la vez el poder jurídico que permite a su propietario usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, el mismo que debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la norma. En cambio, desde una perspectiva adjetiva, para Lino Palacio el proceso de desalojo “(...) es aquel que tiene por objeto una pretensión a recobrar 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” (LINO, 1994).

“En consecuencia, la demanda de desalojo es la vía que interpone una persona (arrendador) contra otra (arrendatario) que habita un bien para que lo deje a merced del demandante. Esta acción se ejerce necesariamente cuando el arrendatario no ha cumplido con sus obligaciones nacidas del contrato de arrendamiento o, por otra razón, como cuando se interpone contra la persona que posee el bien sin la presencia de un contrato”. (LINO, 1994)

Desalojo según Lino Cornejo, citado por Alberto Hinostroza, considera que el juicio de desalojo “(...) es aquella que tiene por fin una pretensión tendiente a recuperar el uso u goce de un bien inmueble que se encuentra habitada por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revertir el carácter de simple forastero sin pretensiones a la posesión”.

“El objeto del proceso de desalojo es dejar libre el uso de los bienes materia del litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuera necesario, a la acción de sus detentadores”, según Carlos Hernández.

### **2.2.3. DEFINICIÓN DEL DESALOJO EXPRESS**

“Es una ley que busca agilizar el trámite de los procesos judiciales de desalojo reduciendo su tiempo de duración. Este es un proceso que pretende ser célere y expeditivo. Es por ello se



han graficado mecanismos que obligarán a los magistrados a resolver con prontitud y abiar las dilaciones. La nueva ley va a habilitar al propietario para despojar de manera rápida al arrendatario, exclusivamente para los casos de cuando no cancele las rentas o se dé el vencimiento del contrato de alquiler” (POZO SÁNCHEZ J. E., 2014).

#### **2.2.4.: ANTECEDENTES LEGISLATIVOS DEL DESALOJO EXPRESS**

La Ley N.º 30201 conto como antecedentes los siguientes proyectos de ley:

- A.** La Ley N.º 01106 de fecha 10/05/12: Norma que regula el Registro especial de arrendatarios morosos.
- B.** La Ley N.º 02117 de fecha 12/04/13: Norma que regula el procedimiento administrativo notarial policial de desalojo de ocupante precario y restitución del bien.
- C.** La Ley N.º 02585 de fecha 29/08/13: Norma que regula el Registro de arrendatarios morosos.
- D.** La Ley N.º 03076 de fecha 12/12/13 Ley que modifica el artículo 692-A del Código Procesal Civil, modifica los artículos 34, 50, y 97 de la Ley 27809, Ley general del sistema concursal y regula el Registro de deudores judiciales morosos.

## **2.2.5. DESALOJO EXPRESS O NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTO**

### **2.2.5.1. DESALOJO EXPRESS:**

“El 28 de mayo de 2014, la sociedad jurídica tuvo conocimiento de la publicación de la Ley N.º 30201. En lo que concierne a las innovaciones e incorporaciones al proceso de desalojo, el legislador se comprometió en graficar un proceso célere que permitiría al arrendador la recuperación de la posesión de su inmueble en un plazo de quince días, lo que causó gran expectativa en las personas. Los propietarios tenían una luz de esperanza.

Todo esto se desvaneció con la publicación de la norma. La nueva Ley posee una engorrosa redacción que desnuda su deficiente técnica legislativa y las falencias del Congreso cuando se trata de normar temas procesales.

Ésta norma modificó algunos artículos hasta entonces vigentes del Código Procesal Civil, entre ellos el artículo 594, agregando a este una disposición por la cual, en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles con firmas legalizadas que incorporen la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario; el Magistrado, ante una posible demanda de desalojo,

concederá al arrendatario un plazo de seis días para que demuestre la vigencia del contrato o el pago de la renta adeudada; de lo opuesto, ordenará el lanzamiento en 15 días hábiles.

En sus escasos años de práctica, esta Ley ha devenido en comentarios desalentadores de la mayoría de las personas interesadas en el tema, quienes, tal vez motivados por la opinión pública que comunicaba desalojos “en quince días”, estipularon con sus arrendatarios la llamada cláusula de allanamiento a futuro y que ahora observan silenciosamente como sus procesos de desalojo ingresan, en algunos casos, a sus primeros años de tramitación.

- a) **RENTAS ADEUDADAS:** “a la demanda de desalojo se le puede a copilar la pretensión de pago de las mensualidades acordadas, así como de las cuotas periódicas. Es prudente también exigirse el pago de los conceptos complementarios adeudados si es que el arrendador asumió la obligación de realizar dichos pagos a nombre del arrendatario en el contrato redactado. Sin menoscabo de ello, el cumplimiento del desalojo no se supeditarán a la resolución de cualquier otra demanda acumulada.
- b) **JUEZ COMPETENTE:** El Proceso Único de Ejecución de Desalojo se diligencia ante el Juez de Paz Letrado o ante el

juzgado que haga sus veces, de la jurisdicción donde se encuentre el inmueble arrendado. Dicho magistrado debe notificar la demanda en el inmueble materia de desalojo para que el arrendatario o quien se encuentre ocupándolo, dentro del lapso de cinco (05) días hábiles, se allane o conteste la demanda.

**c) LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO CON FIRMAS LEGALIZADAS:** La cláusula de allanamiento a futuro es un convenio o pacto que podrá adherirse en los contratos de arrendamiento de inmuebles. No se ajusta a los contratos de arrendamiento de bienes muebles.

La cláusula de allanamiento a futuro deberá constar por escrito. En consecuencia, no es aplicable a los contratos de arrendamiento celebrados en forma verbal.

El contrato de arrendamiento deberá ser realizada ante notario público o juez de paz (en los lugares donde no exista notario) contanto con firmas legalizadas.

El arrendatario está obligado a desocupar en seguida el bien inmueble, ante el requerimiento judicial, en los sucesos de conclusión del plazo del contrato o resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta acordada.

La reforma encarece los costos de transacción de los contratos de arrendamiento. Las personas involucradas deberán emplear la actuación de un abogado que estipule y

redacte la cláusula de allanamiento a futuro y de un notario para que legalice las firmas.

No entendemos cuál era la necesidad de adicionar una cláusula de allanamiento a futuro frente a la presencia de un pacto en cuanto al monto del alquiler y el plazo de duración del contrato”. (POZO SÁNCHEZ, Julio).

#### **2.2.5.2. NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTO (D.L. N° 1177)**

“Este proceso de desalojo adhiere para todo tipo de inmuebles; es decir, desde establecimientos industriales o comerciales hasta viviendas. Procederá el desalojo, según esta ley, cuando cualquiera de los contratos antes mencionados termine por las siguientes causales:

- a.** Vencimiento de plazo.
  - b.** Resolución de mutuo acuerdo.
  - c.** Incumplimiento en el pago de la renta por dos (02) meses consecutivos.
  - d.** Incumplimiento en el pago por mantenimiento, agua u otros servicios relacionados por 6 meses consecutivos.
  - e.** Uso del inmueble a fin distinto al de vivienda.
- Únicamente en las causales referidas ya se puede analizar una gran diferencia con los supuestos del

“Desalojo Express”, en el cual sólo puede demandarse por vencimiento del contrato o resolución de este por falta de pago.

Esta Ley, al igual que la Ley No. 30201, disminuye los plazos de un proceso de desalojo común otorgando: cinco días para que el arrendatario conteste la demanda o se allane, tres días luego de vencido el plazo anterior para sentenciar, bajo responsabilidad del Magistrado a cargo del proceso y tres días para que la Policía Nacional del Perú preste su ayuda y garantía para ejecutarse el desalojo.

Asimismo, la ley ha garantizado de establecer evidentemente que un eventual recurso de apelación contra la sentencia que declara fundada la demanda de desalojo se concederá sin efecto suspensivo; es decir, no suspendería el lanzamiento.

En estas circunstancias se puede acotar, y vistas los principales caracteres de estas dos nuevas modalidades del proceso de desalojo creemos que, para un arrendador es mucho más beneficioso suscribir un contrato de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda al amparo del Decreto Legislativo No. 1177, pues de esta forma:

- a. Puede solicitar la devolución del bien inmueble por otras causales además del vencimiento del plazo y falta de pago de la mensualidad (las cuáles pueden ser tan presidiabiles como la infracción del pago de los servicios o que el arrendatario de uso distinto al inmueble de lo acordado).
  
- b. El periodo para retomar la posesión de su inmueble, al menos en teoría serán más pequeños que en un proceso de desalojo derivado de una cláusula de allanamiento a futuro y los magistrados se encontrarán más intimidados a absolver en los plazos establecidos al haberseles impuesto responsabilidad por la probable prorroga.
  
- c. La presentación de un recurso impugnatorio de la contraparte no suspenderá el lanzamiento.

Queda como único requisito, garantizar que efectivamente, la finalidad del contrato de arrendamiento sea destinar el bien inmueble a vivienda. Las personas que pretendan arrendar sus inmuebles para usos distintos deberán “conformarse” con establecer una cláusula de allanamiento a futuro si no quieren seguir una demanda de desalojo común al pretender de recuperar sus predios”. (El Pino, 2016).

## **2.2.6. MARCO NORMATIVO INCOMPLETO**

Pese al periodo transcurrido, el marco normativo de la Ley N.º 30201 sigue incompleto. Es inconcebible que se haya dispuesto que la norma se reglamente posterior de su entrada en vigor.

La Ley N.º 30201 entró en vigor a los 45 días hábiles de su publicación, esto es el 5 de agosto de 2014. Sin embargo, hasta hoy no tenemos noticia de que se hayan presentado casos de desalojo amparados en dicha norma.

La norma mencionada debió ser reglamentada a los 30 días hábiles de su entrada en vigor,<sup>17</sup> esto es el 17 de setiembre de 2014. A la fecha de redacción del presente escrito, no se ha publicado el reglamento.

Aun cuando consideramos que el reglamento no puede establecer normas procesales que son competencia del legislador, consideramos que el reglamento era importante para implementar el anhelado Registro de Deudores Judiciales Morosos.



## **2.2.7. FACTORES**

Algunos de los factores por los cuáles creemos que esta Ley no cumple enteramente su finalidad de procurar un desalojo mucho más célere son las siguientes:

### **2.2.7.1. Los plazos señalados en la Ley no se**

**cumple;** ya sea por la demasiada carga procesal del Poder Judicial o por falta de diligencia, vencido el plazo de 6 días otorgado al demandado para que afiance la vigencia del contrato o el pago del arrendamiento, el juzgado difícilmente emitirá de oficio una resolución ordenando el lanzamiento sino que las partes deberán pedirlo mediante un escrito, por lo cual puede llevar semanas o incluso meses para que finalmente se ordene el lanzamiento; es decir, la desocupación del inmueble.

A esto hay que adherirle la factible demora en la admisión de la demanda, la cual se tramitará de acuerdo con la carga procesal de cada juzgado dado que, para su expedición, la norma no impuso ningún plazo máximo.

### **2.2.7.2. Es posible interponer recurso de apelación**

**contra la sentencia que declare fundada una**

**demanda de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro;** al respecto, de acuerdo con el análisis literal de las normas sobre desalojo modificadas por la Ley No. 30201, el Magistrado debe coordinar el lanzamiento de acuerdo con lo acotado por el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Este artículo refiere que el lanzamiento se ejecutará consentida o ejecutoriada la sentencia que declara fundada la demanda y acotado en el artículo 556 del mismo artículo normativo establece que las sentencias dadas en un proceso sumarísimo, como lo es el de desalojo, son apelables con efecto suspensivo, es decir suspender el lanzamiento extendiendo el proceso hasta que exista un pronunciamiento firme al respecto.

**2.2.7.3. Los problemas de notificación;** una demanda de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro permanece, la similitud que el proceso común de desalojo, la presidencia de notificar el proceso en el predio a desalojar. Esto devendría en diversos problemas operativos pues es

probable que los inquilinos alteren la numeración del bien inmueble u otras mañas de reconocimiento para evitar ser notificados y así ampliar el proceso.

Además de lo acotado, se debe tener consideración que el inquilino sólo puede suscribir una cláusula de allanamiento a futuro para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución de este por falta de pago, a diferencia de “Nueva Ley de Arrendamiento”.

#### **2.2.8. PROCEDIMIENTO DEL DESALOJO EXPRESS**

Este nuevo procedimiento de Desalojo Express este reservado solo para que los arrendatarios puedan recobrar la posesión que tienen sus inquilinos, cuando se presente el vencimiento del contrato de arrendamiento o cuando hayan dejado de pagar la renta de más de 2 meses y 15 días (supuesto generalizado).

En primer supuesto, a modo de comprender la inclusión de este supuesto y proceso de desalojo dejaría (en la práctica) en desuso la alternativa del desalojo por ocupante precario en los supuestos de vencimiento de contrato de arrendamiento una vez cursado el aviso de conclusión. Y es que como lo estableció el Cuarto Pleno Casatorio Civil:

*“5.2. Será caso de título de posesión fenecida cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, supuesto que con requerimiento de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin el contrato. No constituirá un caso de título fenecido en supuesto contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, dado que solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del mismo”. (POZO SÁNCHEZ J. E., 2014).*

#### **2.2.8.1. CONFUSIÓN EN EL TRÁMITE:**

“Si notamos la norma modificada el trámite parece ser muy sencillo:

**A. Trámite.** El Magistrado notifica la demanda al inquilino para que, durante del lapso de seis días, acredite la vigencia del convenio de arrendamiento o la supresión del alquiler adeudado.

**B. Lanzamiento.** Vencido el plazo acordado sin que se haya acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Magistrado ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

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

**D. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DEUDORES JUDICIALES MOROSOS.** La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos. Dicha inscripción tendrá vigencia hasta la extinción de la obligación.

Teniendo en cuenta que en los procesos de desalojo por falta de pago el Juez sólo debe establecer si el demandado incurrió en la causal de resolución prevista en el artículo 1697 inciso 1 del Código Civil, esto es, *“Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos”*.

En este tipo de procesos el Magistrado no determina el monto de la deuda por concepto de arrendamientos impagos, a menos que se hubiese acumulado la pretensión de pago de arriendos, lo que

dificultará en la práctica la inscripción en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

#### **2.2.8.2. ¿CÓMO ES EL TRÁMITE EN REALIDAD?**

Si notamos la Ley modificada con mucho detenimiento, descubriremos cómo es el trámite en la vida real.

- A.** Procedimiento Conciliatorio. Como quiera que el proceso se inicia con una demanda la misma debe cumplir con todos los requisitos de procedencia, entre los que se encuentra el acta de conciliación extrajudicial. Entonces, el nuevo proceso no es tan rápido como creyeron los legisladores.
  
- B.** Juez competente. La Ley solo establece una norma de competencia territorial. Por consiguiente, deben aplicarse también las normas de competencia por cuantía, en cuyo caso, el arrendador deberá presentar la demanda de desalojo ante el juez de paz letrado si la renta mensual es hasta 50 URPs o ante el juez especializado en lo civil competente cuando la renta mensual supere dicho monto.
  
- C.** Oposición. El arrendatario tiene 6 días de plazo para oponerse a la restitución del inmueble acreditando: que el contrato de arrendamiento sigue vigente o que ha pagado el alquiler adeudado.

El plazo es mayor que el que se concede para contestar la demanda en el proceso de desalojo del Código Procesal

Civil, que es de 5 días. Se entiende que el demandado puede ofrecer los medios probatorios con las limitaciones previstas en el artículo 591 del Código Procesal Civil, esto es pudiendo ofrecer solamente documentos, declaración de parte y pericia.

El ofrecimiento de una pericia conlleva la designación de un perito, la realización del dictamen y la citación a una audiencia para la ratificación de la pericia y las observaciones que pudieran formular las partes. No entendemos por qué los legisladores pensaron que habían creado un proceso más rápido.

**D. Audiencia Única.** Ante el silencio del legislador, y teniendo en cuenta que la norma bajo comentario se encuentra en el Título relativo al Desalojo, el Juez debe citar a las partes a una Audiencia Única.

**E. Sentencia.** La sentencia debe resolver la oposición del demandado y la pretensión de desalojo. Si la demanda es estimatoria el Magistrado debe declarar infundada la oposición del demandado, fundada la demanda y ordenando la restitución del inmueble. Si la demanda es desestimatoria, el Juez debe declarar fundada la oposición del demandado e infundada la demanda.

**F. Cosa juzgada.** Para que proceda el lanzamiento es necesario que la sentencia que declara fundada la

demanda quede consentida o ejecutoriada, esto es, que sea confirmada por superior y en su caso que el recurso de casación interpuesto por el demandado haya sido declarado improcedente o infundado. Eso fluye de la remisión al artículo 593 del Código Procesal Civil. No entendemos por qué algunos denominaron desalojo express al nuevo procedimiento.

**G.** Requerimiento. A solicitud del arrendador el Juez requerirá al demandado la desocupación en el plazo de 15 días, bajo apercibimiento de lanzamiento. En el proceso de Desalojo del Código Procesal Civil, el plazo es de sólo 6 días.

**H.** Lanzamiento. Vencido el plazo concedido el lanzamiento se ejecutará a pedido del arrendador”. (POZO SÁNCHEZ, Julio).

#### **2.2.9. MEDIOS DE DEFENSA DEL ARRENDATARIO**

“En caso el arrendatario conteste la demanda, deberá acreditar, de ser el caso, la vigencia del contrato de arrendamiento, la cancelación de las rentas convenidas adeudadas o cuotas periódicas adeudadas, o el cumplimiento de cualquier otra obligación que le hubiese sido requerida, según corresponda.

Además, son admisibles con la contestación de la demanda las excepciones y defensas previas reguladas por el



Código Procesal Civil, las mismas que serán resueltas con la sentencia.

La Norma establece que únicamente son admisibles los medios probatorios que no requieren actuación.

En consecuencia, algo importante: se establece que la subsanación por el arrendatario de la condición que generó la interposición de la demanda no enerva la causal de incumplimiento de pago ni, consecuentemente, el desalojo, por haberse resuelto el contrato de pleno derecho.

La asistencia de la policía en el proceso de desalojo y el delito de desobediencia a la autoridad; el magistrado deberá cursar oficio a la dependencia correspondiente de la Policía y demás autoridades correspondientes, para que, en el plazo de tres días hábiles contados desde la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad presten asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial.

**A) APELACIÓN:** la norma prevé que el recurso de apelación contra la sentencia se interpone dentro del plazo de tres días hábiles y se concede sin efecto suspensivo. Además, establece que, concedida la apelación, se elevará el expediente dentro de un plazo no mayor de dos días hábiles, contado desde la concesión del recurso.

El juez superior, en un plazo no mayor de tres días hábiles de recibido el expediente, admitirá o no el recurso de apelación y notificará de su decisión a las partes, siendo esta decisión inimpugnable. De haber admitido el recurso, el juez comunicará a las partes que el proceso ha quedado expedito para ser resuelto dentro del plazo de los tres días hábiles siguientes”. (POZO SÁNCHEZ J., 2015).

#### **2.2.10. EFICACIA DE LA NORMA**

“Toda Ley jurídica aparece estructurada en dos partes: un supuesto de hecho, y una consecuencia jurídica. La aplicación de las normas a la realidad social supone la necesidad de realizar una serie de operaciones que tienden a determinar si una concreta situación de la realidad se corresponde o no con el supuesto de hecho de la norma, con el fin de decidir si se debe seguir o no la consecuencia jurídica prevista por ella.

**A) Calificación:** La situación concreta debe ser “traducida” al lenguaje jurídico para determinar en qué categoría jurídica encaja y, en consecuencia, qué normas hay que aplicar para resolver el problema. Para calificar una determinada situación (p. ej., un determinado contrato),

lo decisivo no es la denominación que le hayan dado los propios interesados, sino su verdadera naturaleza.

**B) Integración:** Puede suceder que, una vez calificada la situación, no sea posible encontrar una norma que sea exactamente aplicable al caso concreto; se dice entonces que existe una "laguna legal". Como el ordenamiento jurídico tiene que proporcionar necesariamente una solución para cualquier problema que pueda llegar a plantearse.

La norma jurídica tiene un lugar protagónico en todo ordenamiento jurídico. Es por esto que debe tenerse en cuenta la función que cumple una norma al momento de ser creada, que cumpla con el rol o función a la que ha sido encomendada, de lo contrario se estará perdiendo su naturaleza real" (CALVO SOLER, 2007).

Norberto Bobbio, el ilustre jurista y profesor italiano, decía que la ley debe ser justa, válida y eficaz. (i) "Justa", es la ley que traduce los valores sociales, históricos y morales de la comunidad. Allí están las ideas de justicia, libertad, equidad, igualdad, etc., que son los elementos inspiradores del ordenamiento jurídico. Esos valores son los factores de "legitimidad" de las leyes. (ii) "Válida", en cambio, es aquella norma que ha sido expedida por órgano legislativo

competente, con sujeción a los procedimientos constitucionales, y que, por estar vigente, vincula a los ciudadanos y a las autoridades. Alude a la perfección formal.

(iii) "Eficaz" es la ley que encarna efectivamente en la sociedad, es la que se cumple y produce consecuencias concretas. Es la que se obedece. Es la dimensión verdadera de la norma, la que se mete en la vida y estructura las relaciones de la comunidad. Raras son las leyes perfectas que reúnen la (i) legitimidad que les da la justicia y el respeto a las libertades, (ii) la perfección técnica, que depende de la sabiduría y competencia del legislador, y de la claridad y consistencia de las normas, y, (iii) la eficacia, que hace útil y operativo al sistema legal. Lejos estamos de esa perfección ideal. Somos un gran depósito de leyes a veces injustas, a veces de dudosa validez, y con más frecuencia, ineficaces.

## **2.2.11. DERECHO COMPARADO**

### **2.2.1.2. LEGISLACION ARGENTINA**

“El Congreso Nacional de Argentina aprobó la Ley 25.488 que, entre otras cosas, modifica el artículo 684 del Código Procesal Civil y Comercial, facultando a los propietarios a solicitar en forma urgente el desalojo de los inquilinos que no paguen por más de dos meses el alquiler y los que pretendan continuar en la vivienda una vez vencido el plazo contractual.

Se presume que, a partir de la puesta en práctica de esta medida, prevista para mayo de 2002, ya no serán necesarios los convenios de desocupación, cuya finalidad consiste precisamente en garantizar la salida del inquilino ni bien vence el contrato de locación. Además, con este procedimiento, los inquilinos inescrupulosos no intentarán embarcarse en largos juicios con el fin de quedarse más tiempo en la vivienda, porque para ese momento ya la habrán tenido que dejar.

Esta nueva Ley va a facultar al propietario para desalojar de forma inmediata al inquilino, exclusivamente para los casos de cuotas de alquiler impagas o de vencimiento del contrato de alquiler. No cabe en estas prerrogativas el desalojo rápido por daños y perjuicios. Para protección del inquilino, el dueño de la vivienda deberá depositar un dinero a designar por el magistrado, el cual tendrá relación con el valor del alquiler, o bien la misma casa o un auto como garantía. Si falseó los datos o los ocultó, se le retendrá esa suma y se le impondrá una multa a favor del inquilino de hasta 20 mil pesos. En caso de vencimiento del contrato de alquiler, el desalojo puede hacerse al día siguiente. La diferencia sustancial es que, con el actual sistema el inquilino suele poner una serie de trabas en el proceso tendientes sólo a demorar el juicio y continuar en la propiedad por un tiempo más. A partir de esta ley será distinto, porque la mera revisión del contrato en caso de vencimiento, o la constatación de la falta de pago, ya es causa suficiente para

ordenar el desalojo. El juicio prosigue, pero el inquilino ya se fue. A partir de los 180 días de su publicación en el Boletín Oficial, realizada el 22 de noviembre de 2001, es decir que entrará en vigor en mayo de 2002. Como la ley no es retroactiva, este procedimiento no podrá aplicarse a los juicios de desalojo anteriores a esa fecha”. (DETENDIASE.COM, 2018)

### **2.2.1.3. LEGISLACION ITALIANA**

“En los últimos años la crisis económica ha significado para muchos italianos pérdida o reducción de sus ingresos, una situación que a menudo pone en serias dificultades las familias que viven de alquiler. De hecho, las estadísticas del Ministerio del Interior italiano muestran que en los últimos siete años el número de desahucios por el impago de la renta se ha duplicado.

Según la normativa italiana, de conformidad con el art. 658 de código de procedimiento civil en caso de impago de las rentas de alquiler “el propietario puede solicitar el desalojo de la propiedad por parte del inquilino y pedir al mismo tiempo el pago de las mensualidades no correspondidas”. Eso sí, la ley

establece dos condiciones para que se inicie el proceso:

- Es necesaria la existencia de un contrato de arrendamiento entre el propietario y el inquilino. El proceso judicial no puede llevarse a cabo si únicamente hay un acuerdo verbal.
- La ley (n392/1978) establece que el propietario puede solicitar el desalojo con sólo una mensualidad impagada, transcurrido un plazo de veinte días de la fecha límite.

Por lo habitual, el primer paso que debe dar el propietario es enviar por correo certificado un escrito solicitando al inquilino el pago de las mensualidades atrasadas, el desalojo de la propiedad dentro del plazo indicado y, en caso de no cumplir con las peticiones, es cuando se interpondrá demanda de desahucio.” (ANNASTELLA, 2015).

#### **2.2.1.4. LEGISLACION ESPAÑOLA**

“Esta modalidad estará disponible para viviendas de particulares, entidades sin ánimo de lucro y pertenecientes a las administraciones públicas. Podemos ha anunciado que recurrirá la modificación ante el Constitucional Expulsar a los okupas en cuestión

de días frente a los meses, e incluso años, que puede durar el desalojo de intrusos en la vivienda de un particular. Este es el objetivo de la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil que se ha aprobado en la Comisión de Justicia del Congreso con la finalidad de garantizar el derecho a la propiedad de los particulares y las administraciones públicas.

De acuerdo con el articulado que se pretende modificar en la ley, las viviendas pertenecientes a personas físicas, a entidades sociales y las de administraciones públicas serán beneficiarios de este nuevo procedimiento de desahucio solicitando "la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento".

Esta modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil "en relación a la ocupación ilegal de inmuebles" prevé que el desalojo se produzca en menos de 20 días estableciendo un procedimiento agilizado.

"Se trata de prevenir casos como el sucedido en Barcelona donde un hombre se encontró su vivienda ocupada por una mafia o el caso de viviendas públicas para uso social que se encontraban ocupadas para plantar marihuana", ha señalado LOURDES CIURÓ del



Pd CAT que ha auspiciado la modificación. Una iniciativa que, de acuerdo con el grupo proponente busca combatir "la existencia de mafias *okupas* que se aprovechan de la vulnerabilidad ajena".

Desde el Partido Popular han destacado que se trata de un cambio para dar respuesta "a un aumento del 92% de los delitos de ocupación" y que se centra en "combatir a grupos criminales y movimientos antisistema que utilizan bienes públicos y privados en beneficio propio".

**EL NUEVO PROCEDIMIENTO:** Cuando el propietario haya detectado la ocupación de una vivienda las autoridades trasladarán una notificación a los intrusos, que es extensible para aquellos que no se encuentren en la vivienda en el momento de entregarse la notificación.

A partir de ese momento se exigirá a los ocupantes que justifiquen la situación de posesión que podrá estar fundamentada "exclusivamente" en la "existencia de un título suficiente para poseer la vivienda o en la falta de título" por parte del propietario.

Si no existiese "justificación suficiente" por parte del ocupa, "el tribunal ordenará mediante auto la inmediata entrega de la posesión de la vivienda". Una decisión sobre la que "no

cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda".

“La sentencia se dictará "de inmediato" en caso de que los ocupas no contesten al requerimiento en el plazo previsto de cinco días. La ley, además, posibilita la ejecución, si así lo solicitara el demandante, sin la necesidad de que transcurra el plazo de 20 días previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil” (OLLERO, 2018).

### 2.3. DEFINICIONES CONCEPTUALES

- ❖ **ALLANAMIENTO:** El allanamiento es una de las formas denominadas de terminación anómala del proceso, por cuanto no recae una sentencia sobre el fondo del asunto tras el oportuno debate de las partes, una vez aportadas las pruebas en defensa de sus intereses.
  
- ❖ **CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO** del arrendatario puede ser definida como “un acuerdo celebrado por escrito, en el marco de un contrato de arrendamiento, que tiene por objeto que, una vez vencido el plazo fijado para el arrendamiento o habiendo incurrido el inquilino en alguno de los supuestos de resolución a que hace referencia el artículo 1697 del Código Civil, se pueda recurrir a un procedimiento de desalojo especialmente regulado

por el artículo 594 para estos efectos” (POZO SÁNCHEZ J. E., 2014).

- ❖ **CONTRATO:** “Es el acuerdo entre dos o más partes relacionados 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”, según Arias Schreiber, Max.
  
- ❖ **DESALOJO:** Se menciona para definir a la acción se le arrebatada a un individuo la tenencia material de un bien inmueble, por mandato judicial, en función de una sentencia, que declare el desalojamiento del que se encuentra de una posesión del inmueble.
  
- ❖ **DESALOJO EXPRESS:** Es una mecanismo y procedimiento diseñado y normado, se presenta el desalojo por falta de pago, o por vencimiento de contrato.
  
- ❖ **INEFICACIA:** “La costumbre negativa, el desuso de una norma, es la manifestación, para el mantenimiento de la existencia de las normas. La norma en desuso se caracteriza precisamente por ser una norma no eficaz” (CALVO SOLER, 2007).

## 2. 4. HIPÓTESIS

### a) Hipótesis general:

- ✓ Si durante la interposición de una demanda de desalojo express se realiza de manera común como otros procesos, entonces los factores que influyen en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016, son el incumplimiento de los plazos establecidos, la notificación tardía, apelación con efecto suspensivo de la sentencia.

### b) Hipótesis específicas:

- ✓ Si existe relación entre el factor incumplimiento del plazo en los procesos de desalojo express, entonces el resultado será la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.
- ✓ Si existe la relación entre el factor recurso de apelación en los procesos de desalojo express, entonces el resultado será la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.
- ✓ Si existe la relación entre el factor notificación tardía en los procesos de desalojo express, entonces el resultado será la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.

## 2.5. VARIABLES

### 2.5.1. Variable independiente: Factores

### 2.5.2. Variable dependiente: Ineficacia del Desalojo Express

## 2.6. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES
<b>FACTORES</b>	INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS ESTABLECIDOS	DESDE LA ADMISIÓN DE LA DEMANDA HASTA LA SENTENCIA FIRME Y CONSENTIDA
	LA NOTIFICACIÓN TARDÍA	EXIGENCIA DE LA NOTIFICAR LA DEMANDA EN EL PREDIO A DESALOJAR
	APELACIÓN CON EFECTO SUSPENSIVO DE LA SENTENCIA	EL LANZAMIENTO SE EXTIENDE HASTA UNA SENTENCIA FIRME
<b>INEFICACIA DEL DESALOJO EXPRESS</b>	FALTA DE DILIGENCIA	TODO ES DE PARTE NO DE OFICIO
	SE PRESENTA EN DOS SUPUESTOS	FALTA DE PAGO VENCIMIEENTO DE CONTRATO
	PLAZOS	NO SE CUMPLEN EN NINGUNA DE LAS ETAPAS DEL PROCESO

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN**

##### **3.1.1. Enfoque:**

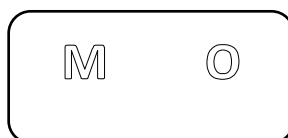
Por el tipo de la investigación, el presente estudio reúne las condiciones de una investigación cualitativa, en razón, que está orientada a describir, comparar, explicar la realidad de los hechos, materia de estudio, es decir, de qué manera se presenta el desalojo express en la ciudad de Huánuco, cuáles son los factores influyentes para su ineficacia, con la cual se pretende lograr los objetivos de la presente investigación.

### 3.1.2. Alcance o Nivel:

El nivel de estudio que se realizará es de carácter descriptivo a fin de aproximarnos al problema y así conocer cómo éstos fenómenos se presentan, es decir, sus características, factores más saltantes, para luego llegar a la explicación de cómo se manifiesta el desalojo express en la ciudad de Huánuco, que luego nos permitirá contrastar la hipótesis con la realidad, hasta ser confirmadas o refutadas luego del análisis e interpretación de los datos.

### 3.1.3. Diseño:

De acuerdo con el nivel de investigación tiene un diseño **no experimental descriptivo simple** cuyo diagrama es:



Donde:

**M:** Muestra

**O:** Observación de la muestra

## **3.2. POBLACIÓN Y MUESTRA**

### **3.2.1. Población:**

La población estará conformada por expedientes del 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco y Magistrados de la Corte Superior de Justicia de Huánuco.

### **3.2.2. Muestra:**

La muestra estará conformada por 05 expedientes del 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco, y 03 Magistrados de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, conocedores del tema, los que fueron designados a través de la técnica muestra no probabilística a criterio de la investigadora por las siguientes razones:

- 05 expedientes del 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco, visualizando que las demandas eran de desalojo express del año 2016.
- 3 jueces encargados de conocer las demandas de desalojo en las instancias correspondientes.



### 3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

#### 3.3.1 PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS

El modo de recolección de datos empleados en el trabajo de investigación ha sido la encuesta, mediante el cual se administró a los Jueces de la Corte Superior de Justicia de Huánuco, con un cuestionario para la medición de las variables de estudio.

Su utilizó la técnica de la observación para la recolección de información de los expedientes del 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco, para la medición de las variables de estudio.

**INSTRUMENTOS:** Se elaboró una guía de observación, para el desarrollo de la variable factores, de las cuales se sacaron de los expedientes. Se elaboró un cuestionario de para los Magistrados de la corte superior de justicia de Huánuco, para la medición de estudio en los de la muestra seleccionada. Para evaluar la variable relacionada con los factores que determinan la ineficacia en los resultados del proceso de desalojo, se realizó la guía de observación y mientras que para la variable ineficacia del desalojo express, se consideraron cuestionarios con un numero de ítem relacionados al tema. Las opciones de respuestas incluidas se redactaron empleando las de tipo dicotómicas (Sí - No).

### **3.3.2. PARA LA PRESENTACIÓN DE LOS DATOS.**

Usando el programa indicado, y con ayuda del programa Microsoft Office Excel 2010, se procederá a elaborar las tablas, con sus relativas figuras, según lo determinado.

Hernández Sampieri (1996) manifiesta que “el cuestionario es un instrumento de investigación. Ese instrumento se utiliza, preferentemente, en el progreso de unas indagaciones en el ámbito de las culturas sociales, a la producción y registro de datos. Es una práctica ampliamente aplicada en la investigación de carácter cualitativa”. El cuestionario se aplicó a los Magistrados de la Corte Superior de Justicia de Huánuco. La guía de observación para los expedientes. Las tablas de procesamiento de datos para tabular, y procesar los resultados de las encuestas y la observación a los asociados de la muestra. Las fichas bibliográficas, para registrar la indagación de bases teóricas del estudio.

### **3.3.3 PARA EL ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS.**

Primero se realizó el siguiente procedimiento: Para continuar con el procesamiento de datos de la presente investigación.

**Recolección de los datos.** El cuestionario se aplicó a Magistrados de la Corte Superior de Justicia de Huánuco en

sus respectivos centros laborales. La Guía de observación se aplicó para los expedientes que se llevó a cabo en el 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco.

**Revisión de los datos.** - Se examinará en forma crítica las respuestas de los instrumentos empleados a fin de comprobar la integridad de sus respuestas.

**Procesamiento de los datos.** - Previa codificación de los reportes, se elaboró una plataforma de datos utilizando el programa estadístico, y se registraron los datos procedentes del instrumento; no olvidando parear los instrumentos aplicados.

## **CAPÍTULO IV**

### **RESULTADOS**

#### **4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS**

En primer lugar, se describe mediante figuras y tablas cada dato general, que se recogieron con la encuesta del estudio y la guía de observación. Tales datos se refieren a las variables de estudio de investigación.

En un segundo y tercer apartado, según los objetivos del estudio formulados, se presentan los resultados en las variables investigadas, donde se han elaborado figuras y tablas de porcentajes y frecuencias utilizando un procedimiento de categorización que permita su clasificación.

Para el estudio de los datos se ejecutó con el software estadístico, y se elaboró tablas de doble entrada indicando las frecuencias observadas y los porcentajes que constituyen a cada uno de los niveles de la variable.

Asimismo, se manejó el gráfico de barras que permite presentar los resultados considerando el nivel de ambas variables. A continuación, se observa los resultados obtenidos.

#### **4.1.1 Resultados Descriptivos de datos Generales**

La muestra a las que me he emitido para medir estas causas son: 05 expedientes sobre desalojo express en el 2° Juzgado de Paz Letrado de Huánuco del año 2016.

Donde se acredita demoras en la tramitación de los procesos, con intervención por omisión del juez, auxiliar jurisdiccional y personal administrativo del el 2° Juzgado de Paz Letrado de Huánuco. En los cuales aparecen como los directos responsables de la demora en la tramitación de los procesos de desalojo express, al no cumplir con los plazos señalados en la norma, se realizan notificación correspondiente, el demandado presenta recursos para dilatar el proceso.

## **RESUMEN GENERAL DE LOS EXPEDIENTES Y DURACIÓN**

**CUADRO N° 01**

<b>N°</b>	<b>EXPEDIENTE</b>	<b>ESTADO</b>	<b>DURACIÓN</b>
1	170-2016	APELACIÓN	2 AÑOS Y 4 MESES
2	207-2016	PARA EMITIR SENTENCIA	2 AÑOS Y 1 MES
3	284-2016	AUDIENCIA UNICA	2 AÑOS
4	301-2016	DECLARAR FECHA PARA LA UDIENCIA	1 AÑO Y 6 MESES
5	522-2016	DECLARAR REBELDE SIN NOTIFICACIÓN	1 AÑO Y 7 MESES
<b>TOTAL</b>	<b>05</b>	<b>NO CONCLUIDO</b>	

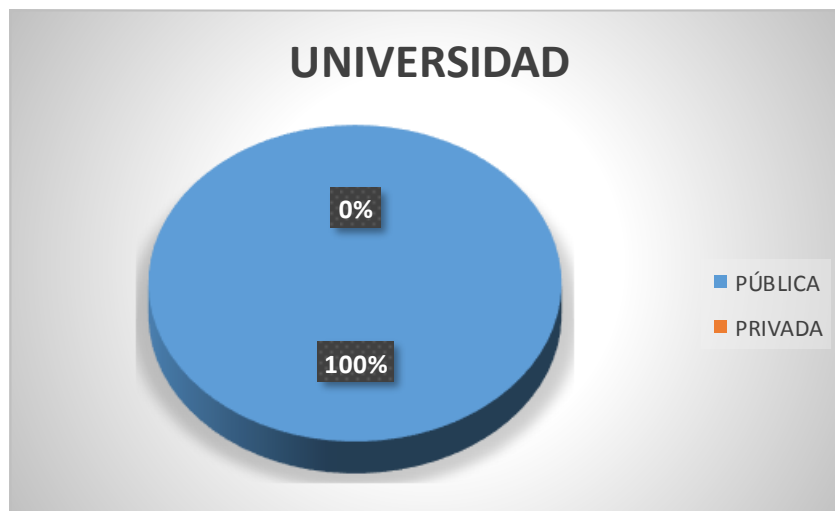
Así tenemos que, de 05 expedientes, han demorado: 2 años y cuatro meses, 2 años y un mes, 2 años, 1 año y 6 meses, 1 año y 7 meses. Debemos tener en cuenta que los procesos no están concluidos, están en etapa de apelación, para emitir sentencia, en audiencia única, declarar fecha para la audiencia única y declarar rebelde respectivamente.

**1.- ¿EN QUÉ UNIVERSIDAD CONCLUYÓ LA CARRERA DE DERECHO?**

**CUADRO N° 02**

<b>UNIVERSIDAD</b>	<b>MAGISTRADOS</b>	<b>%</b>
<b>PUBLICA</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>
<b>PRIVADA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

**GRAFICA N° 1**



**Fuente: elaborado por el investigador**

En el gráfico N° 1 se visualiza que, el 100% de los magistrados han recibido su formación profesional en una universidad pública y ninguno en una institución privada.

**2.- ¿CÓMO ESTUDIANTE DE DERECHO RECIBIÓ FORMACIÓN PROFESIONAL EN EL TEMA DE DESALOJO EXPRESS?**

**CUADRO N° 03**

<b>FORMACION PROFESIONAL</b>	<b>MAGISTRADOS</b>	<b>%</b>
<b>SI</b>	<b>3</b>	<b>100 %</b>
<b>NO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>



**GRAFICA N°2**

**Fuente: elaborado por el investigador**

En el gráfico anterior se observa que el porcentaje muestra el 100% de los Magistrados encuestados recibió formación profesional respecto al tema de Desalojo Express.

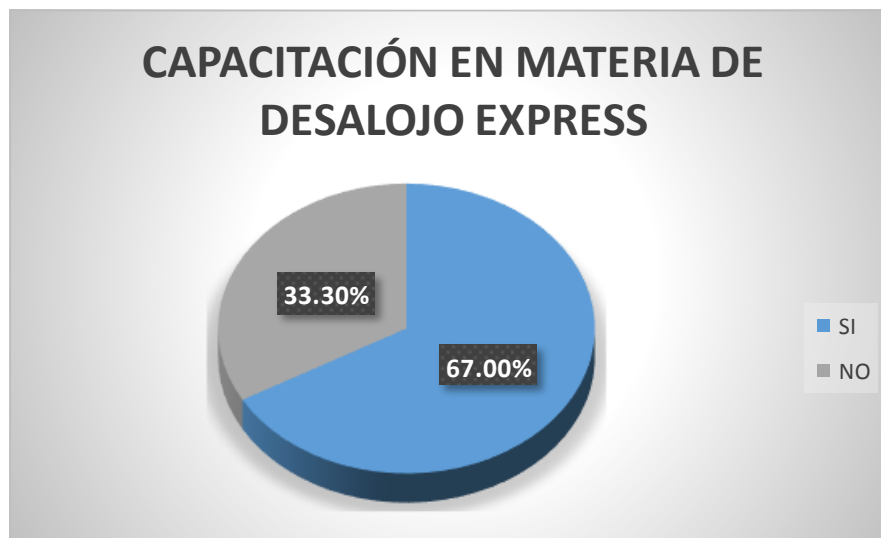


### 3.- ¿SE HA CAPACITADO EN MATERIA DE DESALOJO EXPRESS?

CUADRO N°4

CAPACITACIÓN	MAGISTRADOS	%
SI	1	33.30%
NO	2	67.00%
TOTAL	3	100%

GRAFICA N° 3



Fuente: elaborado por el investigador

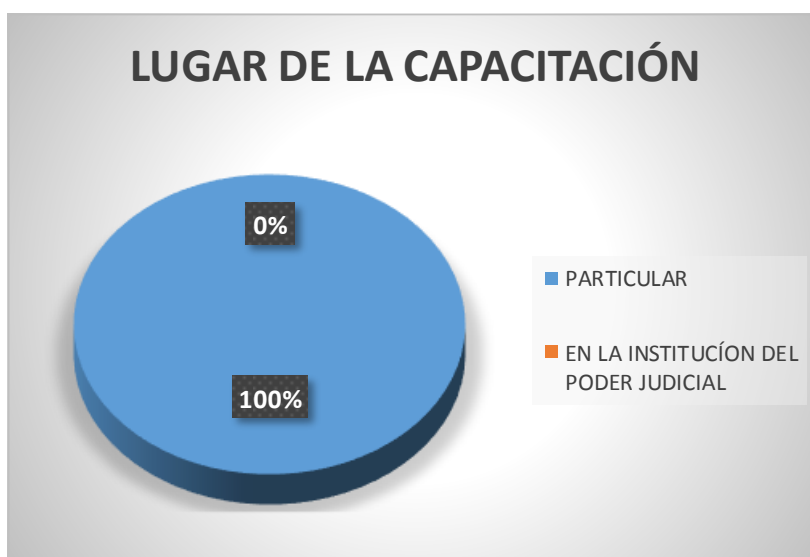
En la gráfica se visualiza a los Magistrados encuestados el 33.30% no se capacitó en tema de desalojo express y el 67.00% si se capacitó en el tema de desalojo express.

#### 4.- ¿EN QUÉ LUGAR RECIBIÓ LA CAPACITACIÓN?

CUADRO N°5

LUGAR DE CAPACITACIÓN	MAGISTRADOS	%
PARTICULAR	3	100 %
EN LA INSTITUCION DEL PODER JUDICIAL	0	0
TOTAL	3	100%

GRAFICA N° 4



Fuente: elaborado por el investigador

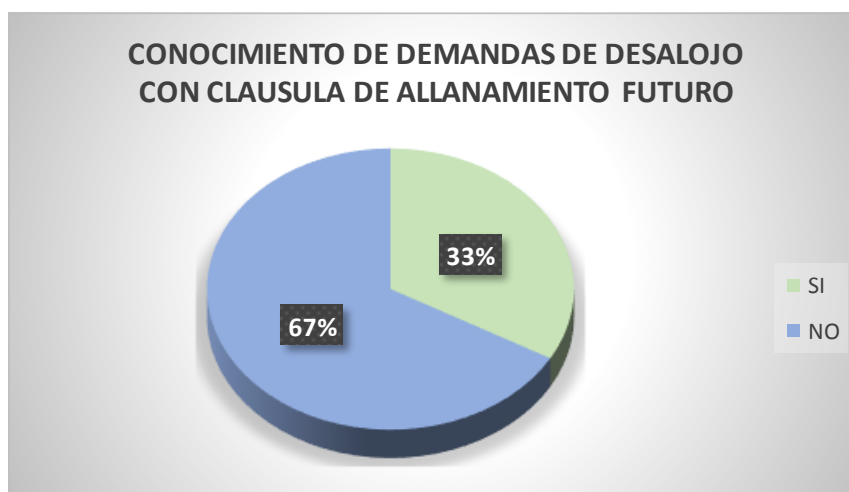
En la gráfica N° 4 se observa de las circunstancias que recibió la capacitación el 100% de los Magistrados encuestados fue de manera particular, por sus propios medios, refirieron que la institución no capacita en estos temas.

**5.- ¿HA CONOCIDO DEMANDAS DE DESALOJO CON CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO?**

**CUADRO N°6**

CONOCIMIENTO DE DEMANDAS DE DESALOJO CON CLAUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO	MAGISTRADOS	%
SI	1	33.30 %
NO	2	67.00%
TOTAL	3	100%

**GRAFICA N° 5**



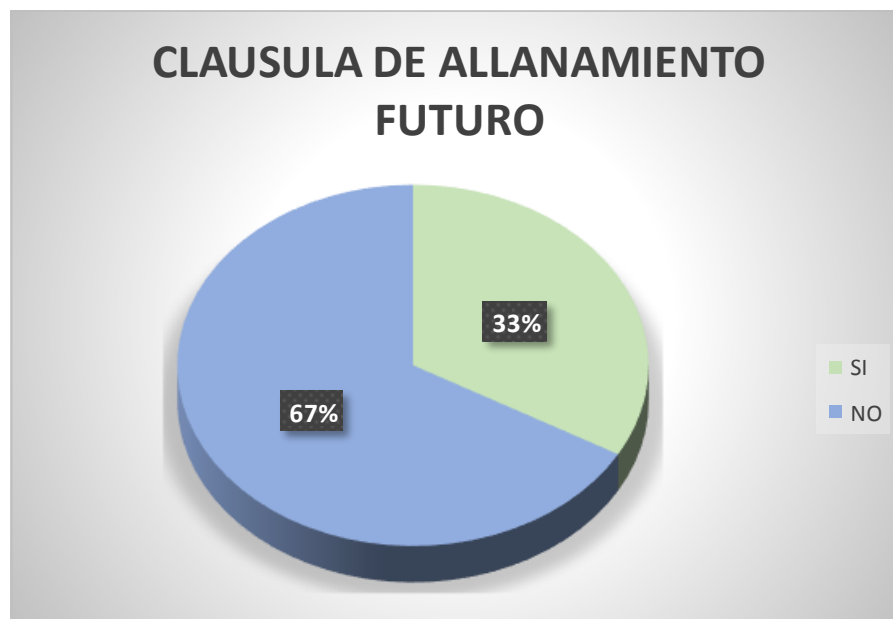
**Fuente: elaborado por el investigador**

De acuerdo a la encuesta realizada a los magistrados el 33% mencionaron que, si conoció demandas de desalojo express con allanamiento futuro, mientras el 67% refirieron que no conocieron demandas de desalojo express con allanamiento futuro.

6.- ¿CREE QUE LA NO PRESENTACIÓN DE DEMANDAS DE DESALOJO EXPRESS SE DEBE A QUE AL TENER LOS CONTRATOS LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO HACE QUE SE RETIREN AL CUMPLIMIENTO DEL PLAZO?

CUADRO N°7

CLAUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO	MAGISTRADOS	%
SI	2	67.00%
NO	1	33.30 %
TOTAL	3	100%



GRAFICA N° 6

**Fuente: elaborado por el investigador**

De acuerdo a la encuesta realizada a los magistrados el 33% mencionaron que sí, si estipulan en el contrato la cláusula de allanamiento futuro hace que al cumplimiento del contrato el arrendatario se retire del bien inmueble, mientras el 67% refirieron que no, el arrendatario siempre quiere sacar algo de ventaja quedándose al vencimiento o al impago de las rentas de alquiler, pues saben que estos procesos tienden a demorarse.

**7.- ¿CONSIDERA UD. QUE EL DESALOJO EXPRESS HA LOGRADO AFIANZAR LA CELERIDAD PROCESAL PARA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS?**

**CUADRO N°8**

<b>EL DESALOJO EXPRESS AFIANZA LA CELERIDAD PROCESAL</b>	<b>MAGISTRADOS</b>	<b>%</b>
<b>SI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NO</b>	<b>3</b>	<b>100 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

## GRAFICA N° 7



**Fuente: elaborado por el investigador**

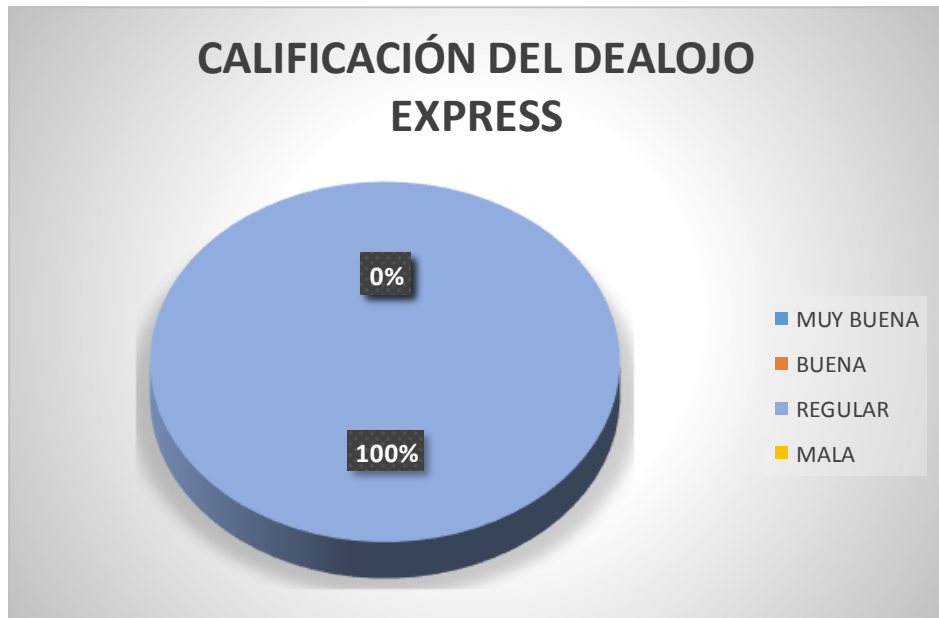
Sobre la normativa nacional del Desalojo Express, se visualiza en la gráfica N° 7 que el 100% consideran que no ha logrado afianzar la celeridad procesal, a ello se suma que la carga procesal en los Juzgados es demasiado y ello no ayuda a llevar a cabo en los plazos establecidos en la norma.

### **8.- ¿CÓMO CALIFICA LA MODIFICACIÓN DEL DESALOJO COMÚN CON EL DESALOJO EXPRESS?**

**CUADRO N°9**

<b>CALIFICACIÓN DEL DESALOJO EXPRESS</b>	<b>MAGISTRADOS</b>	<b>%</b>
<b>MUY BUENA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BUENA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>REGULAR</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>
<b>MALA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

**GRAFICA N° 8**



**Fuente: elaborado por el investigador**

Se visualiza que el 100% la califican de regular la modificación del desalojo común con el desalojo express. La modificación que se realizó en el

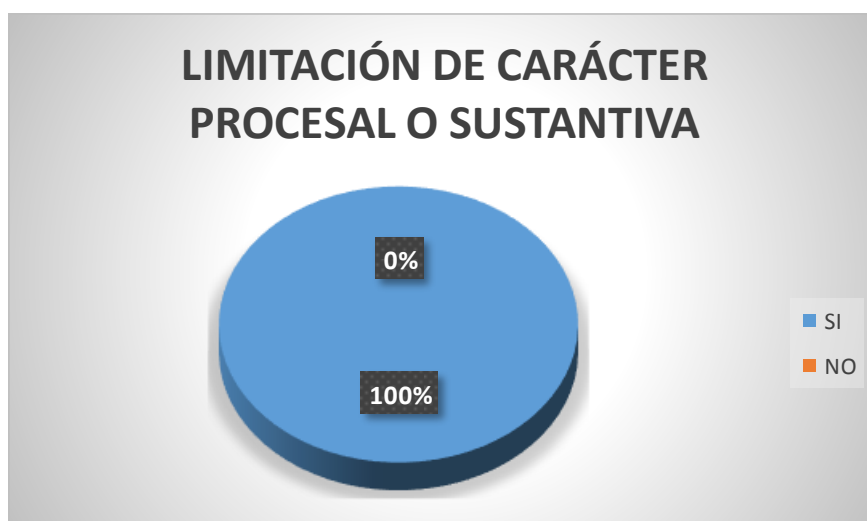
artículo N° 594 del código procesal civil, es regular, no es posible llevar a cabo cuando te ponen trabas en cuanto a la demasiada carga procesal, y los medios administrativos con que se cuenta en un juzgado.

### 9.- ¿ENCUENTRA ALGUNA LIMITACIÓN DE CARÁCTER PROCESAL O SUSTANTIVA EN EL DESALOJO EXPRESS?

**CUADRO N°10**

LIMITACIÓN DE CARÁCTER PROCESAL O SUSTANTIVA	MAGISTRADOS	%
SI	3	100 %
NO	0	0
TOTAL	3	100%

**GRAFICA N° 9**



Fuente: elaborado por el investigador



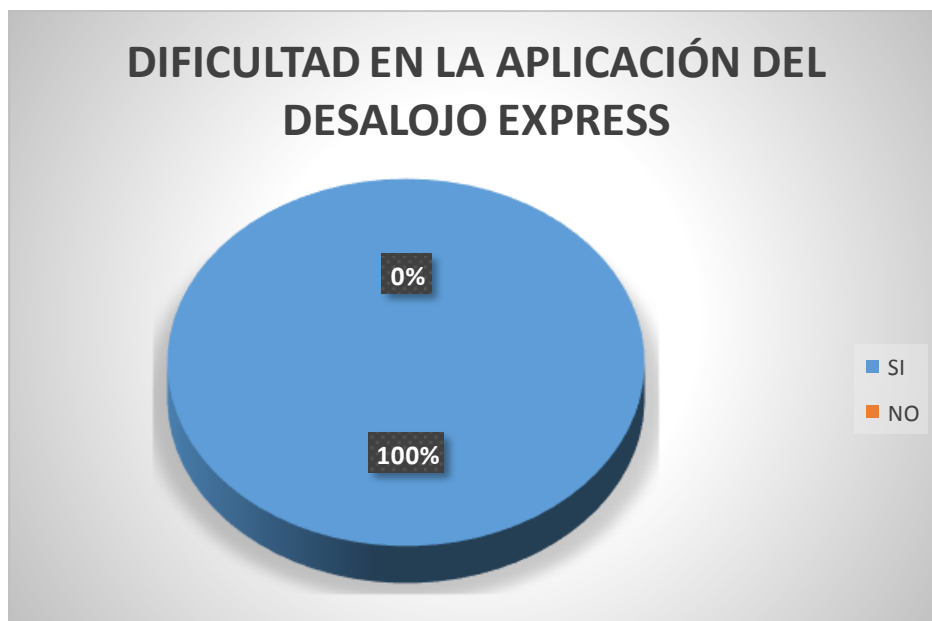
En la gráfica N° 9 se observa que el 100% de los magistrados encuestados mencionan que encuentran limitaciones ya sea de carácter procesal y/o sustantiva. “Éste dispositivo legal, señalando que, así como se encuentra redactada la Ley, deja muchas dudas. Quizá se hubiera evitado, convirtiendo un título de ejecución judicial, conforme a la doctrina comparada de Italia, siendo además deficiente introducir un procedimiento especial en el contexto del proceso de desalojo, que tiene la estructura del sumarísimo”, mencionó uno de los magistrados encuestados.

**10.- ENCONTRÓ UD. ALGUNA DIFICULTAD EN LA APLICACIÓN DEL DESALOJO EXPRESS**

**CUADRO N°11**

<b>DIFICULTAD EN LA APLICACIÓN DEL DESALOJO EXPRESS</b>	<b>MAGISTRADOS</b>	<b>%</b>
<b>SI</b>	<b>3</b>	<b>100 %</b>
<b>NO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

**GRAFICA N° 10**



**Fuente: elaborado por el investigador**

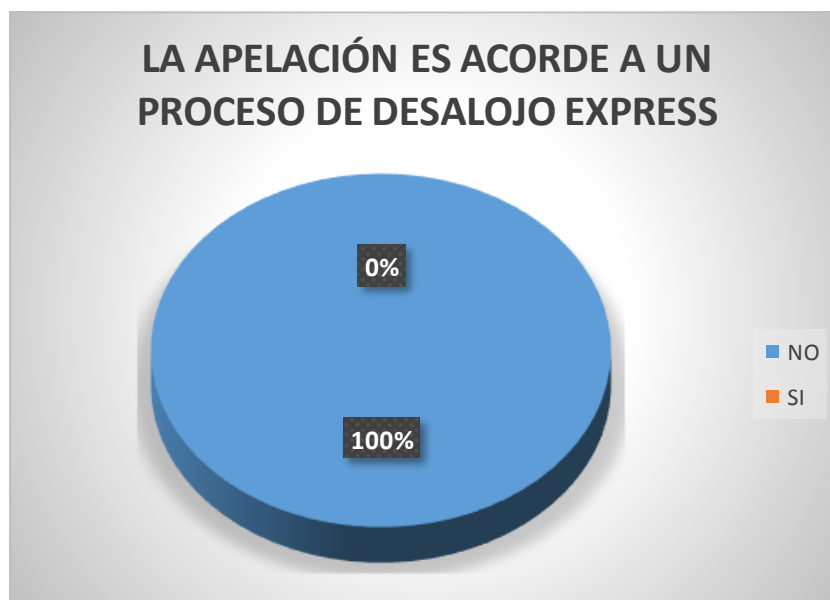
En la gráfica N° 10 se observa que el 100% de los magistrados encuestados mencionan que encuentran dificultades en cuanto a la aplicación del desalojo express. El derecho de los propietarios a recuperar sus bienes siempre debe ser atendido con urgencia y en toda circunstancia; de ahí que no se entiende por qué el afán de nuestro sistema legal en crear soluciones eficientes solo para los arrendamientos de vivienda. Debería existir un desalojo único contra toda ocupación indebida, sin importar la causa o acto que le dio origen.

11.- ¿CONSIDERA UD. QUE LA APELACIÓN SIN EFECTO SUSPENSIVO ES ACORDE EN UN PROCESO DE DESALOJO EXPRESS, DONDE SE BUSCA LA CELERIDAD PROCESAL?

CUADRO N°12

LA APELACION ES ACORDE A UN PROCESO DE DESALOJO EXPRESS	MAGISTRADOS	%
SI	0	0
NO	3	100 %
TOTAL	3	100%

GRAFICA N° 11



Fuente: elaborado por el investigador

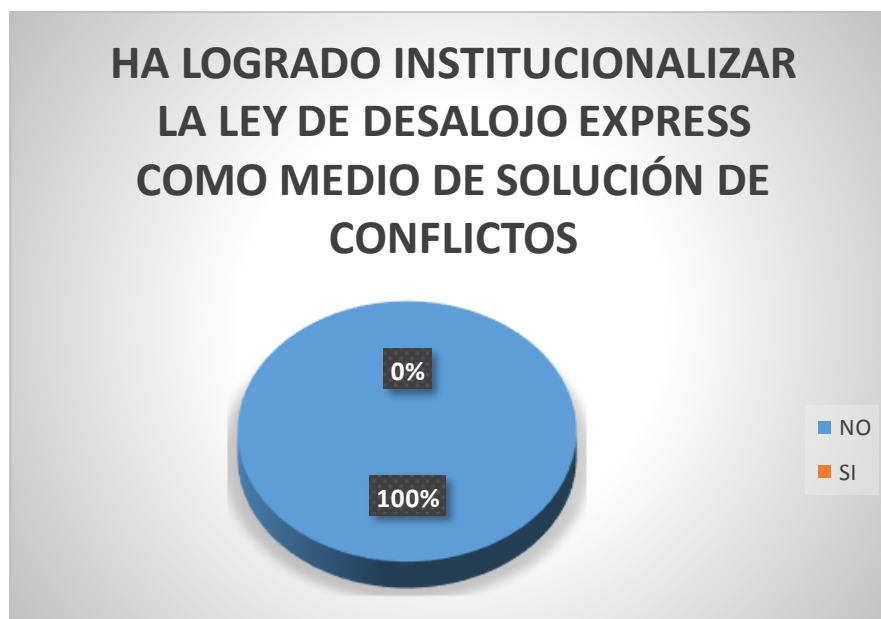
En la gráfica N° 11 se observa que el 100% de los magistrados encuestados mencionan que la apelación no es acorde a un proceso de desalojo express, ya que se busca la celeridad. Para que proceda el lanzamiento, no basta con la resolución de lanzamiento que expida el juez, sino también esta decisión debe haber quedado confirmada por el superior, en el supuesto de que haya sido apelada por el arrendatario. En el caso de que no haya sido apelada, la resolución de lanzamiento debe haber quedado consentida. Es decir, la restitución del inmueble no sería tan rápida como podría pensarse.

**12.- ¿CONSIDERA USTED QUE EL DESALOJO EXPRESS Y EL ARTÍCULO 594; 692-A DEL C.P.C. HA LOGRADO INSTITUCIONALIZAR LA LEY DE DESALOJO EXPRESS COMO MEDIO DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS?**

**CUADRO N°13**

<b>HA LOGRADO INSTITUCIONALIZAR LA LEY DE DESALOJO EXPRESS COMO MEDIO DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS</b>	<b>MAGISTRADOS</b>	<b>%</b>
<b>SI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NO</b>	<b>3</b>	<b>100 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

**GRAFICA N° 12**



**Fuente: elaborado por el investigador**

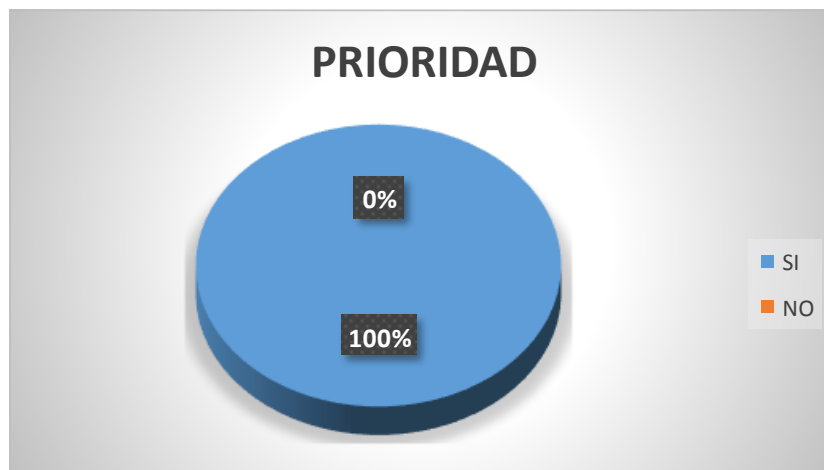
Se visualiza que el 100% de los magistrados concluyen que la Ley de desalojo Express no ha logrado con el fin para la cual fue creada. Esta norma no ha logrado institucionalizar como medio más rápido en la solución de conflictos en materia de desalojo.

**13.- ¿CONSIDERA UD. QUE LAS ACTUACIONES PROCESALES DE UNA DEMANDA DE DESALOJO EXPRESS DEBEN SER PRIORIDAD ANTE OTRAS DEMANDAS, TENIENDO EN CUENTA LOS PLAZOS QUE SE TIENEN ESTABLECIDOS?**

**CUADRO N°14**

<b>PRIORIDAD</b>	<b>MAGISTRADOS</b>	<b>%</b>
<b>SI</b>	<b>3</b>	<b>100 %</b>
<b>NO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

**GRAFICA N° 13**



**Fuente: elaborado por el investigador**

En el gráfico N° 13 se observa que el 100% de los magistrados encuestados mencionaron que si es prioridad una demanda de desalojo express por cuanto se busca la celeridad, y lo que se busca es la restitución de un bien al arrendador.

## 4.2. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS Y PRUEBA DE HIPÓTESIS

Se ha utilizado, para la contratación de las hipótesis general y específicas, que permite determinar la concordancia entre las variables de estudio: “Factores influyen en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016”, concordante a la información brindada por los Jueces de la Corte Superior de Justicia de Huánuco y la información de los expedientes del 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco, se empleó dicha prueba estadística para determinar las correlaciones entre cada una de las variables independiente y dependiente de investigación.

### HIPOTESIS GENERAL

**Hi:** Si durante la interposición de una demanda de desalojo express se realiza de manera común como otros procesos, entonces los factores que influyen en la inaplicación del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016, son el incumplimiento de los plazos establecidos, la notificación tardía, apelación con efecto suspensivo de la sentencia.

**Ho:** Si durante la interposición de una demanda de desalojo express se realiza de manera común como otros procesos, entonces los factores que influyen en la inaplicación del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016, no son el incumplimiento de los plazos

establecidos, la notificación tardía, apelación con efecto suspensivo de la sentencia.

Como se muestra en las secuelas obtenidos para determinar la relación con los Factores que influyen para la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco en el año 2016, podemos observar los procesos tienen un transcurso de más de 2 años y que los magistrados no pueden llevar a cabo en los plazos establecidos a la demasiada carga procesal que existe en el juzgado.

Por tanto, se acepta que los factores que influyen en la inaplicación del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016, son el incumplimiento de los plazos establecidos, la notificación tardía, apelación con efecto suspensivo de la sentencia.

### **HIPÓTESIS ESPECÍFICA N° 01**

**Hi:** Si existe relación entre el factor incumplimiento del plazo en los procesos de desalojo express, entonces el resultado será la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.

**Ho:** Si no existe relación entre el factor incumplimiento del plazo en los procesos de desalojo express, entonces el resultado no será la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.



Como se muestra en las conclusiones obtenidas para determinar la relación con los factores que influyen para la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco en el año 2016, podemos observar que los procesos tienen una duración de más de 2 años, las notificaciones se hacen extensas con la dirección errónea o inubicable y que los magistrados no pueden llevar a cabo en los plazos establecidos a la cuantiosa carga procesal que existe en el juzgado, y por los materiales que requiere un Juzgado para su oportuno funcionamiento.

Por tanto, se acepta que el incumplimiento del plazo en los procesos de desalojo express, es un factor que influye en la inaplicación del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.

## **HIPÓTESIS ESPECÍFICA N° 02**

**Hi:** Si existe la relación entre el factor recurso de apelación en los procesos de desalojo express, entonces el resultado será la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.

**Ho:** Si no existe la relación entre el factor recurso de apelación en los procesos de desalojo express, entonces el resultado no será la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.

Como se muestra en los resultados obtenidos para determinar la relación con los factores que influyen para la ineficacia del Desalojo

Express en la ciudad de Huánuco en el año 2016, podemos observar que el proceso se encuentra en apelación y hasta ahora no se lleva a cabo el lanzamiento y el proceso se hacen más extenso,

Por tanto, se acepta que la apelación en los procesos de desalojo express, es un factor que influyen en la inaplicación del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.

### **HIPÓTESIS ESPECÍFICA N° 03**

**Hi:** Si existe la relación entre el factor notificación tardía en los procesos de desalojo express, entonces el resultado será la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.

**Ho:** Si no existe la relación entre el factor notificación tardía en los procesos de desalojo express, entonces el resultado no será la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.

Como se muestra en los resultados obtenidos para determinar la relación con los factores que influyen para la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco en el año 2016, podemos observar que el proceso se encuentra para declarar rebelde, pero aún no se ha notificado a las partes y el proceso se hacen más extenso,

Por tanto, se acepta que la notificación tardía hace en los procesos de desalojo express es un factor que influye en la inaplicación del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.

## **CAPÍTULO V**

### **DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

#### **4.1. PRESENTAR LA CONTRASTACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN.**

En la exposición del reporte doctrinaria expuesta en el marco teórico, los antecedentes del estudio, el planteamiento del problema y la información recabada, las encuestad aplicada, cuyos modelos se adjuntan como anexos y los expedientes revisados en el 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco, utilizando la guía de observación la cual también se anexa; se han confirmado la hipótesis planteada, como resultado a los problemas formulados desde el inicio de dicho proceso de investigación, hasta la finalización de mismo.

Específicamente considero que la raíz del problema se da en el hecho de que nuestro país afronta tiempos difíciles de una dura crisis socio-político normativo, que afecta al semiento de la sociedad peruana. Una crisis que se ahonda con la presencia de un estado que descuida la atención de servicios básicos de justicia, que causa molestia en la ciudadanía. Una justicia que es imposible de llegar, que ni siquiera tienen un servicio de vivienda digna. Por ello se tiene que recurrir a un sistema de arrendamiento de casa- habitación, mediante celebración de contratos, cuyo cumplimiento o vencimiento son la raíz de los procesos de desalojo, y en el caso en particular, los tramitados en el 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco. Es en esa coyuntura donde se crea la Ley de Desalojo Express, dando la posibilidad a los litigantes a un remedio más rápida a su proceso, la cual en un inicio generó gran destello de alegría a los interesados, sin embargo, no lo fue así, porque a pesar de las expectativas que entrañaban esta Ley, los buenos augurios no llegaron y los resultados fueron todo lo contrario. Por ello fue uno de los motivos del presente trabajo de tesis; trata de conocer la realidad procesal en la que vivimos, con el fin de mejorarla.

La presente tesis encontró factores que determinaron la ineficacia de la Ley de Desalojo Express en el 2° Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, durante el año 2016, son el incumplimiento de los plazos establecidos, la notificación tardía, apelación con efecto suspensivo de la sentencia.

Los resultados obtenidos, nos presentan significativos resultados, entre el factor incumplimiento de los plazos establecidos del desalojo express, observamos que los expedientes materia de estudio, desde la admisión de la demanda hasta el siguiente acto procesal se demoran no menos a un mes, esto según los magistrados encuestados se debe a la demasiada carga procesal, falta de los materiales pertinentes y la falta de personal. Se encontró también en cuanto al factor notificación tardía, observamos que los expedientes materia de estudio, que las notificaciones desde su rotulación a las partes, luego enviarlo al central de notificaciones y su posterior notificación a los litigantes es un trámite muy largo, la encuesta realizada los magistrados con respecto a este punto nos refieren que es por los inconvenientes que se encuentra el cuanto al manejo de la Norma de desalojo express, ya que lo que se busca es la simplificación de actos procesales. En cuanto al factor de la apelación, los magistrados encuestados mencionaron que no es conveniente una apelación en este tipo de procesos, por cuanto en la sola presencia se duplicaría el tiempo de la realización del lanzamiento y los expedientes se muestran que ante una apelación el proceso dura más de 2 años.

Tal como se muestra, dentro de un proceso de desalojo express, tramitados en el 2° juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco se encuentran factores que influyen en su ineficacia como son el incumplimiento de los plazos establecidos, la notificación tardía, apelación con efecto suspensivo de la sentencia. Lo que se pone en evidencia, que unos factores resultan más determinantes que otros.

## CONCLUSIONES

1. Los factores el incumplimiento de los plazos establecidos, la notificación tardía y la apelación con efecto suspensivo de la sentencia influyen en la ineficacia del proceso de Desalojo Express en el 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco (ciudad de Huánuco) durante el año 2016.
2. Se determinó que el factor incumplimiento de los plazos establecidos, tiene una relación significativa en la influencia de la ineficacia en el Desalojo Express en el 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco (ciudad de Huánuco) durante el año 2016.
3. Se determinó que el factor la notificación tardía, tiene una relación significativa en la influencia de la ineficacia en el Desalojo Express en el 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco (ciudad de Huánuco) durante el año 2016.
4. Se determinó que el factor apelación con efecto suspensivo de la sentencia, tiene una relación significativa en la influencia de la ineficacia en el Desalojo Express en el 2° Juzgado de Paz Letrado Mixto de Huánuco (ciudad de Huánuco) durante el año 2016.
5. En los casos de vencimiento del plazo de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro con firmas legalizadas notarialmente, el arrendador puede optar por el Proceso de Desalojo por ocupación precaria conforme a las reglas del Código Procesal Civil conforme a la

regla 5.2 del Cuarto Pleno Casatorio Civil o por el nuevo Proceso de Desalojo Express.

6. Para mejorar el estado actual, los magistrados deben adoptar medidas para acelerar el trámite de los procesos sumarísimos, los abogados y litigantes impulsar los medios alternativos de resolución de conflictos como la conciliación extrajudicial y el arbitraje.



## RECOMENDACIONES

1. **“Citación a audiencia única en el auto admisorio”**. Una buena idea es citar a las partes a la Audiencia Única al dictar el auto admisorio. Será suficiente aplicar los principios de concentración, economía y celeridad procesales previstos en el artículo VI del Título Preliminar del CPC. Esto no es ninguna innovación. Es el paso habitual en el Proceso No Contencioso. Dicha medida acortaría en algo el largo camino de los justiciables, quienes tienen pretensiones que no son engorrosas y que necesitan de una respuesta rápida y segura por parte del órgano jurisdiccional.
2. **“Dictado de resoluciones en la Audiencia Única”**, otra forma de encaminar el proceso sumarísimo es dictar la mayor abundancia de resoluciones en la Audiencia. Es muy frecuente que los involucrados presenten escritos en días cercanos o incluso en el mismo día de la audiencia. Es conveniente proveer los escritos en el acto de la audiencia. Si la parte concurrió a dicha audiencia, entonces queda **notificada con la suscripción del acta**. Si no concurrió, bastaría elaborar una sola cédula de notificación, lo que disminuiría el área de notificaciones.
3. Luego del saneamiento procesal es recomendable preguntarles a los involucrados si es aceptable llegar a un resultado arminioso. Para ello

las partes deben estar de acuerdo en los hechos del caso. Si se advierte disposición para negociar de buena fe no está demás propiciar la conciliación.

4. De no existir ánimo conciliatorio alguno, o no existe conformidad en los actuados, el Juez no debe perder un segundo más de su apreciado espacio y tiempo debiendo continuar con el acto de la audiencia fijando los puntos controvertidos.
5. Sentencia. En lo que refiere a este punto se dictará en la audiencia única con un **Auto Final**. En consecuencia, si se presenta un demandado en calidad de rebelde, o tenemos una contestación que no tiene argumentos atendibles ni medios probatorios convincentes, es conveniente sentenciar el expediente en la misma audiencia.
6. En lo referente a la **Apelación**, tratándose de un proceso ultra sumarísimo no es recomendable, pues se trata de un proceso que concierne solo dos puntos como son falta de pago y vencimiento del contrato, en donde la presentación de medios probatorios es meramente documental y de actuación inmediata. Si se presentara una objeción al lanzamiento por parte del arrendatario (inquilino) solo daría a lugar si el inquilino acredita la vigencia del contrato de arrendamiento y/o presenta recibos de pago de la renta que tengan como fecha una anterior a la interposición de la demanda y que demuestren que cuando el propietario interpuso la demanda, el arrendatario no debía nada. No se deberían de admitir mayores

dilaciones para los procesos de desalojo express. Finalmente, esta norma parece establecer que el Magistrado ordenará el lanzamiento inmediatamente.

Esperamos que este estudio compartido sea de utilidad para nuestra comunidad, especialmente para los Jueces de Paz Letrados y Especializados y Mixtos. Sin duda, existen varios supuestos de desalojo que habría que regular.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. ANNASTELLA. (17 de SETIEMBRE de 2015). *COMO FUNCIONA EL PROCESO DE DESAHUCIO DE UNA VIVIENDA*. Recuperado el 11 de JULIO de 2018
2. CALVO SOLER, R. (2007). La Ineficacia de las normas jurídicas en la teoría pura del Derecho.
3. MOTTA, C., & CABAL, L. (2006). Mas alla del derecho. Justicia y Genero en america Latina. Bogotá.
4. ORGAZ, A. (1961). *DICCIONARIO DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS*. ASSANDRI.
5. POZO SÁNCHEZ, J. E. (2014). Breves Apuntes sobre en nuevo "Desalojo Express" para los inquilinos bajo la clausula de allanamiento futuro. En *Gaceta Jurídica* (Vol. 1, pág. 38). Recuperado el 15 de marzo de 2018
6. POZO SÁNCHEZ, Julio. (s.f.). *Defensa de la Posesión: El desalojo por vencimiento del plazo*. LIMA, PERÚ: Instituto Pacífico.

### PAGINAS WEB:

1. El Pino, I. (15 de Julio de 2016). *Todo sobre el trámite de desalojo en el Perú*. Recuperado el 04 de JUNIO de 2018, de Todo sobre el trámite de desalojo en el Perú Web site: [www.elpino.com.pe/tramite-desalojo-peru-parte-ii-la-nueva-ley-desalojo-expres-modelo-contrato-arrendamiento-oficial-descarga](http://www.elpino.com.pe/tramite-desalojo-peru-parte-ii-la-nueva-ley-desalojo-expres-modelo-contrato-arrendamiento-oficial-descarga)

2. OLLERO, D. J. (14 de ABRIL de 2018). *CONGRESO APRUEBA EL DESALOJO EXPRES DE LAS VIVIENDAS PARTICULARES OKUPADAS*. Recuperado el 11 de JULIO de 2018, de <http://www.elmundo.es/economia/vivienda/2018/04/24/5adf5332e2704e11538b47bd.html>
  
3. OLLERO, D. J. (14 de ABRIL de 2018). *CONGRESO APRUEBA EL DESALOJO EXPRES DE LAS VIVIENDAS PARTICULARES OKUPADAS*. Recuperado el 11 de JULIO de 2018, de <http://www.elmundo.es/economia/vivienda/2018/04/24/5adf5332e2704e11538b47bd.html>
  
4. POZO SÁNCHEZ, J. (23 de JULIO de 2015). *LA LEY EL ANGULO DE LA NOTICIA*. Obtenido de GACETA JURÍDICA: [www.munizlaw.com/e-mailing/Avisos/ArticuloDesalojo.pdf](http://www.munizlaw.com/e-mailing/Avisos/ArticuloDesalojo.pdf)
  
5. RPP. (05 de Julio de 2016). *Ley de desalojo saca a inquilinos en 15 días:RPP*. Obtenido de Ley de desalojo saca a inquilinos en 15 días:RPP Web site: <http://rpp.pe/economia/economia/ley-de-desalojo-saca-a-inquilinos-morosos-en-15-dias-noticia-976726>
  
6. SPIRE, J. B. (s.f.). *DESALOJO- HYPERGEO*. Recuperado el 08 de JULIO de 2018, de <http://www.hypergeo.eu/spip.php?article607#>

# ANEXOS

TÍTULO: FACTORES QUE INFLUYEN EN LA INEFICACIA DEL DESALOJO EXPRESS EN LA CIUDAD DE HUÁNUCO, 2016

---

*Questionario de los "Factores que influyen en la Inaplicación del desalojo express en la ciudad de Huánuco, 2016"*

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre los factores que influyen en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016. Gracias.

 DATOS GENERALES:

1. NOMBRE DEL JUEZ: .....

 ASPECTO DE ANÁLISIS:

1. ¿En qué Universidad concluyó la carrera de Derecho?

a) Pública

b) privada

2. ¿Cómo estudiante de derecho recibió formación profesional en el tema de Desalojo Express?

a) Sí

b) No

3. ¿Se ha capacitado en materia de Desalojo Express?

a) Sí

b) No

4. **¿En qué lugar recibió la capacitación?**

a) Particular

b) En la institución del P.j

5. **¿Ha conocido demandas de desalojo con cláusula de allanamiento futuro?**

a) Sí

b) No

6. **¿Cree que la no presentación de demandas de Desalojo Express se debe a que al tener los contratos la cláusula de allanamiento futuro hace que se retiren al cumplimiento del plazo?**

a) Sí

b) No

7. **¿Considera Ud. que el Desalojo Express ha logrado afianzar la celeridad procesal para solución de conflictos?**

a) Sí

b) No

8. **¿Cómo califica la modificación del Desalojo común con el Desalojo Express?**

a) muy buena

b) Buena

c) Regular



d) Mala

9. **¿Encuentra alguna limitación de carácter procesal o sustantiva en el Desalojo Express?**

a) Sí

b) No

10. **¿Considera Ud. que la apelación sin efecto suspensivo es acorde en un proceso de Desalojo Express, donde se busca la celeridad procesal?**

a) Sí

b) No

11. **¿Considera Usted que el Desalojo Express y el artículo 594; 692-A del C.P.C. ha logrado institucionalizar la Ley de Desalojo Express como medio de solución de conflictos?**

a) Sí

b) No

12. **¿Considera Ud. que las actuaciones procesales de una demanda de Desalojo Express deben ser prioridad ante otras demandas, teniendo en cuenta los plazos que se tienen establecidos?**

a) Sí

b) No

**13. Encontró Ud. alguna dificultad en la aplicación del desalojo Express**

a) Sí

b) No

Huánuco, .....de.....2018

Responsable:.....

Firma:.....



TÍTULO: FACTORES QUE INFLUYEN EN LA INEFICACIA DEL DESALOJO EXPRESS EN LA CIUDAD DE HUÁNUCO, 2016

*Guía de observación de los "Factores que influyen en la Inaplicación del desalojo express en la ciudad de Huánuco, 2016"*

INSTRUCCIONES: Este instrumento nos permite recoger datos para la presente investigación; el presente cuestionario es sobre los factores que influyen en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016. Gracias.

 DATOS GENERALES:

Expediente N° : .....  
Juzgado: .....  
Especialista: .....  
Demandante: .....  
Demandado: .....  
Pretensión: .....

 ASPECTO DE ANÁLISIS:

**HECHOS MATERIA DE LA PRETENSION.**

**1.- Precisar desalojo de local:**

- Comercial
- casa habitación
- departamento en edificio

**INDICACION DE LA VIA PROCEDIMENTAL:**

Proceso Único de Ejecución

sumarísimo

**TRAMITACION EN PRIMERA INSTANCIA: fechas**

- 1.- **Presentación de la demanda:** .....
- 2.- **Admisión de la demanda:** .....
- 3.- **Notificación de la demanda:** .....
- 4.- **Contestación de la demanda:**.....
- 5.- **Como declara la contestación:**.....
- 6.- **Absolución del traslado de la demanda:**.....
- 7.- **Notificación:**.....
- 8.- **Audiencia Única:** .....
- 9.- **Emita sentencia:** .....
- 10.- **Notificación:**.....
- 11.- **Sentencia:**.....
- 12.- **Notificación de la sentencia:**.....
- 13.- **Apelación:**.....
- 14.- **Consentida y requiérase:** .....
- 15.- **Procédase al lanzamiento:** .....
- 17.- **Fecha de lanzamiento:** .....

**TIEMPO DE DURACIÓN DEL PROCESO:** .....

Huánuco, .....de.....2018

Responsable:.....

Firma:.....

## MATRIZ DE CONSISTENCIA

### “FACTORES QUE INFLUYEN EN LA INEFICACIA DEL DESALOJO EXPRESS EN LA CIUDAD DE HUÁNUCO, 2016”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGIA
<p><b>GENERAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>¿Qué factores influyen en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016?</li> </ul> <p><b>ESPECÍFICOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>¿Cuál es la relación entre el factor incumplimiento del plazo en los procesos de desalojo express como resultado en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016?</li> <li>¿Cuál es la relación entre el factor recurso de apelación en los procesos de desalojo express como resultado en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016?</li> <li>¿Cuál es la relación entre el factor notificación tardía en los procesos de desalojo express como resultado en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016?</li> </ul>	<p><b>OBJETIVO GENERAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Determinar los factores que influyen en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.</li> </ul> <p><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Establecer la relación ente el factor incumplimiento del plazo en los procesos de desalojo express como resultado en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.</li> <li>Identificar la relación entre el factor recurso de apelación en los procesos de desalojo express como resultado en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.</li> <li>Identificar la relación entre el factor notificación tardía en los procesos de desalojo express como resultado en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.</li> </ul>	<p><b>HIPÓTESIS GENERAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Si durante la interposición de una demanda de desalojo express se realiza de manera común como otros procesos, entonces los factores que influyen en la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016, son el incumplimiento de los plazos establecidos, la notificación tardía, apelación con efecto suspensivo de la sentencia.</li> </ul> <p><b>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Si existe relación entre el factor incumplimiento del plazo en los procesos de desalojo express, entonces el resultado será la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.</li> <li>Si existe la relación entre el factor recurso de apelación en los procesos de desalojo express, entonces el resultado será la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016.</li> <li>Si existe la relación entre el factor notificación tardía en los procesos de desalojo express, entonces el resultado será la ineficacia del Desalojo Express en la ciudad de Huánuco, 2016</li> </ul>	<p><b>VI. Factores</b></p>	<p>INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS ESTABLECIDOS</p>	<p>DESDE LA ADMISIÓN DE LA DEMANDA HASTA LA SENTENCIA FIRME Y CONSENTIDA</p>	<p><b>TIPO DE INVESTIGACIÓN</b></p> <p><b>ENFOQUE.</b> CUALITATIVO</p> <p><b>NIVEL:</b> Básica de carácter descriptivo-explicativo.</p> <p><b>DISEÑO DE INVESTIGACIÓN</b></p> <p>Diseño No Experimental DESCRIPTIVO SIMPLE</p> <p><b>POBLACIÓN</b></p> <p>Ciudadanos de la ciudad de Huánuco y Magistrados de la corte Superior de Justicia de Huánuco.</p> <p><b>MUESTRA:</b></p> <p>Conformada por 10 ciudadanos que tienen arrendadas sus viviendas, y 3 Magistrados de la corte superior de justicia de Huánuco,</p> <p><b>MUESTREO:</b></p> <p>No probabilístico simple</p>
				<p>LA NOTIFICACIÓN TARDÍA</p>	<p>EXIGENCIA DE LA NOTIFICAR LA DEMANDA EN EL PREDIO A DESALOJAR</p>	
				<p>APELACIÓN CON EFECTO SUSPENSIVO DE LA SENTENCIA</p>	<p>EL LANZAMIENTO SE EXTIENDE HASTA UNA SENTENCIA FIRME</p>	
			<p><b>VD. Ineficacia del Desalojo Express</b></p>	<p>FALTA DE DILIGENCIA</p>	<p>TODO ES DE PARTE NO DE OFICIO</p>	
				<p>SE PRESENTA EN DOS SUPUESTOS</p>	<p>FALTA DE PAGO VENCIMIENTO DE CONTRATO</p>	
				<p>PLAZOS</p>	<p>NO SE CUMPLEN EN NINGUNA DE LAS ETAPAS DEL PROCES</p>	