

**FACULTAD DE DERECHO**

Escuela Académico Profesional de Derecho

Tesis

**La formalidad del contrato de arrendamiento con  
cláusula de allanamiento a futuro en los procesos  
tramitados en el Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo  
de la Corte Superior de Justicia de Ica. 2018-2022**

Brenda Janet Rodriguez Torres

Para optar el Título Profesional de  
Abogada

Huancayo, 2022

Repositorio Institucional Continental  
Tesis digital



Esta obra está bajo una Licencia "Creative Commons Atribución 4.0 Internacional" .

## **DEDICATORIA**

Agradecer a mi mamá Yda, y a mis hermanos por siempre estar conmigo apoyándome en todo; a mi padre que desde el cielo siempre me acompaña y está siempre orgulloso de mis logros; a mi gatita Miet, que es una hermanita menor para mí y siempre está conmigo.

## RESUMEN

El objetivo fundamental del estudio que se presenta fue determinar la formalidad que representa la firma legalizada en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro en los procesos tramitados en el Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo de la Corte Superior de Justicia de Ica 2018-2022. Para esto, la metodología fue de enfoque cualitativo, de nivel explicativo, de tipo básica no experimental transversal. Además, la población muestral estuvo constituida por 166 sentencias en materia de restitución de la posesión del inmueble por falta de pago del Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo, de la provincia de Chincha, en el período 2018-2022. Para ello se utilizó la técnica de revisión documental. Los resultados indicaron que las firmas legalizadas en los contratos de arrendamiento son de naturaleza *ad probationem*, razón por la cual muchos de los expedientes han sido omitidos la legalización de firma en los contratos.

Y como conclusión principal se ha establecido que en los procesos que sustentan mi tesis ningún demandado cuestionó su firma en el contrato de arrendamiento, realizado con la cláusula de allanamiento a futuro en la contestación de demanda, al admitir que existía una relación contractual con el demandante, ya que desde el momento en que se realiza el contrato existe un allanamiento anticipado para interponer la demanda por una de las dos causales por falta de pago o vencimiento del contrato que el arrendatario tiene conocimiento de que si incumple se efectivizará dichas causales de una manera rápida conforme al espíritu de la Ley N.º 30201.

Por lo que, si no se legaliza la firma en el contrato, estos son valido y estaría tramitándose dentro de la aplicación del art. 594 del CPC, y que los juzgadores deben admitir dichas demandas.

**Palabras claves:** contrato de arrendamiento, forma escrita, cláusula de allanamiento, ad probatiomen, desalojo exprés.

## ABSTRACT

The fundamental objective of the study that is presented was to determine the formality that the legalized signature represents in the lease contracts with a future search clause in the processes processed in the Court of Peace of Pueblo Nuevo of the Superior Court of Justice of Ica 2018-2022. The methodology was a qualitative approach, explanatory level, basic non-experimental cross-sectional type. The sample population consisted of 166 sentences regarding property restitution due to non-payment of the Court of Peace Lawyer of Pueblo Nuevo, of the Province of Chincha, in the period 2018-2022. For this, the documentary review technique was used. The results indicated that the legalized signatures in the lease contracts are of an *ad probationem* nature, which is why many of the files have omitted the legalization of the signature in the contracts.

And as a main conclusion, it has been established that in the processes that support my thesis, no defendant questioned his signature on the lease, made with the future search clause in the answer to the lawsuit, by admitting that there was a contractual relationship with the plaintiff., since from the moment the contract is made there is an advance search to file the lawsuit for one of the two grounds for non-payment or expiration of the contract that the tenant is aware that if he fails to comply, said grounds will be made effective in a way quickly in accordance with the spirit of Law No. 30201.

Therefore, if the signature in the contract is not legalized, these are valid and would be processed within the application of art. 594 of the CPC, and that the judges must admit said demands.

**Keywords:** lease, written form, search clause, ad probatiomen, express eviction.

## ÍNDICE

DEDICATORIA.....	2
RESUMEN.....	3
ABSTRACT.....	4
LISTA DE FIGURAS.....	8
INTRODUCCIÓN.....	9
CAPÍTULO I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	12
1.1. Realidad Problemática.....	12
1.1.1. Problema general.....	15
1.1.2. Problemas específicos.....	15
1.2. Objetivos.....	15
1.2.1. Objetivo general.....	15
1.2.2. Objetivos específicos.....	15
1.3. Hipótesis.....	16
1.3.1. Hipótesis general.....	16
1.3.2. Hipótesis específicas.....	16
1.4. Variables.....	17
1.5. Justificación de la Investigación.....	17
1.6. Delimitación de la Investigación.....	23
CAPÍTULO I MARCO TEÓRICO.....	24
2.1. Antecedentes.....	24
2.2. Bases Teóricas.....	41
2.2.31. Marco conceptual.....	93
CAPÍTULO III METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	95
3.1. Enfoque, Diseño y Tipo de Investigación.....	95
3.1.1. Enfoque de la investigación.....	95
3.1.2. Nivel de investigación.....	95
3.1.3. Tipo de investigación.....	95
3.1.4. Diseño de investigación.....	96
3.1.5. Población y muestra.....	96
3.2. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos.....	97
3.2.1. Técnicas de análisis y recolección de datos.....	97

3.2.2.	Instrumento de recolección de datos .....	98
3.2.3.	Aspectos éticos .....	98
3.2.4.	Operacionalización de las variables .....	98
CAPÍTULO IV RESULTADOS, DISCUSIÓN Y RECOMENDACIONES .....		100
4.1.	Resultados .....	100
4.2.	Discusión.....	124
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....		136

## LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Demandados no contestan demanda Resolución N.º 02, (2018).....	101
Tabla 2 (Más demandados que no contestan demanda).....	103
Tabla 3 Demandados que no contestan demanda con resolución N.º 01, (2019).....	106
Tabla 4 Más casos que los demandados no contesta demanda .....	108
Tabla 5 Demandados que contestan la demanda .....	117
Tabla 6 Más demandados con igual fundamento que contestan demanda .....	119
Tabla 7 Demandados que apelan sentencia del juzgador .....	121
Tabla 8 Más casos con igual fundamento sobre apelación de sentencia de los demandados ....	123

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Los escalones del negocio jurídico.....	43
Figura 2. Calificación de la demanda. ....	81
Figura 3. Calificación de la demanda. ....	82
Figura 4. Presupuestos procesales. ....	83
Figura 5. Presupuestos procesales. ....	83

## INTRODUCCIÓN

En la presente investigación, que tiene como título “La formalidad del contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro en los procesos tramitados en el Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo de la Corte Superior de Justicia de Ica 2018-2022”, se analizará y estudiará la firma legalizada en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro la libertad contractual, y se demuestra qué tipo de formalidad se establece (*ad probationem o ad solemnitatem*) para su validez y efectividad al recurrir al órgano jurisdiccional.

La relevancia de este análisis se sustenta en el Juzgado de Paz Letrado del Distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha de la Corte Superior de Justicia de Ica, que viene aplicando el criterio de que no es requisito obligatorio legalizar las firmas en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro; en razón de que existen 166 procesos sobre restitución de inmueble por falta de pago con la cláusula de allanamiento a futuro (desalojo exprés). Estas han sido admitidas las demandas por los juzgados de paz sin contar con la firma legalizada de las partes en el contrato de arrendamiento, por cuanto no se sanciona la omisión de la legalización de las firmas de las partes con nulidad. Por tanto, a través de la presente investigación se demostrará que no resulta efectivo exigir dicha obligatoriedad de la firma legalizada de las partes, pues en la normativa vigente no se establece que la firma legalizada sea un requisito establecido como tal para la procedencia de la pretensión de restitución de inmueble, por cuanto no se ha atribuido causal de nulidad en los casos en los que no se legalicen las firmas por un notario o juez de paz, en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro.

Así mismo, se utilizó un enfoque cualitativo, de tipo básica, como diseño de investigación no experimental-trasversal; como población y muestra se utilizaron y analizaron 166 sentencias sobre restitución del bien por falta de pago con cláusula de allanamiento a futuro en los años 2018-2022 del Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo de la provincia de Chincha, y se realizó con criterios de exclusión y de inclusión, y como técnica de revisión de datos se empleó el análisis documental y como instrumento se utilizó la ficha bibliográfica.

La presente investigación se divide en cuatro capítulos, en el primero se encontrará el planteamiento y formulación del problema, los objetivos, las hipótesis, la justificación, las variables. En el segundo capítulo, denominado marco teórico, se encuentran los antecedentes de investigación, las bases teóricas, el marco conceptual. En el tercer capítulo se establece la metodología de la investigación, donde se aprecia lo siguiente: enfoque, tipo, diseño de investigación, población y muestra, así como las técnicas e instrumentos de recolección de datos, aspectos éticos y recursos y presupuestos de la investigación. Finalmente, en el cuarto capítulo se presentan los resultados y el análisis de los resultados, luego se exponen las conclusiones y las recomendaciones, bibliografía y anexos.

Con los resultados se espera contribuir para que las partes contratantes, al elaborar su contrato de arrendamiento, incluyan en forma obligatoria la cláusula de allanamiento a futuro, además deben tener la certeza de que, al no cumplir con la legalización de la firma en dicho contrato, por más que este normado en el art. 594 del CPC, va a tener eficacia legal y se va a lograr el objetivo de la restitución pronta del bien inmueble arrendado.

Sobre los alcances, se espera que se haga de conocimiento la no existencia del apercibimiento bajo sanción de nulidad de la firma legalizada en el contrato de arrendamiento, ya que son válidos y procede para interponer la demanda ante el órgano jurisdiccional y recuperar el inmueble de forma oportuna; esto en aplicación del art. 594 del Código Procesal Civil. En razón de que deben admitirse las demandas cuando existe un contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro y sin legalización de la firma de los contratantes.

Y sobre las limitaciones no es materia de mi investigación el procedimiento del proceso del desalojo exprés, la inscripción en su registro de los deudores judiciales morosos ni el desalojo por precario ni el desalojo notarial ni el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda. Por lo que solamente específicamente trataré sobre la formalidad de la firma en el contrato.

La motivación para desarrollar esta investigación es que existen varios expedientes en el estudio jurídico donde practicaba y que se tenía la defensa de los arrendatarios. Lo que me causa sorpresa es que no se ha legalizado su firma por parte de la entidad demandante, y procede a la tramitación en aplicación del art. 594 del CPC. Por ello, se sustentó ante los juzgadores que no era necesario la legalización de la firma por cuanto no existía el apercibimiento de nulidad, y resolución que fuera confirmada por el superior. Por lo que la tesista basa su investigación en los procesos resueltos.

## CAPÍTULO I

### PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

#### 1.1. Realidad Problemática

La presente investigación evaluará la errónea interpretación que considera como requisito la firma legalizada que se establece para un contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro, estipulado en el Código Procesal Civil, art. 594 (1993). Esta señala que los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro se deben realizar con firma legalizada de los contratantes en el contrato de arrendamiento. Por lo que, si no se cumple con lo indicado, no sería inválido dicho contrato de arrendamiento.

De esta manera, si no es obligatorio cumplir con legalizar su firma en los contratos de arrendamiento, el arrendador y el arrendatario tienen la facultad de establecer la formalidad (*ad probationem*), que es la libertad de forma y que no sanciona con nulidad su inobservancia, puesto que esta formalidad no perjudica la validez del acto jurídico (contrato), sirviendo para acreditar la existencia del contrato y su contenido, pudiendo realizar esta formalidad las partes contratantes de manera potestativa.

En los 166 procesos, analizados en el Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo sobre esta materia, se encontró que, si bien es cierto la ley señala que las firmas en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro deben ser legalizadas por notarios o jueces de paz, dicha legalización funciona como un certificador de que su firma es realmente la que aparece en el contrato.

Así, se deja a decisión de las partes del contrato (arrendador y arrendatario) el legalizar sus firmas o no, pudiendo establecer que el arrendatario se allana al proceso por dos causales: el vencimiento del contrato o por falta de pago, reconociendo su firma y expresando que no es necesario legalizar dicha firma, ya que estaría aceptando el desalojo por dichas causales.

Conforme lo establece el Código Procesal Civil, art. 143 (1993) “cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico”, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente, por lo que en la presente investigación se presentará la casuística en la que los contratantes están utilizando la formalidad que han creído por conveniente, teniendo eficacia legal la realización de los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro sin legalización de firmas.

Asimismo, en la Constitución Política del Perú art. 24 inciso a (1993) indica que “nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni mucho menos estará prohibido de hacer lo que ella no sanciones ni prohíba”. Esto quiere decir que, si el Código Civil no obliga expresamente a que se deba legalizar la firma ante notario o juez de paz, entonces se puede obviar este requisito, dejándose a decisión de las partes del contrato: arrendador y arrendatario, si desean legalizar sus firmas.

En la coyuntura que se ha vivido a causa de la pandemia COVID-19, mediante el DS N.º 044-2020-PCM se estableció el estado de emergencia nacional, el derecho a la libertad contractual había quedado restringido, en especial en aquellos contratos que tenían una formalidad (*ad solemnitatem*), en razón de que la actividad notarial no había sido considerada dentro de los servicios esenciales en el contexto de la emergencia sanitaria. En este sentido, si se realizaba contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro, no se hubiera podido cumplir con la firma legalizada ante el notario

si esta hubiera sido obligatoria, sin embargo, como está estipulado que los contratos tienen valor sin la firma legalizada por notario o juez, este requisito no afectó en nada la suscripción de contratos en la etapa de confinamiento que se vivió por el COVID-19.

Sobre la firma legalizada establecido en el Código Procesal Civil, art. 594 (1993) se piensa y se tiene como un criterio que es un requisito de procedibilidad, sin embargo, esto no es así, en razón de que no está regulado como tal en la norma ni menos titulado, especificando que sea requisito especial, para la validez y eficacia del contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro. Por lo que no se debe cumplir exclusivamente con legalizar su firma cuando ello no es obligatorio, en razón de que no se ha establecido bajo apareamiento de nulidad del contrato ni del acto procesal.

Tomando en consideración que algunos jueces podrían declarar inadmisibles la demanda de restitución del bien, en razón de que interpretan taxativamente que las partes deben cumplir con el requisito de legalizar sus firmas para admitir la demanda, esto dejaría en indefensión el derecho del arrendador que pueda no haber cumplido con este supuesto requisito no normado como tal, contraviniendo el espíritu de la ley.

Por lo que se hace necesario para una mejora de los procesos judiciales, que exista uniformidad de criterios de los juzgadores a nivel nacional, a fin de velar por la protección de los derechos reconocidos a los arrendadores, por ley.

Es importante destacar que la autoridad judicial del Juzgado de Paz Letrado del Distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, que corresponde a la Corte Superior de Justicia de Ica, destacó la superioridad del derecho a restituir el bien, sobre la formalidad de firmas legalizadas, punto que trataremos en los próximos capítulos.

### **1.1.1. Problema general**

¿Qué tipo de formalidad representa la firma legalizada en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro?

### **1.1.2. Problemas específicos**

- ¿Por qué la legalización de la firma en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro configura un principio de libertad de forma?
- ¿Qué efectos procesales tienen los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro que no cuentan con firma legalizada de las partes?
- ¿Puede ser omitida la firma legalizada para la procedencia del proceso de desalojo exprés?

## **1.2. Objetivos**

### **1.2.1. Objetivo general**

Determinar el tipo de formalidad que representa la firma legalizada en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro.

### **1.2.2. Objetivos específicos**

- Analizar por qué al consignar firmas legalizadas en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro configura un requisito de libertad de forma.
- Determinar los efectos procesales que tienen los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro, que no cuentan con firma legalizada de las partes.

- Examinar si la firma legalizada puede ser omitida en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro para la procedencia del desalojo exprés del inmueble.

### **1.3. Hipótesis**

#### **1.3.1. Hipótesis general**

La formalidad que representa la firma legalizada en los contratos de arrendamientos con cláusula de allanamiento a futuro es de naturaleza *ad probationem*, puesto que en el artículo 594 del Código Procesal Civil, se indica con la legalización de la firma ante notario o juez de paz, pero no se especifica que sea bajo sanción de nulidad.

#### **1.3.2. Hipótesis específicas**

- En la regulación del art. 594 del CPC no especifica como requisito de procedibilidad que la firma debe estar legalizada por el arrendatario en los contratos de arrendamientos con cláusula de allanamiento a futuro, para la admisión de la demanda ante el órgano jurisdiccional.
- Debe contener obligatoriamente la cláusula de allanamiento a futuro por escrito en el contrato y el arrendatario debe expresar que se allana al proceso por dos causales: falta de pago o vencimiento del plazo del contrato.
- Si no existe la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento y el sometimiento expreso del arrendatario no sería posible la aplicación del art. 594 del CPC.

## **1.4. Variables**

**1.4.1. Variable independiente:** cláusula de allanamiento a futuro.

**1.4.2. Variable dependiente:** la formalidad del contrato de arrendamiento.

## **1.5. Justificación de la Investigación**

Es importante señalar que la presente investigación se realiza en razón de que los arrendadores, al momento de realizar su contrato de arrendamiento, deben de incluir en forma obligatoria la cláusula de allanamiento a futuro, para que se le restituya el bien en una forma más rápida conforme lo establece en el Código Procesal Civil, art. 594 (1993).

Por tanto, las razones que me motivaron a realizar esta investigación fueron que a través de las prácticas preprofesionales realizadas en un estudio jurídico, un grupo de demandados (arrendatarios) solicitaron el asesoramiento legal, por haber sido demandados por la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo, solicitando dicha entidad desocupen lo puestos del mercado arrendados del distrito de Pueblo Nuevo. La ponencia del estudio jurídico que los contratos de arrendamiento realizados con la municipalidad no contaban con la legalización de la firma de los arrendatarios, por tal no debían ser admitidas las demandas por falta de este supuesto requisito no regulado de la legalización de firma, inclusive muchos otros abogados solicitaron su nulidad del autoadmisorio, por no contar con la legalización de la firma. Asimismo, con las entrevistas realizadas al juez y con las primeras sentencia expedida por este, fundamentó el juzgador al emitir sentencia, que el artículo si bien es cierto se encuentra indicado con firma legalizada de las partes, pero no existe el apercibiendo bajo sanción de nulidad, conforme se indica en mi investigación.

Así también, lo desarrollo, porque tengo inmuebles en alquiler, y que justamente la presente investigación ha servido para realizar los contratos de arrendamiento incluida la cláusula de allanamiento a futuro y sin necesidad de la legalización de la firma de los contratantes, sabiendo que estos contratos que realizo tienen validez para lograr la pronta recuperación conforme a lo establecido en el art. 594 del Código Procesal Civil.

Por consiguiente, es muy importante este tema de estudio, ya que en la actualidad existe una gran cantidad de arrendamientos y, justamente, esta ley fue creada para la pronta restitución del bien, y no generar un proceso largo.

Por ello, la cláusula de allanamiento a futuro, incluida en los contratos de arrendamiento, es una garantía que tienen los arrendadores para la pronta recuperación del bien inmueble, en caso de que se produzcan las causales establecidas, como son la falta de pago de la merced conductiva o la conclusión del arrendamiento.

Este es un problema para todos los arrendadores, pues buscan recuperar su inmueble prontamente, teniendo conocimiento que para muchas personas los arrendamientos constituyen un medio de vida para su subsistencia, como un negocio económico. Y sobre todo que se debe conocer y promocionar esta ley en el sentido de mi investigación de que no es necesario en los contratos con cláusula de allanamiento a futuro legalizar su firma de los contratos, ya que este artículo no establece si no se cumple con legalizar la firma, no procedería la demanda, ya que es de público conocimiento que los comentaristas de *Revista Gaceta Civil*, *Actualidad Civil* y la página web *Legis.pe*, indican que deben contar los contratos de arrendamiento con firma legalizada, los cuales no han analizado en forma amplia este dispositivo, así como también lo conceptúan algunos juzgadores al no admitir la demanda en un contrato de arrendamiento que no cuenta con firma legalizada.

### **1.5.1. Justificación social**

La presente investigación es trascendental, en razón de que es un problema actual y repercute en la economía inmobiliaria, ya que a diario se realizan diversos alquileres de inmuebles. Por tanto, estamos de acuerdo con Hernández (2017), quien manifiesta que todas las investigaciones deben tener en cuenta las implicaciones sociales.

Este estudio tiene implicancia social, ya que es el negocio de muchas personas de la provincia de Chíncha el alquilar sus inmuebles, siendo este su medio de vida. Lo que significa que debe aportar positivamente a la sociedad; en el sentido de que conozcan los arrendadores que cuando realizan el contrato de arrendamiento deben incluir la cláusula de allanamiento a futuro para la recuperación pronta de su inmueble.

Ello trae consigo el tema de esta investigación, para explorar que, si en dicho contrato es obligatorio legalizar la firma o se puede omitir dicha legalización para su validez y procedencia ante el órgano jurisdiccional, para la restitución del bien inmueble.

Las investigaciones deben resolver problemas que afecten a nuestro entorno social, es así que en la presente lo que se busca es analizar la formalidad *ad probationem* en la cláusula de allanamiento a futuro, siendo esto muy importante para todas las personas que realizan contratos de arrendamiento, para que tengan conocimiento que también es válido no legalizar su firma en dichos contratos.

Es además necesario que los arrendadores y arrendatarios conozcan las causales por falta de pago o vencimiento de contrato para invocar la restitución de la posesión del inmueble por la cláusula de allanamiento a futuro.

Por otro lado, la cláusula de allanamiento a futuro fue creada con la intención de proteger el derecho de propiedad del arrendador, asimismo busca protegerlos contra posibles arrendatarios morosos y que se nieguen a desocupar el inmueble, lo que perjudicaría al arrendador en su estabilidad económica.

### **1.5.2. Justificación científica teórica**

Con respecto a la formalidad *ad solemnitatem*, se define cuando la ley establece la realización de un acto jurídico y sanciona su inobservancia con la nulidad del acto, constituyendo este un requisito de validez y si este careciera de una forma solemne, se declararía nulo y su inobservancia invalida el acto jurídico. Cumple la función de fijar de manera precisa la obligación de las partes de realizarlo y dicha formalidad es imprescindible, ya que si no se cumpliera no sería válido el acto jurídico.

Sin embargo, en la forma *ad probationem* se indica que no es requisito de validez del acto jurídico, ya que se puede prescindir de ella, sin que con esto se afecte la validez del acto, es denominada forma no solemne según el jurista Torres (2010), ya que si la ley impone una forma en la cual debe celebrarse el acto jurídico sin sancionar su inobservancia con nulidad, esta forma es la probatoria.

La presente investigación encuadra dentro de la forma probatoria o *ad probationem*, en razón de que, a pesar de indicarse en el Código Procesal Civil, art. 594 (1993), con firma legalizada, pero al no establecerse bajo sanción de nulidad, no es de fiel cumplimiento. Así, se deja a la libertad de las partes para contratar, por ello, la presente investigación se enmarca dentro de la formalidad *ad probationem*.

### **1.5.3. Justificación práctica**

El presente trabajo tiene una justificación práctica, porque se pretende demostrar que la firma legalizada no se ha establecido con apercibimiento de nulidad, entendiéndose que es una formalidad *ad probationem*.

Al no estar estipulada dicho apercibimiento, estamos facultados para poder decidir si se decide optar por legalizar o no la firma.

Esto debe ser modificado legislativamente: la firma legalizada estipulado en el Código Procesal Civil, art. 594 (1993), ya que es un vacío de la ley que conlleva a una mala interpretación, porque taxativamente se está estableciendo con la legalización de la firma de los contratantes, que no se cumple en la práctica, por no haberse indicado bajo sanción de nulidad, es por ello que existe una contradicción en su formalismo al pretender creerse que es un requisito.

La solución a este problema que se está suscitando sería una modificatoria legislativa, en razón de que se debe establecer como un requisito especial indicado la legalización de la firma bajo sanción de nulidad de las partes.

Como manifiesta el tratadista Hernández (2019), un trabajo se justifica de forma práctica cuando en su desarrollo demuestra nuevos métodos o formas más sencillas de darle solución a una problemática.

### **1.5.4. Justificación metodológica**

Esta investigación versa sobre el análisis del trámite de 166 expedientes sobre restitución de inmueble por falta de pago con la cláusula de allanamiento a futuro por ante

el Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, perteneciente a la Corte Superior de Justicia de Ica.

De lo analizado, algunas causas declaran rebelde al demandado por no contestar la demanda dentro del término de ley, otros han contestado la demanda fundamentado su respuesta sobre todo en la firma legalizada y muy pocas interpusieron recurso de apelación, las mismas que han sido confirmadas ante el juzgado civil de Chincha.

Habiendo uniformidad al resolver las causas, cuatros jueces que han tenido a cargo dichos procesos, como son el Dr. Morán, el Dr. Sotelo, Dr. Chalco y el Dr. Rey; habiéndose confirmado dichas sentencias por ante el juez civil, Dr. Rey, sobre los procesos de restitución del bien por falta de pago en el contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento a futuro, sin haberse cumplido con legalizar las firmas en los contratos de arrendamiento.

Lo que será materia de investigación es aportar con un análisis y opinión de las resoluciones emitidas, ya que casi todas son similares, siendo las técnicas y herramientas de análisis los 166 casos.

Conforme sostienen Hernández, et al. (2019), toda investigación se justifica de forma metodológica cuando describe y señala correctamente las herramientas, fuentes, formas y demás instrumentos necesarios para darle veracidad; por lo que con el estudio de los casos se sustentará la hipótesis de esta investigación.

Además, la presente investigación será de mucha utilidad para estudiantes de derecho, arrendadores, abogados, jueces, entre otras personas que requieran una información más amplia sobre la aplicación de la firma legalizada en los contratos de arrendamiento, en busca de tutela jurisdiccional efectiva.

## **1.6. Delimitación de la Investigación**

### **1.6.1. Delimitación temporal**

La presente investigación se limitará a analizar expedientes judiciales entre los años 2018 al 2022.

### **1.6.2. Delimitación espacial**

Esta investigación se desarrolló en el Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha, que corresponde a la Corte Superior de Justicia de Ica.

# **CAPÍTULO I**

## **MARCO TEÓRICO**

En el presente capítulo se presentará el estado del arte, teniendo en cuenta que está formado por aquella información existente que abordan las variables de estudio; por lo que sus resultados son muy útiles para la presente investigación, puesto que nos otorgan sus resultados y conclusiones para entender con mayor profundidad la problemática abordada, para esto presentaremos antecedentes nacionales e internacionales.

### **2.1. Antecedentes**

#### **2.1.1. Antecedentes internacionales**

##### **2.1.1.1. España**

###### **2.1.1.1.1. Estudio sobre regímenes contractuales de arrendamiento de bienes inmuebles**

Molina (2019), en su tesis titulada “Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo” de la Universitat Rovira I Virgili (Tarragona, España), planteó como objetivo estudiar el régimen contractual de arrendamiento de bienes inmuebles. Así mismo, utilizó un enfoque cualitativo, con una investigación de tipo histórico y geográfico para estudiar los países europeos con legislaciones más exitosas respecto al alquiler de propiedades. Tuvo como conclusión que se utiliza una norma de adquisición preferente respecto al arrendatario, ellos podrán adquirir la propiedad ante el deceso del propietario o la posible venta de la propiedad. De igual forma, se aplica una protección especial al arrendatario ante la venta de la propiedad en ese caso no podrá realizarse un desalojo inmediato. Recomendó que las leyes deben ser proporcionales ante los problemas sociales, no deben crearse solo leyes para proteger a

una parte, si no leyes que respondan a las reales problemáticas sociales, el arrendador y el arrendatario tienen derechos que deben ser protegidos, sin caer en la desproporcionalidad.

Por eso, esta investigación guarda relación con el caso en estudio, puesto que no se está vulnerando el derecho del arrendatario, ya que debe acreditar en juicio que se encuentra al día en la renta o que el contrato de arrendamiento se encuentre aún vigente, dándole un plazo de 6 días para conteste su demanda.

#### **2.1.1.1.2. Estudio sobre arrendatarios morosos**

Sanz (2017), en su tesis titulada “Cuestiones actuales del arrendatario moroso” de la Universidad de Alcalá (Alcalá de Henares, España), planteó como objetivo estudiar la mora, sus consecuencias y su problemática frente al arrendador, utilizando una metodología de tipo científica, dogmática y jurídica, con un enfoque cualitativo. Tuvo como conclusión que los inquilinos deudores son aquellos que incumplen con los pagos de su arriendo y no cumplen con retirarse de la propiedad, sin embargo, es más complejo debido a que las personas tienen derecho a vivir dignamente, esto implica poder tener un techo o una vivienda. Por ello, se deberá de crear un método eficiente para que, ante catástrofes o hechos atípicos, las leyes se flexibilicen, por lo que recomendó que las autoridades judiciales den solución a los inquilinos que se encuentren en una situación vulnerable producto de situaciones atípicas.

Por consiguiente, la presente investigación guarda relación en el aspecto social del arrendamiento, pero en el Perú lo que prima es el derecho que tiene el arrendador a la restitución de su inmueble por falta de pago o vencimiento de contrato.

## **2.1.1.2. Argentina**

### **2.1.1.2.1. Estudio sobre el perfil de los arriendos informales**

Belén (2018), en su tesis titulada “Análisis de los arriendos informales en barrios populares consolidados: el caso del barrio 31” de la Universidad de San Andrés (Argentina), planteó como objetivo general estudiar el perfil común de los arrendatarios en las calles populares, además estudiar la cantidad de arriendos informales y su impacto en la economía. Para esto, utilizó una metodología de estudio de casos con un análisis estadístico descriptivo, realizando su conclusión indicando que los arriendos informales causan un grave impacto económico y social, puesto que los arrendatarios se valen de la falta de contrato o la mala elaboración del mismo para posesionarse del bien. En consecuencia, recomendó que el Estado invierta en educar a las personas para enseñarles a incluir en sus contratos cláusulas que permitan al arrendador recuperar su posesión.

Por tanto, dicho estudio es afín de la presente, ya que en Argentina se requiere una norma que establezca realizar contratos adecuados que garanticen la restitución del bien, pues por mala elaboración del contrato hay inquilinos que pretenden quedarse en posesión y disfrute del bien. Sin embargo, debe lograrse que haya una incorporación de la cláusula con allanamiento a futuro, con la finalidad de que haya garantía para lograr el desalojo y sea válido el contrato para ambas partes contratantes.

### **2.1.1.3. Bolivia**

#### **2.1.1.3.1. Estudio sobre plazo de arrendamiento como causa de extinción de la relación contractual**

Flores (2016) en su monografía titulada “Análisis comparativo del desalojo en el proceso de monitoreo y extraordinario del nuevo Código Procesal Civil boliviano” de la Universidad Andina Simón Bolívar (Sucre, Bolivia), señaló como objetivo general estudiar las mayores diferencias entre el desalojo en el proceso monitorio y el proceso extraordinario en la ley y su aporte en la disminución de la carga procesal. Utilizó una metodología bibliográfica, jurídica y comparativa, en la que dio como una conclusión amplia que el desalojo extraordinario ha mostrado ser efectivo para la restitución de la posesión, ya que con este método se plantea en los contratos que los arrendadores podrán retomar la posesión ante la falta de pago o el vencimiento del contrato. Es por ello, que recomendó que los juzgados deberán responder con eficiencia y rapidez ante las solicitudes de desalojo y dicho estudio guarda relación con la presente investigación, en razón de que también procede el desalojo por las dos causales por falta de pago o por locación del contrato por vencimiento de plazo, además se realiza ante el juez de paz donde se encuentra el bien así mismo son admitidos medios probatorios que no requieran actuación, y el desalojo se ejecuta contra todos lo que se encuentran ocupando el bien.

#### **2.1.1.3.2. Estudio sobre establecimiento de plazos fijos en contratos de arrendamiento**

Maldonado (2018), en su investigación titulada “El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de fundos destinados a viviendas” de la Universidad Mayor de San Andrés, ciudad de la Paz, Bolivia, planteó

como objetivo general indicar la importancia de establecer plazos fijos en los contratos de arrendamiento para evitar la vulneración del derecho de propiedad. Para esto, utilizó una metodología científica, deductiva y dogmática jurídica con un enfoque mixto. Concluyó que es necesario que los contratos de arrendamiento establezcan plazos extintivos para evitar futuros conflictos respecto a la posesión de la propiedad. Sin embargo, también deberá imponerse un método efectivo para que los juzgados realicen un rápido análisis de dichos contratos, y se recomendó que se realicen charlas para fomentar la duración de los contratos de arrendamiento y plantear cláusulas para evitar o normar la relación contractual.

Por lo que dicha investigación guarda relación con la presente, en razón de que se analiza que debe de establecerse un plazo que se pueda cumplir de manera efectiva y no, como se pretendió hacer creer, que en 15 días el arrendatario desocuparía el inmueble por el proceso de desalojo. Así mismo, deben realizarse capacitaciones a los jueces para que puedan fundamentar sus decisiones a favor del arrendador, lo cual es afín al espíritu del art. 594 del CPC.

#### **2.1.1.4. Ecuador**

##### **2.1.1.4.1. Estudio sobre plazo de arrendamiento como causa de extinción de la relación contractual**

Acosta (2020), en su investigación titulada “Causas de incumplimiento de los contratos de arrendamiento” (Guayaquil, Ecuador), planteó como objetivo general determinar y comprender las principales implicancias y problemáticas que originan conflictos entre los arrendadores y arrendatarios. Para esto utilizó una metodología inductiva-deductiva, y la técnica de estudios investigación de campo y descriptiva, con

un enfoque mixto. Indicó como conclusión que la población crece a pasos agigantados y que la ley de inquilinatos tiene vacíos legales de los derechos y obligaciones en forma igual tanto para el arrendador como para el arrendatario, y que sea de su conocimiento de ambos y de forma clara y precisa que sea comprendidos, pues si no se llega a comprender se puede vulnerar los derechos de una de las partes de la relación contractual, teniendo como problema la falta de pago de la renta, de los servicios básicos, desconocimiento de la ley. Es así que recomendó que se realicen charlas a los propietario e inquilinos para que conozcan y pongan en práctica la ley de inquilinato, y si hubiera duda con respecto a las cláusulas establecida en el contrato deben consultar con un abogado, para que en palabras practica puedan entender, y luego firmar el contrato siempre se debe consultar a un profesional del caso antes de estampar su huella y firma.

Por consiguiente, la presente investigación justamente tiene relación con la que se realiza en razón de que también se efectúan contratos de arrendamientos como son los escritos verbales y de otros tipos, en los que existen las dos partes como es el arrendador y el arrendatario. En la legislación peruana también existe el contrato escrito, en él se establecen los contratantes que se denomina arrendador y arrendatario. Es similar a que refiera que pueda ser objeto del contrato todo aquel que no sea contrario a las leyes y a las buenas costumbres, se asemeja a lo que investigo por cuanto refiere que puede ser necesarios la forma escrita, la firma ante notario o ante testigos etc. La legislación en la reforma que se ha planteado en la ciudad de Guayaquil establece que el art. 18 de la Ley Notarial faculta a los notarios a certificar los contratos de arrendamiento en cuanto el valor supere a un salario básico unificado. En este estado se aprecia que no se legalizan los contratos de arrendamiento entre las partes generalmente, pero sí existen que se legalizan, es decir, una regla general que debe cumplirse. Y en el caso que analizo se asemeja en razón de que los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a

futuro no son necesarios la legalización de la firma para su validez, ya que no se sanciona con nulidad, así como también es procedente también los contratos que se haya legalizado la firma, sin embargo, no es obligatorio.

#### **2.1.1.4.2. Estudio sobre el desahucio de inquilinos**

Ayuquina (2018), en su investigación titulada “El desahucio al inquilino por traspaso de dominio y sus efectos jurídicos en la legislación nacional” (Universidad Regional Autónoma de los Uniandes, Ecuador), planteó como objetivo estudiar cómo se garantiza el derecho a la vivienda con el desahucio al arrendatario cuando se realiza una transferencia del dominio de la posesión. Para ello, utilizó un método analítico sintético, científico y de enfoque cuantitativo. Como conclusión indicó que se vulnera la legítima defensa del arrendatario, puesto que el desahucio impide que pueda apelar o impugnar las decisiones respecto a la naturaleza de su contrato, y que en dichos procesos judiciales se le obliga a realizar los pagos del arrendamiento para poder tomar la palabra. Es así que recomendó analizar los derechos de los arrendatarios para defenderse apropiadamente en caso de que se plantee un desahucio.

Por tanto, este estudio guarda relación con la presente investigación, toda vez que es un proceso rápido con la finalidad de que el arrendatario moroso cancele en forma oportuna la renta, para que el arrendador pueda recuperar el dinero acordado. Considero que es buen criterio que no se le permita apelar si no paga la deuda, sino sería un proceso largo para recuperar el inmueble o el pago.

### **2.1.1.5. Chile**

#### **2.1.1.5.1. Estudio sobre arrendamiento de inmuebles urbanos**

Cortés (2020), en su investigación titulada “Legislación del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos análisis y propuestas” de la Universidad de Santiago de Chile, señaló como objetivo general estudiar cómo está legislado el contrato de arrendamiento, para realizar una propuesta para una mejora que responde a los problemas sociales, utilizando una metodología de análisis histórico, jurista y evolutivo de la norma. Dio como conclusión que la propuesta más acertada y moderna para culminar con los problemas de arrendamiento es la de insertar en el contrato una cláusula para recuperar la posesión con prontitud, sin embargo, debe darse la forma indicada para que no se vulnere ningún derecho. Por ello, recomendó crear un proceso rápido para dar una solución pronta al arrendamiento, parecido al arbitraje, un proceso que resuelve el conflicto de forma rápida.

Por ello, la presente investigación guarda relación con lo que es materia del caso en estudio, ya que en Chile se propuso crear una cláusula inserta en el contrato con la finalidad de tener una pronta solución a los desalojos, sin embargo, en nuestro país, al modificarse el art. 594 del CPC, justamente se incorporó la cláusula de allanamiento a futuro, estableciendo las dos causales para el “desalojo exprés”.

### **2.1.1.6. Colombia**

#### **2.1.1.6.1. Estudio sobre métodos de desalojo**

Nobles (2021), en su investigación titulada “Procesos de desalojo sobre bienes que se usan para fines públicos y sus consecuencias”, de la Universidad Cooperativa de

Colombia, señaló como objetivo general describir los métodos que se han venido utilizando para procesos de desalojo sobre bienes de uso público, destacando la importancia de realizar dichos desalojos de forma rápida, para esto se utilizó una metodología de tipo socio jurídico, de tipo descriptivo y con enfoque cualitativo. Dio como conclusión que el Estado debe realizar una correcta ponderación entre el derecho a la vida digna y el derecho a la posesión, es por ello que se deberá estudiar las condiciones sociales en las que viven las personas, sin embargo, no se deberá desestimar el derecho de propiedad del Estado y la necesidad del espacio público. Asimismo, recomendó que debe existir una correcta proporción entre el derecho a la vida digna y el derecho a la propiedad, sin embargo, deberán plantearse correctamente los límites para evitar vulneraciones a terceros.

Por ende, dicha investigación guarda relación con la presente, ya que sustenta que el Estado protege al arrendador, sin embargo, aún no protege a los arrendatarios así se encuentren en estado de necesidad.

### **2.1.2. Antecedentes nacionales**

Nima (2019), en su investigación titulada “La escritura pública como eje del cambio: análisis del principio de libertad de forma y el carácter facultativo de la inscripción registral a través del contrato de compra venta sobre bienes inmuebles” de la Universidad de Piura (Piura, Perú), planteó como objetivo general determinar la prevalencia de la libertad de forma en los contratos de compra venta. Para ello, utilizó una metodología no experimental con un enfoque descriptivo y documental, presentando un glosario de términos básicos sobre el contrato de compra venta, el principio de libertad de forma y análisis del sistema de transferencia de bienes inmuebles. El segundo capítulo abordó la escritura pública y la forma *ad solemnitatem* o forma solemne convencional. El

tercero trató sobre la importancia de la preferencia de la inscripción registral y su publicidad. Concluyó en su investigación que, debido a la necesidad de publicidad que requieren este tipo de transferencias de inmueble por compra venta, y para evitar las dobles ventas de propiedad, es necesario que la escritura pública sea un acto solemne y con publicidad registral para que todas las personas conozcan su titularidad. Asimismo, refiere que es de gran importancia que las partes contratantes elijan de manera libre y voluntaria, sin ningún vicio de la voluntad, a las personas con las que desean contratar, y puedan elegir la formalidad que crean por conveniente y la que le sea más fácil al momento de realizar el acto jurídico, en razón de que, si en el Código Civil no se establece taxativamente realizarlo de una formalidad específica, los contratantes son libres de elegir. Recomendó que las autoridades legislativas modifiquen dichas normas y se planteen de forma correcta qué contratos requieren libertad de forma o solemnidad.

Por tanto, la citada investigación guarda relación con la presente investigación en razón de que fundamenta la importancia de que las partes de la relación contractual puedan elegir el tipo de formalidad en ciertos actos jurídicos que la ley no sancione con nulidad, que le sean más adecuados y que no sea causal de nulidad, y la forma debe ser por escrito, para acreditar su contenido.

Por su parte, Soto (2019), en su investigación titulada “La falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo y su repercusión sobre el procedimiento de desalojo generado por la cláusula de allanamiento a futuro” de la Universidad de Piura (Piura, Perú), planteó como objetivo general analizar como la falta de uniformidad en los procesos de desalojo respecto al uso de la cláusula de allanamiento a futuro afecta de forma negativa a la sociedad. Es así que se utilizó una metodología no experimental, con un enfoque descriptivo y estudios documentales. Como una de sus

conclusiones más importantes, sustentó que los arrendadores propietarios de los inmuebles buscan los métodos más efectivos para recuperar prontamente los bienes entregados o arrendados de buena fe. Por ello, es necesario que exista uniformidad de criterio en la competencia de los jueces para conocer los procesos de desalojo es necesario que exista un criterio general de competencia de los jueces para dar cumplimiento a este enfoque especial, para tal fin deberían crear normas que permitan a los jueces ponderar el derecho del propietario a recuperar su bien ante cualquier formalismo procesal. Es así que se recomendó que se creen normas que permitan a los jueces priorizar la recuperación de la posesión. Y dicho trabajo guarda relación con lo que se investiga en razón de que la modificación del art. 594 del CPC se dio justamente con la finalidad de que en los contratos de arrendamiento se incluya la cláusula de allanamiento a futuro, con la finalidad de la pronta recuperación y restitución del inmueble a favor del arrendatario, a través del llamado “desalojo exprés” que es un proceso especial. Así mismo, estoy de acuerdo que haya citado al Dr. Pozo (2019), comentando acerca de la firma legalizada en el contrato de arrendamiento que no existe un apercibimiento bajo sanción de nulidad, lo que se está investigando en la presente investigación, así mismo que no se ha establecido si es un allanamiento conforme a la normativa del art. 333 del Código Procesal Civil, o se interpreta un nuevo concepto de dicho allanamiento interpretaciones como la aceptación anticipada del arrendatario de aceptar dicho desalojo por las causales de falta de pago o vencimiento de contrato.

A su vez, Aldana (2018), en su investigación titulada “La eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro en el desalojo” de la Universidad César Vallejo (Lima, Perú), planteó como objetivo general estudiar si la cláusula de allanamiento a futuro es eficaz para realizar desalojos efectivos y rápidos, a través de una metodología de enfoque cualitativo, no probabilística, donde se utilizó entrevistas practicadas a magistrados.

Concluyó que la eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro se encuentra supeditada a la correcta labor de las autoridades judiciales, ya que en estos procesos se deberá priorizar la restitución efectiva de la posesión evitando formalismos que limiten a las personas. Es así que recomendó que las autoridades judiciales prioricen la restitución inmediata de la posesión, para ello deberá realizar un pronto análisis del contrato y la falta de pago. Esta investigación guarda relación con el presente trabajo, ya que los integrantes del órgano jurisdiccional deben priorizar los procesos de “desalojo exprés”, y ser viable su tramitación con la finalidad de lograr la pronta recuperación del inmueble.

A su turno, Huallparimachi (2021), en su investigación titulada “La escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de Lima Sur-2020” de la universidad Autónoma del Perú (Lima, Perú), señaló como objetivo general determinar la relación entre la escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en Lima Sur, con un enfoque cuantitativo y una metodología hipotética y deductiva. La población analizada fue un grupo de arrendadores y arrendatarios del distrito de Lima Sur, muestra que se realizó a través de una encuesta a 61 arrendadores y arrendatarios, con un enfoque cuantitativo (tipo de estudio básico). Entre sus conclusiones manifiesta que las escrituras públicas sobre contratos de arrendamientos generan mayor seguridad jurídica en el cumplimiento de dichos contratos debido a que existe una fecha cierta y publicidad en su contratación. Es por ello, que las autoridades no tendrán ninguna duda sobre la relación jurídica de las partes. Recomendó que los contratos de arrendamiento deberán realizarse bajo escritura pública para dar mayor seguridad jurídica, por lo que la citada investigación guarda relación con la que se investiga en razón de que ya no se necesita un contrato por escritura pública, pues basta incorporar en los contratos la cláusula de allanamiento a futuro, allanándose el arrendatario al desalojo por las dos causales establecidas, y que da mérito a interponer la acción de “desalojo exprés”.

Mientras que Acosta (2019), en su tesis titulada “La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el distrito judicial de San Martín de Porres-2018” de la Universidad César Vallejo (Lima, Perú), señaló como objetivo general analizar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro puede afectar el derecho de propiedad de los arrendadores. Se utilizó una metodología de tipo básica, de nivel descriptivo con enfoque cualitativo. Entre sus conclusiones refiere que la cláusula de allanamiento futuro es ineficaz para recuperar la posesión, esto se debe a que existe demasiada carga procesal al respecto, y que los jueces deberán ponderar el derecho a la propiedad sobre los meros formalismos procesales. Es así que recomendó que las autoridades legislativas realicen unas modificaciones en la ley del desalojo con la cláusula de allanamiento futuro, para evitar que los formalismos procesales afecten negativamente su cumplimiento.

Por ello, se relaciona con esta investigación en curso, ya que estoy de acuerdo con que debe de haber un cambio del art. 594 del CPC, para que se precise como requisito especial la firma legalizada en los contratos de allanamiento a futuro debería ser bajo sanción de nulidad o suprimir este requisito de legalización de la firma, y otros vacíos jurídicos que existen en dicha ley.

Por su parte, Benavidez (2019), en su investigación titulada “El proceso de desalojo exprés: análisis de su normativa, Lima 2018” de la Universidad Alas Peruanas (Lima, Perú), señaló como objetivo general estudiar las problemáticas respecto al desalojo exprés y la normativa pertinente, es así que utilizó una metodología de tipo básico, con un diseño de investigación estableció la teoría fundamentada a nivel descriptivo, con un enfoque cualitativo, diseño investigación. Tuvo como población a 75 profesores de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas y una muestra no probabilística. En sus conclusiones más relevantes manifestó que es un instrumento jurídico muy

necesario para darle pronta solución al incumplimiento de pago de arriendos o ante la negativa de retirarse de la propiedad cuando el contrato ya culminó. Sin embargo, señaló que dicho contrato no requiere mayor formalismo que su aceptación, recomendando que las autoridades judiciales realicen un trabajo inmediato al percatarse sobre la cláusula de allanamiento a futuro, deben ponderar el derecho a la propiedad y realizar un desalojo inmediato ante la negativa del arrendatario.

Por lo que la presente investigación se relaciona con la presente, en razón de que manifiesta que la firma en el contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro debe ser legalizada por notario o juez de paz, existiendo discrepancia al respecto con mi investigación, ya que al no establecer la ley bajo sanción de nulidad la legalización de la firma no es obligatorio su cumplimiento.

A su vez, Gonzales (2018), en su investigación titulada “El desalojo exprés como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el bien en la legislación civil peruana” de la Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo (Áncash), señaló como objetivo destacar las deficiencias e insuficiencias de la Ley N.º 30201 respecto al “desalojo exprés” y señalar propuestas para un mejor uso. Para esto, utilizó una metodología de tipo dogmático-normativa, con un diseño transversal de enfoque cualitativo, en la que concluyó que los contratos de arrendamiento donde se incluya la cláusula de allanamiento futuro no deberán necesitar más allá de la aceptación de las partes. Por otro lado, es importante destacar que los efectos procesales de dicho contrato son los siguientes: la constitución de derechos y la aceptación de deberes por parte del arrendatario recomendó que las autoridades comprendan que los contratos que contienen la cláusula de allanamiento futuro significan la aceptación de los efectos procesales de la constitución de derechos a favor del arrendador y la aceptación de deberes por parte del

arrendatario. Es por ello, que se deberá ordenar inmediatamente la restitución de los bienes al probarse el incumplimiento del pago o el vencimiento del contrato.

Por consiguiente, dicha investigación se relaciona con la que es materia de estudio, justamente en que son las dos causales para el desalojo de la cláusula de allanamiento, es decir, son específicas y no generales, con la única finalidad de la pronta recuperación del inmueble arrendando.

Mientras que Tirado (2019), en su investigación titulada “El proceso de desalojo en relación con el contrato de arrendamiento que lleva inserta la cláusula de allanamiento futuro, las consecuencias de sus modificatorias, y la necesidad de nuevos mecanismos y criterios procesales” de la Universidad Nacional de Cajamarca (Cajamarca, Perú), planteó como objetivo general analizar la problemática de las normas respecto al desalojo a partir de un contrato de arrendamiento con una cláusula de allanamiento a futuro. Utilizó una metodología analítica, dogmática y deductiva bajo un enfoque mixto. Concluyó que el “desalojo exprés” es lento, por ello, su eficacia se encuentra limitada a las acciones procesales de las partes. Es así que debe modificarse la norma para que los jueces prioricen la restitución de la posesión y que se cumplan los plazos establecidos en la norma, por lo que recomendó que los jueces prioricen el derecho a la propiedad por encima de los meros formalismos del contrato. La ley señala que dicha cláusula podrá presentarse en los contratos de arrendamiento, pero no obliga expresamente a cumplir con otro tipo de requisito.

Por tanto, la investigación citada guarda relación con la presente en razón de que debe establecerse en un proceso especial y debe estar regulado en el CPC, ya que se indica como un proceso especial y no se encuentra normado, pues la vía procedimental que existe en la actualidad no establece 6 días para contestar una demanda. Es por ello, que

existen conflictos que se presentan en los juzgados al tener que aplicar los casos como un proceso sumarísimo, abreviado o ejecutivo, por lo que no es claro el procedimiento del desalojo por falta de pago o vencimiento de contrato con cláusula de allanamiento a futuro.

A su vez, Niño (2019), en su tesis denominada “Incidencia del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en el plazo legal en los juzgados de Paz letrado de Huánuco 2017”, de la Universidad de Huánuco, tuvo como objetivo demostrar el grado de incidencia del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco. Tuvo una metodología sustantiva, con un enfoque cuantitativo y como población los expedientes sobre el proceso de desalojo del contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento a futuro. Como muestra, analizó seis expedientes del Juzgado de Paz Letrado de Huánuco. Concluyó que el mayor porcentaje sobre el proceso de desalojo del contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro, no pudo demostrar el arrendador (demandado) que el contrato seguía subsistente o que había cancelado la merced conductiva en los meses correspondientes y se encontraba al día. Las partes demandadas lo único que realizaban era dilatar el proceso, presentando nulidades, escritos sin aranceles judiciales, lo que demora el proceso innecesariamente, por las subsanaciones que el Poder Judicial debe proveer, por lo que pasan semanas en razón de la carga procesal que ostentan. Además de ello, en menor porcentaje se demostró que solo algunos demandados se encontraban al día en el pago o su contrato seguía vigente, es decir, había la renovación del contrato de arrendamiento, por lo que dicha investigación guarda relación con la presente, en razón de tratarse sobre contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro en la que se incumple

con lo establecido en el art. 594 del CPC, ya que este articulado justamente se creó para que los arrendatarios consigan prontamente la restitución de su bien inmueble, siendo este un proceso especial, sin embargo, la tesis que se menciona hace ver que se incumple con el plazo para la desocupación ósea no se cumple con el plazo para lograr la desocupación, sino que muchas veces se convierte en un proceso ordinario, común y no en un desalojo exprés.

Mientras que Milla (2019), en su investigación titulada “Cláusula de allanamiento y tutela jurídica del arrendador en el proceso de desalojo por incumplimiento de contrato, Lima Norte, 2018” de la Universidad César Vallejo, planteó como objetivo general detallar de qué manera la cláusula de allanamiento futuro proteger al arrendador en procesos de desalojo, para lo cual es necesario explicar lo que conlleva y necesita la aplicación de dicha cláusula. Para esto, utilizó una metodología de tipo básico-descriptiva, con un diseño de teoría fundamentada y un enfoque cualitativo, como técnica se tuvo entrevistas y análisis documental. Una de sus conclusiones más sobresalientes fue que la cláusula de allanamiento a futuro no es eficaz para proteger los derechos del arrendador debido a que se aplican las mismas reglas procesales que un proceso normal, convirtiéndose en un proceso por vencimiento del plazo de contrato por uno de desalojo por precario, lo que no se debe admitir. Así se dilata indebidamente el proceso de desalojo y no se aplica correctamente la cláusula de allanamiento en la que ya se estipula por adelantado que se puede desalojar a los arrendatarios por vencimiento de contrato, no debiéndose admitir por ningún juzgador que esto se convierta en un proceso de desalojo por precario.

En consecuencia, la relación que tiene con mi investigación es que justamente estoy basándome en el art. 594 de CPC, que son las dos causales que se deben admitir la

demanda por “desalojo exprés”, y no así por precario, que lo convertiría en un proceso común.

## **2.2. Bases Teóricas**

La presente investigación se refuerza con el estudio de diferentes definiciones de autores y tratadistas, que abordan las variables. Como variable dependiente, se tiene la formalidad del contrato de arrendamiento y, como variable independiente, la cláusula de allanamiento a futuro. Al respecto, se partirá por indicar lo que algunos tratadistas definen como acto jurídico.

### **2.2.1. El acto jurídico**

Pérez (2019) señaló que los humanos realizamos actos cotidianos y, como bien sabemos, estos generan consecuencias, negativas o positivas que, a veces, afectan a terceros. Estos actos se realizan en un determinado lugar y momento, por lo que se puede decir que un acto es aquella acción humana que se realiza de forma voluntaria que acarrea cierta consecuencia.

Por otro lado, aquellos actos que acarrear consecuencias jurídicas dejarán de ser meros actos cotidianos y pasarán a llamarse actos jurídicos. Los actos jurídicos serán aquellas acciones humanas realizadas de forma voluntaria, que generen algún efecto jurídico.

Asimismo, Gonzales (2017) señaló que el acto jurídico se conceptualiza como aquel acontecimiento producto del actuar humano que aparece en la vida y produce efectos jurídicos previstos en el ordenamiento jurídico.

Un ejemplo de acto jurídico es el matrimonio, ya que es un hecho producido por los humanos y crea efectos jurídicos señalados en la ley como responsabilidades, obligaciones, etc. Es válido señalar que no todos los actos son actos jurídicos, es decir, si una persona juega a la pelota con otro humano dentro de su casa, sin público y sin ninguna consecuencia económica, entonces no estaríamos ante un acto jurídico, ya que no produce ningún efecto jurídico, estaríamos frente a un simple hecho.

Por su parte, Godoy y Tunubala (2017) indicaron que el acto jurídico es aquella manifestación de voluntad de las personas que crea efectos jurídicos, es decir, no cualquier manifestación de voluntad es un acto jurídico, sino aquellos que se produzcan efectos jurídicos. Es importante destacar que la concepción del acto jurídico como manifestación de voluntad que crea efectos jurídicos ha sido debatida y discutida muchas veces. No se puede negar la importancia de la manifestación de voluntad, sin embargo, es importante destacar que no siempre dicha manifestación que produce efectos jurídicos va a ser un acto jurídico.

### **2.2.2. La invalidez**

Ronquillo (2018) define “que en el ordenamiento jurídico existe dos especies de invalidez: que son la nulidad y la anulabilidad” (p. 59).

Esta figura jurídica determina la ausencia de efectos jurídicos, así como la presencia de efectos jurídicos precarios, siendo la ausencia de efectos jurídicos la figura jurídica de nulidad de un acto jurídico y cuando existen la ausencia de efectos jurídicos precarios corresponde a la figura de anulabilidad, pudiéndose subsanar dicho defecto, sin embargo, la nulidad no es subsanable.



*Figura 1.* Los escalones del negocio jurídico. Tomado de Pérez (2021) Diplomado Derecho Civil: Acto Jurídico Ineficacia e invalidez del acto jurídico [Power Point]. Legis.pe.

Por tanto, el contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro es válido en razón de que se cumple con los requisitos legales de validez, es decir, no incurre en requisitos de nulidad ni anulabilidad, y es procedente la acción de restitución del bien ante el órgano jurisdiccional.

### 2.2.3. Causales de nulidad del acto jurídico

Sobre las causales, en la presente investigación no se abordan todas, sino solo el Inciso 1: la falta de manifestación de voluntad, y el Inciso 6: cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad, que conlleva a temas de la presente investigación.

Ante esto, Taboada (2013) señaló que existen dos formas de invalidez del acto jurídico: la nulidad y la anulabilidad. Se entiende por nulidad cuando el acto no contempla uno de los elementos contemplados en el Código Procesal Civil, art. 219 (1993), estos son los siguientes: la falta de manifestación de voluntad, objeto jurídicamente imposible o indeterminable, fin lícito, simulación absoluta, ausencia de la formalidad prescrita bajo sanción de nulidad y por nulidad expresa.

**2.2.3.1. La falta de manifestación de voluntad.** Es innegable que la doctrina respecto al acto jurídico reconoce la voluntad del agente como elemento esencial. La

persona deberá no solo tener la idea o voluntad abstracta de “hacer algo”, también deberá exteriorizarla físicamente para que sea manifiesta. Es así que un documento será nulo cuando no exista esta la voluntad de declarar o exista vicios en su manifestación, por ejemplo, cuando haya incapacidad natural, error en una declaración, una declaración realizada con burla, etc.

**2.2.3.2. Ausencia de formalidad prescrita bajo sanción de nulidad.** Este tipo de nulidad se refiere a que existen actos jurídicos que son solemnes o conllevan una formalidad *ad solemnitatem*, esto quiere decir que la ley señala expresamente los requisitos necesarios para que dicho acto sea legítimo, sancionando el incumplimiento de estos requisitos con la nulidad. Por regla general, los requisitos son la manifestación de voluntad y una causa, sin embargo, existen determinados actos que requieren de ciertas formalidades para producir efectos jurídicos. Los actos que conllevan o requieren elementos especiales, son conocidos como actos solmenes o con formalidad *ad solemnitatem*.

Yaranga (2019) indicó que este tipo de formalidad es bastante lógica y coherente con el propósito del C.C., la naturaleza de ciertos actos requiere más allá de la manifestación de voluntad y un fin lícito, por ejemplo, el matrimonio, la adopción, el permiso de viaje, etc. Estos actos por su propia naturaleza especial necesitan de otros requisitos que se encuentran en la ley.

En este sentido “se tiene que determinar, para incurrir en esta causal de nulidad, si la inobservancia de una forma impuesta por ley, es o no sancionada con nulidad, no basta que la ley imponga, una formalidad, es indispensable la sanción de nulidad” (Ninamanco, 2020, p. 806). Justamente, ello tiene relación con mi tema de investigación, en razón de que si bien es cierto los contratos de arrendamiento con cláusula de

allanamiento a futuro refieren que son con la legalización de la firma, pero no se establece que se sanciona con nulidad y ante su inobservancia estamos frente a una formalidad probatoria y no *ad solenitatem*.

**2.2.3.3. Nulidad expresa.** Este tipo de nulidad se encuentra establecido en la misma ley. Se encuentra dos tipos de nulidad: expresas y tácitas. La nulidad es expresa cuando la ley sancione textualmente su nulidad, por ejemplo, será nula aquella renta vitalicia si al momento de inscribirse el beneficiado se encontrase muerto. Por otro lado, la nulidad será tácita cuando contravenga el orden público y las buenas costumbres, por ejemplo, el matrimonio entre bígamos.

Varsi y Santilla (2020) señalaron que existirá nulidad expresa cuando la misma ley sancione tajantemente un “cierto acto” con una nulidad, sobre el cual no habrá discusión ni debate al respecto, simplemente ese acto habrá nacido fallado y no producirá ningún efecto.

**2.2.4. La formalidad del acto jurídico.** Ya hemos definido que el acto jurídico son aquellos actos realizados por personas capaces destinadas a regular, modificar, extinguir o crear relaciones jurídicas, y que tiene ciertos elementos como el fin lícito, agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, también observancia de la forma.

Por su parte, Ortega (2020) señaló que la forma del acto jurídico es lo que le da eficacia y razón jurídica, es lo exterior donde se apoya y se emite la declaración de voluntad, sin esta forma es imposible que terceros puedan conocer o traducir las obligaciones concentradas en el documento. Es el modo de manifestar la voluntad para traducir e identificar las obligaciones nacidas del acto jurídico. La voluntad es el contenido, por ende, la forma es el continente, es por ello que es imposible que exista un

acto jurídico sin forma. La forma es el método utilizado para exteriorizar la voluntad de los contratantes, cabe resaltar que existen muchos tipos, de las cuales se destacan: las formas orales y las textuales.

Las orales tienden a estar plasmadas en el pacto social, se exteriorizan con el hecho o la tradición y su canal es el lenguaje hablado, las señas y gestos. Un ejemplo claro de forma verbal es la venta directa de algún bien mueble de bajo costo, muchas personas pueden comprar cuadernos o lapiceros en la calle sin la necesidad de firmar ningún tipo de contrato o documento para manifestar su voluntad.

Por otro lado, las formas textuales o documentales son aquellas que constan por escrito, se manifiestan en instrumento material o por algún canal de comunicación que permita que un tercero pueda revisarla en un futuro, por ejemplo, los contratos de arrendamiento, los cheques, etc.

Es importante mantener la forma en los actos jurídicos, ya que es la representación física de la voluntad del agente. Según Ortega (2020), la importancia también radica en la necesidad de imponer una forma solemne para ciertos actos jurídicos, la publicidad que requieren algunos actos y la precisión de los actos. La forma es en sí el soporte físico donde la manifestación de voluntad reposa, sin embargo, dependiendo su complejidad es necesario imponer una forma específica. Un acto jurídico con forma específica lo podemos encontrar en la adopción, pues debido a su complejidad y a que se relaciona con otros derechos públicos requiere una forma y requisitos especiales para su reconocimiento.

Por otro lado, así como existen actos jurídicos cuya forma debe estar previamente establecida en la ley, también existen actos jurídicos que tienen libertad de forma. En este

tipo de actos no existe un diseño previo establecido por la ley que solo se limitará a reconocer el acto, las partes podrán agregar o modificar lo conveniente a favor de sus intereses privados. No estamos frente a actos jurídicos sin forma, sino actos que no tendrán una forma diseñada o impuesta por la ley para reconocer su legalidad.

Un acto jurídico con libertad de forma lo encontramos en los contratos de arrendamiento, si bien es cierto, dichos contratos pueden ser inscrito en los registros públicos, la ley no sanciona la negativa del registro con nulidad del acto, ya que el registro cumpliría una función simple de publicidad y dicho contrato solo afecta a las partes contratantes.

#### **2.2.5. La forma escrita**

Es imposible no asociar las formalidades de los actos jurídicos con la libertad de forma para contratar, en efecto, las personas tienen la libertad de contratar en el momento que deseen y bajo la forma que deseen, siempre y cuando no atente contra el orden público y las buenas costumbres. Es importante señalar que los contratos no siempre son escritos, pudiendo ser verbales en la mayoría de las situaciones, un ejemplo claro de estos contratos verbales lo tenemos en el actuar diario de las personas, al ir al mercado, a una tienda, etc. Al respecto, García (2019) sostuvo que, si la ley no sanciona con nulidad y obliga el uso de la forma, entonces las partes no estarán limitadas a su uso, pudiendo escoger los medios que crean necesarios para proteger sus intereses privados.

#### **2.2.6. La relación de la libertad de forma y el comercio**

El uso de la libertad de forma y un comercio acelerado guardan una relación de causa-consecuencia, es decir, un buen uso de la libertad de forma contractual generará un comercio más acelerado, ya que las partes no tendrán que verse obligados a cumplir las

formalidades exigidas por la ley, todo lo contrario, tendrán el espacio y momento que consideren oportuno para que este negocio se realice de la mejor manera. Carrasco (2018) destacó que, teniendo en cuenta las relaciones personales de las partes o el negocio en sí, no es cotidiano que las personas exijan formas que suponen un mayor tiempo y esfuerzo que el negocio, esto sería contraproducente, asimismo, ocasionaría un daño económico.

La ley se adelantó a este tipo de situaciones y permitió que las personas que realizan comercios de baja envergadura puedan realizar acuerdos verbales más sencillos, simples y carentes de forma alguna, por ejemplo, los vendedores ambulantes, quienes ofrecen sus productos a mínimos costos, sin la necesidad de un contrato escrito como tal.

#### **2.2.7. La necesidad de la forma escrita**

Teniendo en cuenta lo señalado, también es válido afirmar que algunos contratos sí requieren, en pro de su eficacia y cumplimiento, un soporte escrito para que la manifestación de voluntad quede clara para cualquier tercero que desee estudiarlo, un ejemplo claro de ello, son los contratos de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento tienden a ser duraderos por meses, se plantean las acciones de las partes, la individualización del bien inmueble que van a ocupar y los plazos para el pago de rentas, teniendo en cuenta toda esta complejidad es que su forma escrita es de vital importancia para crear seguridad jurídica en las partes. Al respecto, Ballester (2020) señaló que, si bien es cierto, las partes podían contratar de forma oral o escrita, existen ciertos negocios jurídicos que requieren ser plasmadas en un soporte que permita su estudio a terceros, actualmente pueden ser contratos virtuales, escritos u grabados, sin embargo, antes de la globalización, se recomendaba que sean físicos, sin embargo, todo contrato el requisito debe ser por escrito y en ella debe constar la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato.

Es así que podemos entender que, si bien es cierto, las formas escritas no son de carácter obligatoria para las partes, este método resulta conveniente cuando el contrato es muy extenso, o revista cierta complejidad, con la finalidad de acreditar su contenido de cada cláusula.

### **2.2.8. El principio de libertad de forma**

Según el Código Procesal Civil, art. 143 (1993), existirá libertad de forma cuando la ley no señale una forma previa o específica para cierto acto jurídico, es así que las partes pueden utilizar las que consideren convenientes a sus intereses privados. Y en esta presente investigación se exige que sea por escrito para acreditar que existe una relación contractual, los plazos y vencimiento de pago así mismo introducir de manera escrita la cláusula de allanamiento a futuro.

Rabat, et al. (2020) indicaron que el principio de libertad de forma protege el derecho a las partes para decidir la forma que mejor les parezca para concretar un acto y así manifestar su voluntad, basándose en que cada persona tiene intereses diferentes y privados que desea proteger, por lo cual tendrán la libertad de escoger las formas que crean convenientes, sin embargo, siempre tendrá que existir una forma. El derecho actúa como un ente que regula la conducta humana, de la misma manera otorga facilidades para que puedan manifestar su voluntad del modo que deseen, y hacer valer ese derecho frente a terceros, el método más efectivo es que los contratos se encuentren registrados ante la entidad pública correspondiente, sin embargo, es solo un método más existiendo otros que las partes pueden adoptar, por ejemplo, el contrato privado.

En consecuencia, este artículo peruano indica que cuando no exista forma establecida, las partes podrán utilizar el que crean conveniente. La libertad de forma es

también conocida como forma voluntaria, conceptualizada como la forma convenida por las partes, haciendo uso de su derecho a contratar con toda libertad y a escoger el método que beneficie a sus intereses personales, llamada también como forma libre del contrato, las partes aceptan y se sujetan a las consecuencias del método señalado.

Su característica más importante es el libre consenso, es decir, que las partes elegirán libremente sin ninguna sanción que nulifique el acto o con el requerimiento de alguna formalidad especial, por ejemplo, tenemos los contratos de arrendamiento donde las partes pueden decidir hacerlo de forma escrita o verbal, incluso pueden hacerlo con escritura pública, o legalizar sus firmas ante la autoridad pertinente.

El tema materia de investigación debemos considerar el principio de libertad de forma al realizar los contratos, que conforme lo establece este artículo, cuando la ley no designe una forma específica para un acto jurídico los interesados pueden usar la que juzguen conveniente, siendo pues la forma la manera como se manifiesta la voluntad para la celebración del acto jurídico existiendo pues formas verbales y formas documentales, pues permite a los interesados en la celebración del acto jurídico usar la forma que juzguen conveniente solo cuando la ley no la prescribe, la forma documental privada o pública es la que la ley prescribe según la trascendencia, familiar, patrimonial o social del acto jurídico, pues es el medio probatorio por excelencia. Por eso, en algunos casos se establece la forma *ad probationem* y en otros casos la forma *ad solenitatem*, y conforme lo establece el Código Procesal Civil, art. 144 (1993), cuando la ley impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia, constituye solo un medio de prueba de la existencia del acto, y habiéndose establecido la forma *ad probationem* es la que tiene como finalidad probar la existencia del acto jurídico y mediante esta forma el acto puede existir independiente del documento, y en el caso del contrato de arrendamiento con

cláusula de allanamiento a futuro la enmarco justamente en la forma *ad probationem*, al existir libertad de contratar en la forma que establece la ley, sin que con ello se establezca tácitamente si no se realizar bajo sanción de nulidad .

Sin embargo, la forma *ad solemnitatem* se debe de realizar tal y conforme establece la ley para su validez, ya que la inobservancia de la forma impuesta por la ley se sanciona con nulidad.

### **2.2.9. La forma escrita en los arriendos**

Los contratos de arrendamiento son una fuente de diversas obligaciones, pagos, modos, obligaciones de no hacer, de hacer, limitaciones, prohibiciones, etc. Es un acto jurídico que está revestido de muchas sub obligaciones que se desprenden de la principal, la cual es arrendar. Esta característica lo vuelve un contrato que requiere, más no es obligatorio, un soporte escrito que permita a las partes ejercer una futura defensa o que simplemente quede constancia de los acuerdos realizados por las partes. Por su parte, Morales (2020) destacó que los contratos son fuente de obligaciones, de las cuales, teniendo en cuenta su complejidad, pueden desprenderse más obligaciones. En este caso, podemos dar como ejemplo, el no sub arrendar, devolver el inmueble en el plazo establecido en el contrato.

**2.2.9.1. La formalidad legal.** Según el Código Procesal Civil, art. 144 (1993), cuando la ley imponga un método o forma, pero que no sancione su inaplicación con nulidad, constituye una prueba de que dicho acto existe o existió. Es decir, existen formas del acto jurídico que no son sancionadas con la nulidad por su inobservancia, estos son las formalidades probatorias, en cambio, cuando exista una forma y su inobservancia se

sancione con nulidad, estamos ante un acto solemne. La formalidad del acto jurídico distingue dos elementos: constitutivo y probatorio.

Los actos que contengan el elemento constitutivo son aquellos que tengan una forma establecida y que su incumplimiento se sancione con nulidad, es decir, si la parte cumple con lo establecido por la ley entonces será constitutivo de derechos y accederá a todos los beneficios de su acto jurídico.

Por otro lado, el acto jurídico tiene el elemento probatorio cuando existe una forma, pero las partes pueden decidir si lo usan o no, pero el uso de esta forma es prueba de que dicho acto se realizó.

**2.2.9.2. La formalidad *ad solemnitatem*.** La formalidad *ad solemnitatem* como una de las dos percepciones que tiene la ley para la formalidad de los actos jurídicos, en este caso, se refiere a una formalidad solemne, necesario para que el acto jurídico sea válido. Al respecto, Navarro (2020) señaló que un acto jurídico será de formalidad solemne cuando la ley castigue su inobservancia con nulidad, por ejemplo, el matrimonio, la ley estableció los requisitos necesarios para contraer nupcias, y estas no son de elección por las partes, simplemente deberá cumplirlo si desean que se realice de forma legítima.

Entonces, estos actos jurídicos tendrán requisitos plasmados en la norma para su real cumplimiento, es decir, son completamente necesarios para que tengan un valor ante la ley. Se castigan en su texto con el agregado de “bajo sanción de nulidad” para que las partes puedan reconocerlo con facilidad.

El Código Procesal Civil en el art. 219 inciso 6 (1993) ha manifestado al respecto, que serán nulos aquellos actos jurídicos que no respeten la forma establecida, y que en su mismo articulado señale que se castigará con sanción de nulidad. Así mismo,

Lukaszewicz (2017) indicó que las legislaciones sancionan con nulidad ciertos actos jurídicos, a esta figura se le conoce como *ad solemnitatem* absoluta, es decir, que las partes no tendrán la opción de escoger una forma, ya que, la misma ley ha establecido una forma que de no cumplirse, el documento será nulo. Es así que lo señalado por el autor nos deja claro que diferentes legislaciones han adoptado este tipo de formalidad, ya que es muy importante que los actos jurídicos trascendentes sean debidamente registrados, publicados, etc.

#### **2.2.10. Aplicación de los actos jurídicos**

Teniendo esto en cuenta, los actos jurídicos que tengan formalidad solemne no generarán efectos jurídicos si esta formalidad no se cumple, es decir, no podrán ser aplicables en nuestra vida jurídica, por ejemplo, un matrimonio en el Perú que se realice ante un sacerdote no generará efectos jurídicos para obtener un seguro. Es así que, Martínez (2017) señaló que los actos jurídicos que tienen una forma establecida y que se encuentran establecidos con sanción de nulidad, es decir, no nacerán, sino que serán totalmente inválidos desde su sola pretensión. De esto podemos entender que los actos que no cumplan con su formalidad solemne no serán reconocidos por ninguna entidad, por lo que será necesario un proceso judicial que determine su nulidad, puesto que, desde su pretensión ya lo era.

#### **2.2.11. Importancia de los actos jurídicos**

Dicha formalidad solemne es de vital importancia para actos jurídicos trascendentales en nuestra vida jurídica, sobre todo en aquellos que afectan el orden público y las buenas costumbres; un ejemplo claro de esto, es la adopción, puesto que se relaciona con los derechos de los niños, el Código de Niños y Adolescentes y derechos

constitucionales, es por ello que el legislador incluyó requisitos necesarios para su correcto cumplimiento. Esto concuerda con lo señalado por García (2019), quién indicó que los actos solemnes son necesarios en nuestro mundo jurídico, y que a pesar de la libertad de forma que rige en los contratos, existen actos legales que requieren de cierto método.

Rabat, et al. (2020) señalaron que la formalidad *ad solemnitatem* son los requisitos para que un acto jurídico sea válido y no sea sancionado con nulidad. Son aquellos actos que requieren de una clase especial de negocio jurídico para su nacimiento, en este caso, la formalidad prevista por la ley es sustancial para su existencia. Por ejemplo, un matrimonio no será reconocido como tal si no se sigue la formalidad establecida por la ley, aunque las partes deseen o manifiesten su voluntad de contraerlo.

Los actos solemnes deben cumplir el requisito establecido por ley, de lo contrario, son sancionados con su nulidad, su propia solemnidad es el medio probatorio universal para su nacimiento, y su finalidad es otorgar eficacia constitutiva al acto. La solemnidad del acto se relaciona con la necesidad de crear una documentación especial y así tener la total certeza que el contenido de la manifestación es real, su función es la de advertir a la parte que el acto jurídico a realizar es de mucha importancia.

Esta solemnidad se encuentra presente para la mayoría de actos donde el declarante va a disponer de cierto bien, por ejemplo, en la donación o cuando se afecta un interés público, por ejemplo, la adopción. La solemnidad es importante para que el acto exista, tenga legalidad y surtan los efectos esperados.

Pinochet y Delgado (2019) señalaron que es importante hacer una distinción sobre la solemnidad y la publicidad registral. La primera se encuentra señalada en la ley, así

dentro de ella puede requerir la inscripción en el registro público, por ejemplo, en los contratos de fianza, las transacciones, cesiones de derechos, etc. Se exige, por medio de la ley, la escritura pública.

Asimismo, la formalidad solemne permite que el acto jurídico prevalezca a pesar de que el formalismo a desaparecido, es decir, un matrimonio no dejará de serlo si el acta original desaparece, solo hará falta que se pruebe que dicho acto se realizó.

Por su parte, Pinochet y Delgado (2019) destacaron que los actos solmenes dotan al acto jurídico de una formalidad especial, incluso se puede decir que le otorgan al acto una relevancia pública, es por ello que las hipotecas requieren una escritura pública, puesto que no requerir esta formalidad solemne, muchos propietarios abusarían de estas para afirmar que tienen “hipotecas privadas” con un tercero y así evitar posibles cobros.

Encontrar estos actos que requieren una forma solemne es bastante sencillo, simplemente buscamos en el Código Civil todos aquellos actos jurídicos que al final indiquen “bajo sanción de nulidad”, por ejemplo, para que el apoderado disponga de los bienes del representado será necesario que figure en escritura pública, bajo sanción de nulidad.

Es decir, es imposible que este derecho nazca producto de un documento que no figura en escritura pública. Todos los actos que señalen “bajo sanción de nulidad” contienen formalidades solemnes.

#### **2.2.12. La formalidad *ad probationem***

A diferencia de la forma solemne, tenemos que la forma *ad probationem* es la segunda forma de los actos jurídicos, es una forma que será opcional para las partes, no

será necesario su cumplimiento puesto que la forma prevista en la ley está destinada para su demostración ante un posible proceso judicial. Al respecto, Piantoni y Quaglia (2019) señalaron que los actos jurídicos que contienen forma probatoria son las más típicas en una relación patrimonial, las partes contractuales pueden elegir si quieren o no usarlo, ya que su finalidad es que se demuestre ante una autoridad. Es así que podemos señalar que la forma probatoria tiene como fin que el acto pueda ser demostrado ante un posible conflicto, pero no significa que el documento sea nulo.

El Código Procesal Civil, art. 144 (1993), señaló que cuando la ley no sancione con nulidad la forma, constituirá solo un medio de prueba; de esto entendemos que cuando la forma de un acto no señale “bajo sanción de nulidad”, este será opcional para las partes, entendiendo que lo recomendable es usarla, ya que tiene un mayor peso probatorio. Manzaneda (2019) destacó que las legislaciones destinan tipos de formalidades, una con finalidades de exigencia obligatoria, y la segunda, con una finalidad probatoria, que, si bien es cierto, las partes podrán elegir si quieren o no usarlo, sin embargo, es muy recomendable su uso para causar completa certeza de su realización. Es decir, no es que la gente pueda contratar a su gusto, aplicando los métodos que deseen, si no que se permite escoger o no la forma señalada en la ley, pero que es preferible usar para evitar dudas de su existencia.

**2.2.12.1. Aplicación.** Respecto a su aplicación, es válido señalar que es la antítesis de las formas solemnes, es decir, el acto jurídico se ejecutará sin que se sancione su nulidad por aplicar o no, la forma señalada en la ley. Aunque la ley permita que los arrendamientos puedan elevarse a través de escritura pública, esto no significa que todo arrendamiento deba hacerlo, ya que, teniendo en cuenta los intereses privados de las partes, puede no ajustarse a su presupuesto. Para esto, Noriega (2020) destacó que la

libertad de forma permita que todo acto jurídico que no tenga forma solmene pueda realizarse con mayor libertad, es decir, las personas podrán elegir el método más eficiente y ajustado a su realidad social para iniciar y terminar una relación contractual, imponerles a todos los actos una forma solemne, ocasionaría que las personas no fueran incentivadas a realizarlos.

Las formas probatorias permiten que las partes escojan de qué manera quieren manifestar su voluntad, si ellos creen conveniente que un contrato virtual es suficiente para iniciar el intercambio económico entonces estarán facultados para ellos, sin que la ley sancione con nulidad su negocio jurídico.

**2.2.12.2. Importancia.** De todo lo señalado, podemos inferir que, a diferencia de los actos solemnes, las formas probatorias se encuentran más presentes en nuestro desenvolvimiento económico, ya que permite que las partes puedan elegir el método más eficiente para manifestar su voluntad, dejándolo para los actos cotidianos donde solo las partes puedan verse afectadas ante un posible conflicto. Es así que, Cervantes (2020) señaló que no es necesario que todos los actos tengan una forma que se sancione con nulidad, limitaría en exceso el intercambio económico, la idea es limitar aquellos actos que puedan vulnerar un derecho o una garantía constitucional, temas como el derecho de los niños o la dignidad humana, sin embargo, los contratos básicos de las personas no afectan a nadie más que a sus propios participantes.

A diferencia de lo anterior, la formalidad *ad probationem* no es un requisito para el acto jurídico sea válido. Las partes pueden escoger no usarla sin que eso afecte su eficacia. La ley señala una formalidad para que sea un medio probatorio eficaz de la existencia del acto, pero no sanciona su inobservancia con una nulidad.

La función de esta formalidad es meramente procesal, las autoridades revisan si las partes han cumplido con este requisito para tener prueba indiscutible de que tales personas realizaron dicho acto determinado día y en determinada hora. Por otro lado, dicha formalidad otorga fecha cierta al documento, lo cual se relaciona con su eficacia como medio probatorio, sin embargo, no será necesario cuando las partes reconozcan la existencia de dicho acto.

La formalidad de prueba busca que se documente la declaración de la voluntad con la intención que sea un medio probatorio eficaz en caso de algún litigio, es una prueba del negocio realizado. No le quita validez ni eficacia al acto en sí, solo es un método que la ley señala para que su aceptación sea indiscutible ante la autoridad.

Pinochet y Delgado (2019) indicaron que el espíritu de esta norma se dio en razón de que es más conveniente que la forma *ad probationem* sea regla general y, solo en casos especiales, especificar *ad solemnitatem*. La propuesta se basa en que es más importante proteger la existencia del acto y no llenarlo de problemas de forma, no es necesario que todos los actos tengan una forma especial, basta con que los de mayor relevancia la tengan para impedir abusos.

La forma *ad probationem* es la más usada por las personas, debido a que la naturaleza de sus actos es inmediatos, rápidos y económicos, no valiendo la pena tener que cumplir la formalidad para su disfrute.

### **2.2.13. Principios**

En la investigación materia de sustentación se aplican para su tramitación los principios del derecho contenido en la Constitución Política del Perú, y en el título preliminar del Código Procesal Civil, ya que ellos sirven de fundamento para la

interpretación, aplicación de los diversos procesos en busca de tutela jurisdiccional y el debido proceso a los justiciable, además es aplicable al tema:

### **2.2.13.1. Los principios constitucionales**

#### *2.2.13.1.1. Principio pro actione (art. 45) del Código Procesal Constitucional.*

Este principio amplía la eficacia de la garantía de ejercicio del derecho al acceso a la justicia, en la que el juez ante la duda de admitir o no una demanda opte preferentemente por su admisión, ya que impone a los jueces la exigencia de la interpretación de los requisitos y presupuestos procesales en el sentido más favorable a la efectividad del derecho para obtener una resolución válida sobre el fondo. Por este principio en el caso de la demanda de desalojo de los contratos que contiene la cláusula de allanamiento a futuro el juez, debe interpretar los requisitos y presupuestos procesales, por lo que no es un requisito de admisibilidad o procedencia contar con la firma legalizada por un notario o juez de paz, siendo que no sanciona su incumplimiento bajo sanción de nulidad, por lo que el juez debe admitir la demanda, al respecto cito la casatoria N.º 661-2005 Lima, de fecha (29-08-2006), en la que se establece que el juez no debe rechazar de plano la demanda sino que en aras de no recortar el derecho a la tutela procesal efectiva y al debido proceso debe admitirla.

*2.2.13.1.2. Principio pro homine.* Se define como el reconocimiento jurídico que existe de proteger al humano ante toda interpretación jurídica, es decir, cuando una norma no es exacta respecto al respeto de los derechos humanos podrá acudir a aquella que se encuentre en un estándar más amplio o a la que realice una explicación más abierta y protectora. Queda claro que las normas no pueden realizar una interpretación donde las personas se vean perjudicadas.

Ante esto, Cevalco, et al. (2018) indicó que este principio encuentra su fundamento en el principio regente de todo Estado de derecho, “proteger la dignidad humana por sobre todas las cosas” (p.230,232), es así que se protege al derecho del individuo a tener una protección jurídica incluso sobre normas que puedan atentar contra este principio. Pueden destacarse ciertas características al respecto: individual e inalienable.

Es parte del derecho individual, porque no se centra en proteger a la persona en conjunto, sino que encuentra su razón en proteger al individuo. Las personas que sufren de forma individual por alguna norma o alguna decisión jurídica pueden apelar a este principio, es decir, que, aunque se encuentren presos por la comisión de un delito, el estado debe proteger su individualidad y aplicar penas que se limiten a proteger a la sociedad, es decir, no se aplican castigos físicos.

También, es un derecho inalienable, porque no podrán ser revocados ni renunciados, se comprende que todas las personas, por el solo hecho de serlo, tenemos una protección *pro homine*, y no puede existir ley o castigo que separe a una persona de este derecho.

Al respecto, la Convención Americana de Derechos Humanos en su art. 29 señaló lo siguiente: ninguna de sus normas podrá interpretarse, de tal forma que cause un daño individual. Además de otras interpretaciones que se encuentran prohibidas para las normas derechos humanos, como ninguna ley podrá limitar o suprimir el goce y ejercicio de las libertas que se encuentran reconocidos, no se podrá limitar la libertad, excepto la de transito por motivos razonados; no se puede separar derechos que son inherentes a la persona o que se deriven de esta, ni podrán realizarse acciones que causen destrucción al derecho ajeno.

Asimismo, el principio *pro homine* se encuentra estrechamente relacionado con la dignidad humana, ya que su principal función es la de proteger a la vida, y todos los derechos inherentes a esta para que se puede ejercer en total plenitud, es decir, derecho a la salud, libertad, vivienda, conciencia y demás.

#### *2.2.13.1.3. Principio de libertad positiva (art. 2 inc.24 a. de la Carta Magna).*

Nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda ni impedido de hacer lo que ella no prohíbe. El tema que sustento es una formalidad *ab probationem* que tiene libertad en los contratantes para realizar el contrato de arrendamiento incluida la cláusula a futuro, en el que, al no ser causal de nulidad, no legalizar la firma esta se puede dejar a libre elección de las partes a realizar sin la firma legalizada, ya que tiene el mismo valor si tuviera legalizada la firma, y en aplicación de este principio en que nadie está obligado a realizar lo que la ley no manda.

Por su parte, Morales (2021) manifiesta que la autonomía de la voluntad se refiere a la capacidad que permite a las personas arreglar sus intereses y relaciones.

### **2.2.13.2. Los Principios del Código Procesal Civil**

*2.2.13.2.1. Derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.* Por este principio, toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio de defensa de sus derechos e intereses con sujeción a un debido proceso, este es un derecho fundamental de los justiciable y en este caso de los arrendadores con la finalidad de recurrir ante el órgano jurisdiccional, que es el Poder Judicial frente al incumplimiento del pago del arrendamiento o la conclusión del contrato con la finalidad de lograr el resarcimiento de su bien inmueble, para lograr el desalojo del arrendatario, y que la administración de justicia lleve a cabo dicho proceso de conformidad con la constitución y las leyes, con la

finalidad de que resuelva el conflicto de intereses, y en caso de un vacío o defecto de las normas el juez, debe aplicar los principios generales del derecho procesal la doctrina y la jurisprudencia I Y III del Código Procesal Civil, conforme así lo establece la Casación 1470-2014 Arequipa (El Peruano, 2016).

*Fines del proceso e integración de la norma procesal (art. III).* Los fines del proceso es lograr la paz social en justicia, que los jueces deben tener como finalidad concreta del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre ambas con relevancia jurídica, haciendo efectivo los derechos sustanciales. En el caso que se investiga, es justamente que los justiciables que lo constituyes los arrendadores y arrendatarios.

Por este principio, el juez debe agotar todos los medios que permitan establecer y resolver el conflicto y en el caso de autos el arrendador recurre al Poder Judicial para lograr el desalojo de su inmueble y lo que el juez como director del proceso debe resolver con todos los medios probatorios existente en el proceso justamente para que se alcance la paz social en justicia conforme así lo establece la Casación N.º 530-2016 Loreto (El Peruano, 2017).

*2.2.13.2.2. Juez y derecho (art. VIII).* Establece que el juez debe aplicar el derecho que corresponda al proceso, aunque no haya sido invocado por las partes o lo haya sido erróneamente; sin embargo, no puede ir más allá del petitorio ni fundar su decisión en hechos diversos de los que han sido alegados por las partes, este principio basado en la congruencia procesal impone al órgano jurisdiccional, la obligación de emitir pronunciamiento respecto a todo aquello que ha sido planteado por las partes como objeto de su pretensión

#### **2.2.14. El contrato**

El contrato se define como un acuerdo de voluntades con consecuencias jurídicas que puede ser gratuito u oneroso, se realiza entre dos o más personas, naturales o jurídicas. Los contratos son el acto jurídico por excelencia, las partes lo utilizan para crear obligaciones recíprocas y generar derechos. Las personas utilizan este acto jurídico que puede ser físico, electrónico o verbal.

Para el perfeccionamiento del contrato es necesario que las partes manifiesten su voluntad de celebrarlo, es decir, que plasmen de forma física, verbal o electrónica su aceptación. Los contratos contienen los datos que las partes consideren necesarios para la correcta identificación de las partes y el bien, también podrán indicar el método, plazo, condiciones y todas las necesidades de las partes.

Al respecto, Osterling, et al. (2016) indicaron que el contrato no se limita a un acto físico ni siquiera a un documento físico, por el contrario, un contrato es aquella manifestación de voluntades que no requiere un soporte físico. Existe contrato cuando hay una relación jurídica entre A y B que pone en manifiesto su libertad para contratar, en consecuencia, se desplegarán ciertos derechos y obligaciones.

Asimismo, existen muchos tipos de contratos, la mayoría tiene nombres; sin embargo, eso no significa que exista un modelo estándar u obligatorio que las partes deben seguir. El contrato se redacta en forma libre, atendiendo, principalmente, a las necesidades que tienen las partes, se puede contratar y limitar ciertas acciones, pero no recortarse derechos. Las partes pueden utilizar el método más eficiente para contratar, pero no pueden pretender recortar derechos fundamentales mediante un contrato.

### **2.2.15. El contrato de arrendamiento**

El contrato de arrendamiento es aquel donde el administrador de un bien cierto otorga cesión temporal a la otra parte y percibe una renta por ello. El Código Procesal Civil, art. 166 (1993), indicó que el arrendatario dará al arrendador el uso temporal de un bien a cambio de recibir una renta. Es un contrato consensual recíproco sobre bien cierto que tiene por finalidad su cesión temporal a cambio de recibir una merced conductiva.

Es un contrato consensual porque se logra con el acuerdo de voluntades, sin la necesidad de la entrega del bien. Las obligaciones nacen con la manifestación positiva de las partes, es decir, ni bien las partes firman el contrato se crea una serie de obligaciones, el arrendatario debe ceder el bien y el arrendador deberá pagar la renta respectiva.

Por otro lado, también nacen otras obligaciones como las de cuidar, mantener, no subarrendar, etc. Sin embargo, estas obligaciones secundarias dependerán de la voluntad de las partes. Es un contrato que no tiene forma establecida, es decir, no es solemne, ya que para celebrarlo no existe una forma establecida.

Las partes tienen libertad para escoger el método más eficiente para determinar las obligaciones. También, es un contrato recíproco, ya que ambas partes tienen obligaciones, el arrendador deberá ceder el bien, y, consecutivamente, el arrendatario deberá pagar la merced conductiva, esto crea una relación de prestaciones y contraprestaciones.

Es, asimismo, un contrato oneroso, porque implica costos y gastos para ambas partes, por un lado, el arrendador deberá invertir para la debida construcción y acabados del bien, en cambio, el arrendatario deberá pagar las rentas establecidas, de forma adicional podrá establecerse obligaciones secundarias de cuidar, proteger, mantener, etc.

Adicionalmente, Osterling, et al. (2016) señalaron que, en el pasado, el contrato de arrendamiento se relacionaba con la cesión de una cosa, pero se sustituyó ese término con la cesión de un bien, debido a que el arrendamiento no es solo sobre un bien tangible, también puede ser un bien intangible o consumible, por ejemplo, se puede arrendar una colección de vinos con la intención de exhibirlos.

Al abordar el tema del contrato de arrendamiento en la investigación que realizo, no tendría razón de ser si no existiría previamente un contrato de arrendamiento por escrito. Ello se encuentra regulado en el título VI de la sección II de nuestro Código Civil, que contiene una regulación extensa y detallada, existiendo innumerables problemas en las relaciones contractuales las mismas que son frecuentes, es el más usual y antiguo de los contratos. Tanto el arrendador como el arrendatario deben tener conocimiento de ello, al momento de realizar un contrato de arrendamiento en que dentro de las cláusulas deben basarse en estas obligaciones, siendo pues el contenido de la obligación en el contrato de arrendamiento de un bien la prestación de un servicio como es el arrendar o sea ceder en uso un bien cuya retribución es el pago de una renta.

El arrendamiento es un contrato celebrado a título oneroso en razón de que tanto el arrendador se obliga a entregar el bien para hacer uso por el arrendatario, este tiene obligación de abonar una renta a favor de aquel, también es un contrato conmutativo, ya que las cláusulas son conocidas de antemano, siendo este un contrato u obligacional.

En virtud de lo establecido por el Código Procesal Civil, art. 1707 (1993), vencido el plazo del contrato o cursando el aviso de conclusión del arrendamiento si el arrendatario no restituye el bien al arrendador tiene derecho a exigir su devolución y esto es generalmente ante la vía judicial mediante un proceso de desalojo.

En consecuencia, al haber expuesto lo referente al contenido del contrato sobre todo las partes fundamentales del tema materia de investigación podemos concluir que la cláusula de allanamiento en los contratos de arrendamiento no podría ser posible sin la existencia de este, ya que el Código Procesal Civil, art. 594 (1993), ha establecido como una de las formalidades que el contrato debe ser por escrito e incluir en este contrato la cláusula de allanamiento. Sin ello no se tendría el formalismo para proceder a iniciar un proceso de restitución del bien del inmueble arrendado; agregado a ello que en los contratos de arrendamiento que se incluya la cláusula de allanamiento a futuro es un contrato *ad probationem*, en razón de que hay libertad de contrataciones entre las partes, ya que la ley, no establece bajo sanción de nulidad el otro formalismo de la legalización de firma en este tipo de contrato de arrendamiento es por ello su carácter de *ad probationem*, basándose sobre todo en lo establecido en el art. 2 inc. 24 A de nuestra Constitución Política del Estado en la que se establece que nadie está obligado a realizar lo que la ley no manda

#### **2.2.16. El arrendamiento según nuestra normativa civil**

Según Castillo (2020), el contrato de arrendamiento siempre estuvo regulado en la legislación peruana, puesto que es uno de los contratos más usuales y antiguos, así como también que el arrendamiento es un contrato típico social y legal, pues esta jurídicamente regulado en la ley, y como se expresa en cuanto a su formación el arrendamiento es un contrato consensual, ya que es celebrado con el solo consentimiento de las partes contratantes.

También, es un contrato de restitución, pues obliga a quien recibe el bien a devolverlo, es un contrato bilateral de prestaciones recíprocas en razón de que el arrendador se obliga a ceder temporalmente a el arrendatario el uso y disfrute de un bien,

mientras el arrendatario se compromete a pagar cierta renta convenida. Dicho arrendamiento está regulado en el Código Procesal Civil, art. 594 (1993), mediante el cual se estipula la conceptualización del arrendamiento.

#### **2.2.17. Exposición de motivos y Decreto Supremo N.º 011-2014-JUS**

La Ley N.º 30201 crea el registro de deudores judiciales morosos, su exposición de motivos fue realizar la inscripción de los deudores judiciales morosos (arrendatarios) proveniente del incumplimiento de la renta, por pago de arrendamiento, en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro y después de existir una sentencia ejecutoriada y firme se solicita la inscripción de los deudores morosos en dicho registro. Esto con la finalidad de la publicidad de tener conocimiento, para que los arrendadores y público en general al momento de realizar su contrato de arrendamiento verifiquen que, si están realizando con un arrendatario moroso, y tenga la opción de realizar el contrato.

Asimismo, se menciona la presente exposición de motivo que a pesar de no indicar de manera específica temas sobre la cláusula de allanamiento a futuro, porque se denominó así, y criterios de fundamentación para dicha cláusula o sobre especificaciones de la firma legalizada, en razón de que solamente hace referencia de dicho registro de deudores judiciales moroso, sin embargo, esta ley creo el artículo que se está debatiendo es por ello que lo menciono.

De esta manera, la Ley N.º 30201, que en su artículo 5 modifica el art. 594 Y 692-A del CPC, regula la cláusula de allanamiento a futuro para la restitución del bien, en los contratos de arrendamientos de inmuebles.

Por otro lado, el Decreto Supremo N.º 011-2014-JUS que es el Reglamento de la Ley N.º 30201 (Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos), define que es

el registro de deudores judiciales morosos, que es un deudor judicial, el procedimiento de Registro, cancelación del registro, comunicación a la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras Privadas de Fondo de Pensiones. Por lo que es todo el procedimiento concerniente a la reglamentación y ejecución del registro de deudores judiciales morosos, sin embargo, como ya mencioné en la exposición de motivos tampoco reglamento las precisiones del allanamiento a futuro ni sus implicancias, quedando vacío de interpretaciones.

### **2.2.18. Antecedentes de la cláusula de allanamiento a futuro**

La Ley N.º 30201, publicada en el Diario Oficial El Peruano, con fecha 28 de mayo del 2014, que entró en vigencia el 4 de agosto del mismo año, creó el Registro de los Deudores Judiciales Morosos, y en su artículo 5 modificó el artículo 594 y 692-A del CPC y reguló lo que hoy conocemos como la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento de bien inmueble, denominado en su momento el “desalojo exprés”.

Según Lama (2014), dicha modificación, puntualmente, es la manera de proceder en caso de que, contractualmente, se acuerde entre un arrendador y un arrendatario que incumpla con el pago de la merced conductiva (arriendos) o tenga vencido su contrato, que este último acepta devolver al arrendador el inmueble objeto de alquiler, mediante la figura del allanamiento futuro.

Según interpreta el tratadista, los únicos requisitos fueron que el contrato de arrendamiento se realice por escrito, que la cláusula de allanamiento a futuro esté debidamente plasmada en el contrato de arrendamiento y que se realice con firmas de ambas partes debidamente legalizadas por ante notario o juez de paz. Sin embargo, es la

interpretación de dicho autor, ya que no está regulado como requisitos especiales lo anteriormente mencionado.

### **2.2.19. Requisito legal**

Los requisitos legales son aquellas presupuestos que toda demanda de acuerdo con su naturaleza debe de cumplirse para que sea admitida o no una demanda, es decir, de puede declarar inadmisibile o se admita la demanda, cada proceso judicial como en el caso de desalojo, alimentos, prescripción adquisitiva de dominio, reavivación, retracto, etc., tiene cada uno sus requisitos legales para su procedencia, ya que si bien es cierto los requisitos generales está establecido en el art. 424, 425 y 130 del Código Procesal Civil (1993), y cuya ausencia de algunos de los requisitos que establece en cada proceso el juez tiene la facultad de declarar la inadmisibilidad de la demanda. El mismo que puede ser subsanado cumpliendo el requisito establecido en cada proceso, por tal es muy importante cumplir con todos los requisitos exigidos por ley, para que se admite una demanda.

Y el requisito específico de cada acción se versa de acuerdo con el petitorio de la demanda, y con ello califica el juzgador si cumple con lo que se pide y con los requisitos del mismo en el autoadmisorio, ya que el juez tendrá que evaluar según lo establece la ley precedente vinculante, y su razonamiento jurídico.

En lo que respecta al tema materia de la investigación sobre el requisito de la firma legaliza en el contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro conforme lo establece el Código Procesal Civil, art. 594 (1993), indica que se debe contar con firma legalizada que debe ser ante notario y ante su falta de esta al juez de paz. Sin embargo, si no se cumple con este requisito no podría el juez declarar inadmisibile la demanda en

razón de que dicho requisito no tiene el apercibimiento bajo sanción de nulidad de que si no se presenta el requisito sería inadmisibile la demanda.

### **2.2.20. Inadmisibilidad de la demanda**

La inadmisibilidad, según el autor Montoya (s.f.), es un “acto procesal cuando carezca de un requisito de forma o se ha cumplido defectuosamente, siendo un control formal que el juez realiza para validar un escrito” (p. 25).

El juez declara la inadmisibilidad de una demanda cuando este no cumpla los requisitos establecidas por ley tanto los requisitos generales como los específicos de cada demanda, ya que este es el primer filtro que realiza el juzgador, con la finalidad de que se admita y se continúe con el proceso, siempre y cuando que guarde relación de una serie de requisitos tanto formales y legales, así como la competencia, jurisdicción, la cuantía, la capacidad, el interés para obrar de las partes, la relación de los hechos y el petitorio, sus medios probatorios.

Es decir, que una demanda resulta inadmisibile cuando no satisface las exigencias de orden formal que obligan su admisión a trámite, ya que se debe cumplir con lo establecido con los art. 424, 425, 130,132,133 del Código Procesal Civil, por lo que el juzgador otorgará un plazo para que las partes puedan subsanar dichas omisiones advertidas, y admitirse la demanda.

Al respecto, la Corte Suprema ha considerado que en virtud al principio *pro actione* debe permitirse la subsanación de la demanda. Dicha subsanación debe ser efectuada por el actor, lo que conlleva a que ello debe completar la labor de calificación y solo si este ha cumplido con lo indicado por el juzgador en la inadmisibilidad de la demanda esta debe ser admitida. De lo contrario será rechazado, es decir, ello importa su

debida calificación, ya que la demanda es uno de los actos procesales de mayor importancia porque es un acto postulatorio, tal como se ha resuelto en el expediente 00648-2012, 8.º Juzgado Civil de Lima.

Por lo que los jueces realizan un filtro para la procedencia de la demanda, y realizan un examen para evaluar aspectos importantes como son los presupuestos procesales y materiales, a fin de que el ordenamiento jurisdiccional pueda expedir un pronunciamiento válido.

Así mismo, Montoya (s.f.) indica “que la calificación de la demanda implica el primer contacto del juez con las pretensiones indicadas por el autor y constituye el primer filtro sobre la validez de la relación jurídico procesal planteado” (p. 39).

Así como también, el término *calificar* según la Real Academia Española es ‘apreciar o determinar las cualidades o circunstancia de algo’, en razón de que mediante la calificación de la demanda donde el juez evidencia uno de sus más importantes poderes para determinar la viabilidad futura de la demanda.

Es por ello, que en algunos expedientes que se analizó, el juez en algunos de ellos declaró inadmisibles las demandas a fin de que se subsane la misma, por no haberse cumplido con el requisito de procedibilidad, en razón de que indicaba que no se había cumplido con la legalización de la firma en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro. Sin embargo, luego de subsanar la entidad demandante sin cumplir con legalizar la firma, sino se basó en que eran una entidad pública y que no era necesaria la legalización de las firmas, siendo admitidas las demandas, ya que no es un requisito de admisibilidad, por lo que se basándose en el auto final de las mismas que no

se requerían cumplir con el requisito de procedibilidad, ya que el art. 594 del CPC no indica el bajo apercibimiento si no legalizaban la firma sería causal de nulidad.

### **2.2.21. Cláusula de allanamiento a futuro**

Con la finalidad de tener claros los conceptos primarios de la presente investigación, tenemos que Alcira et al. (2019) indicaron que la figura del allanamiento significa que la parte que la invoca acepta las exigencias impuestas por otra parte o por la misma ley. Un ejemplo claro de esto lo podemos apreciar en procesos civiles, la parte demandante indica una pretensión la cual sustenta en hechos y fundamentos legales, la otra parte, aceptará la pretensión y sus fundamentos, eso significa allanamiento.

El allanamiento consiste en la aceptación de la pretensión y sus fundamentos, sin embargo, también puede utilizarse en un contrato, por consiguiente, ambas partes aceptarían los fundamentos jurídicos que den sustento a la relación contractual y sus consecuencias.

Por su parte, Huanco (2019) indicó que la cláusula de allanamiento futuro se agregó, por primera vez, a la ley peruana en el 2014, para ello se promulgó la Ley N.º 30201. Lo que se busca es que las partes introduzcan a sus contratos una cláusula donde se someten a un proceso especial en caso haya la necesidad de realizar un desalojo. Básicamente se plantea que el arrendatario acepte, previamente a tomar posesión del bien, que ante la falta de pago o la conclusión del contrato será sometido a un proceso especial que determinará su inmediato desalojo.

Este concepto es muy importante para nuestra investigación, ya que es necesario tener muy claro el concepto de la cláusula, y por qué debe existir una aceptación escrita del arrendatario para poder invocarse en un proceso judicial, podemos notar que dentro

de su concepto no se menciona la necesidad de una legalización para su existencia y reconocimiento.

### **2.2.22. Definición de cláusula de allanamiento a futuro**

Pozo (2021) define a la cláusula de allanamiento como el acuerdo de las partes celebrado por escrito en el contrato de arrendamiento, en razón de la que la finalidad es desalojar al arrendatario, a través de un proceso especial Código Procesal Civil, art. 594 (1993) y se dan en los supuestos cuando se haya vencido el plazo del contrato o por falta de pago. Dicha cláusula de allanamiento se trataría de un aparente reconocimiento futuro del arrendatario, pretendiéndose otorgar seguridad jurídica al arrendador desde el nacimiento de la relación jurídica (acuerdo de voluntades registradas en el contrato).

Sin embargo, este allanamiento es estipulado en el Código Procesal Civil, art. 330 (1993), por lo que el tratadista Mejorada (2015) refiere que la idea de allanamiento regulada en el art. 594 es la aceptación anticipada, que en la realidad no es cierto que las imputaciones del arrendador se entienden reconocidas por el demandado, en razón de que el juez notifica al ocupante para que pruebe que el contrato se haya vencido o bien por no haber cancelado la renta. Y en el caso que el arrendatario no acreditara estos hechos, se ordena el lanzamiento, pero si el arrendatario prueba que las imputaciones son falsas, se quedará en el bien, en este sentido, el llamado allanamiento no es tal como una aceptación anticipada real, ya que implicaría que cuando se interpusiera una demanda de desalojo el arrendatario no tenga defensa alguna pues supuestamente ha consentido por adelantado.

Según Pozo (2021), la cláusula de allanamiento puede ser definida como aquel acuerdo celebrado por escrito, en el marco de un contrato de arrendamiento, que tiene por objeto desalojar al arrendatario mediante un procedimiento especial, y por cuando haya

vencido el plazo de su contrato o cuando hubiese incurrido en alguno de los supuestos de resolución tipificados en Código Procesal Civil, art. 1967 (2015).

El fundamento del allanamiento del Código Procesal Civil, art. 330 (1993), es el hecho que previamente el arrendatario, haya asumido allanarse a la futura demanda que el arrendador plantee. Según Pozo (2018), en cuanto al allanamiento del Código Procesal Civil, art. 594 (1993) señala específicamente que se trata por tanto de un reconocimiento a futuro por parte del arrendatario de que en caso de incurrir en alguno de los dos supuestos de causales de desalojo dejara facultado al arrendador para optar por una vía de desalojo especial, es decir, el allanamiento que comprende el artículo mencionado es el reconocimiento o aceptación futura, que es contrario a la figura de allanamiento como mecanismo de solución de conflicto de intereses, en el Código Procesal Civil como forma especial de conclusión del proceso que se trata el Código Procesal Civil, art. 330 (1993), y que a pesar a la idéntica denominación, no es más que una aceptación de someterse a un proceso de desalojo especial.

**2.2.22.1. Requisitos que se deben establecer en el art. 594 del contrato de arrendamiento con la cláusula de allanamiento a futuro.** Se deberán establecer en el Código Procesal Civil, art. 594 (1993), los requisitos específicos que debe ser cuatro: 1) que el contrato de arrendamiento se encuentre por escrito, 2) que se incluya la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento del arrendatario por vencimiento del plazo o falta de pago, 3) que las partes contratantes legalicen su firma ante notario o juez de paz, bajo sanción de nulidad, y 4) que sea el objeto sobre inmuebles de arrendamiento.

### **2.2.23. Causales de la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento**

2.2.23.1. *Conclusión del contrato.* Es entendida, según Palacios (2020), y se verifica cuando concluye el plazo contractual pactado por las partes sea de manera expresa o tácita, siendo conocida comúnmente como de duración determinada, siendo este una de las causales para proceder ante el órgano jurisdiccional solicitando el desalojo por esta causal estipulado al momento del allanamiento del arrendatario en el contrato de arrendamiento.

2.2.23.2. *La falta de pago de renta.* Se estipula, según Biagio (2020), que la obligación de cancelar la renta que asume el arrendatario al cumplimiento de cancelar al arrendador en el plazo establecido en el contrato y es su obligación encontrarse al día y, en el caso de no realizarlo, el arrendador puede solicitar la resolución del arrendamiento, por lo que el contrato de arrendamiento queda resuelto al no cumplir el arrendatario(a) con pagar la renta de dos meses y quince días teniendo la obligación de devolver el bien inmueble al arrendador(a) mediante proceso judicial.

### **2.2.24. Algunos comentarios de los autores de Gaceta Procesal Civil acerca del contrato de arrendamiento con cláusula de llamamiento a futuro**

Así, tenemos que el abogado Limo (2017) indica “que los únicos requisitos son que la cláusula esté debidamente plasmada en el contrato de arrendamiento, así como la firma de los celebrantes estén debidamente legalizada, ante notario o juez de paz correspondiente, si se cumple con ello admitirá la demanda” (p. 280).

Al respecto no concuerdo con su opinión, en razón de que no puede indicarse que uno de los requisitos sea taxativamente que las firmas en el contrato estén debidamente

legalizada ante notario o juez de paz correspondiente, ya que conforme lo establece el art. 594 del CPC no existe el apercibimiento sino se cumple ello es bajo sanción de nulidad, además de ello no indica como requisito especial que debe cumplirse con legalizar la firma legalizada, por lo que el abogado interpreta que es un requisito sin estar especificado como tal, y si no está especificado hay libertad contractual de elegir si cumplir o no, ya que el acto procesal también es un acto jurídico procesal, y si no hay apercibimiento de cumplimiento se puede obviar la firma legalizada.

Así como también dentro de la revista encontramos el comentario de la Dra. Ledesma, quien sostiene lo siguiente:

La Ley N.º 30201 que modificó el art. 594 del CPC, contempla un mecanismo extrajudicial a seguir en los contratos de arrendamientos para alcanzar la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago, refiriendo que este mecanismo tiene una condición formal como es la existencia de un contrato de arrendamiento con firma legalizada ante notario público o juez de paz (Ledesma, 2017, p. 281).

Al respecto debo de indicar que no se puede considerar como una condición la existencia de un contrato de arrendamiento con firma legalizada ante notario público o juez de paz, ya que no se está analizando el contenido del art. 594 del CPC, solamente se está entendiendo en forma taxativa que debe existir este requisito, siendo este uno de los vacíos jurídicos de su interpretación que al no existir su cumplimiento bajo sanción de nulidad no puede considerarse como un requisito formal para la procedencia de un proceso de restitución del bien mediante proceso de desalojo.

Pozo (2018) refiere que no se puede pasar desapercibida la formalidad que exige la norma para el contrato de arrendamiento que las firmas puestas en el referido documento se hayan legalizado ante notario público o juez de paz letrado en ausencia del primero. Se trata de una formalidad *ad probationem*, dado que la ley no sanciona con nulidad su inobservancia y, por el contrario, se exige a razón de ser un medio de prueba de la existencia del acto (contrato de arrendamiento), expresando que no ser limitada a una formalidad que el Código Civil exige ni mucho menos reduciría el ámbito de la legalización de firma. Puesto que, ya que la cláusula consta por escrito en el documento, así como de que algunos afirman que la obligación de legalizar la firma responde a la necesidad de que expresamente consten que el arrendatario conoció y aceptó la cláusula de allanamiento a futuro, dando mayor seguridad a esos fines. Ello tampoco resulta suficiente argumento por cuanto conforme se evidencia en la práctica notarial que el notario legaliza la firma mas no el contenido del documento, por lo que en sus conclusiones refiere que en tanto la cláusula conste por escrito en el contrato de arrendamiento, su eficacia de cara a un proceso no debería ser limitada a una formalidad que el Código Civil, no exige ni mucho menos reducirla al ámbito de la legalización de firma notarial, cuando existe otro supuesto de fecha cierta (Pozo, 2014).

Al respecto debo de indicar que estoy de acuerdo con dicho comentario en razón de que justamente la sustentación de mi investigación es referente a que no se requiere en forma obligatoria cumplir con legalizar la firma de los contratantes en un contrato con cláusula de allanamiento a futuro, ya que tal como se indica que su inobservancia no acarrea nulidad, por lo que no sería necesario cumplir con este requisito ni está establecida como tal en la norma. Puesto que todos los tratadistas manifiestan que es requisito, pero hay una realización de una interpretación inequívoca.

### **2.2.25. Pleno Jurisdiccional Civil sobre desalojo exprés**

Con fecha 3 y 4 de noviembre del 2017 se realizó en Chiclayo el IV Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil, en el cual se debatieron cuatro temas, entre ellos el desalojo exprés, que se estableció el nombre exprés en dicho pleno por los magistrados integrantes. Se definió la palabra *exprés* en razón de ser rápido y especial, en la que se advirtió dos situaciones de problemática: la primera consistente en el requisito de exigibilidad del acta de conciliación extrajudicial, y la segunda sobre la excepción y las defensas previas, en razón de que algunos jueces estaban de acuerdo con que sí exista estos dos supuestos, y otros no. Por lo que al realizarse el pleno se llegó a la conclusión, por mayoría, de que, en la demanda de desalojo exprés, el juez no debe exigir el acta de conciliación extrajudicial, ya que en este caso no existe un conflicto, pues el demandado se ha allanado a la futura demanda. Por tanto, sería inoficioso y costoso realizar la conciliación y sobre el punto debatido de excepciones y defensas previas tampoco deben ser admitidas sobre la procedencia de excepciones y defensas previas en el desalojo exprés, ni muchos menos la conciliación extrajudicial.

### **2.2.26. Vía procedimental en el presente proceso**

Al respecto, el proceso de desalojo exprés del art. 594 del Código Procesal Civil no existe una vía procedimental idónea específica en nuestro ordenamiento procesal civil, en razón de que en estos procesos se corre traslado al demandado para que dentro del plazo de seis (6) días acredite contestando la demanda si ha cancelado el arrendamiento o ha vencido el plazo de su contrato; sin embargo, en los procesos de conocimiento, abreviado, sumarísimo, cautelar, ejecutivo y no contencioso en ninguno de estos procesos se corre traslado al demandado por el término de seis días, solo en el desalojo exprés por ser un proceso especial. Es decir, la vía procedimental que se interpreta es una vía especial

para este tipo de proceso, agregado a ello que el juez del Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo, Dr. Inga Chalco, sustenta que es un proceso especial y no sumarísimo porque se corre traslado por el término de cinco días y no de seis días, lo que hace la diferencia.

Y que, conforme al Pleno Nacional Civil del 2017, realizado en Chiclayo, los días 3 y 4 de noviembre de 2017, en la que hubo otros supuestos, se estableció si era exigible el acta de conciliación del art. 595. Por ello, se acordó, por mayoría, que no es necesario el acta de conciliación extrajudicial, en razón de que se trata de un proceso especial y rápido, siendo la segunda ponencia que es muy acertada por los jueces, que fundamentan que este dispositivo se encuentra establecido dentro del título proceso sumarísimo. Sin embargo, el proceso previsto corresponde en *stricto sensu* a uno especial y rápido, por la que la introducción en el título es una mala técnica legislativa, pero ello no imposibilita al juez de interpretar lo previsto en el art. 594, según su espíritu y finalidad la que es resumir los procesos de desalojo. Así mismo, la Dra. Brito (2017) indica, en su ponencia del pleno, que el proceso de desalojo expreso se debe de aplicar una interpretación teológica, debiéndose analizar el espíritu de la Ley N.º 30201. Sin embargo, existe un error en la técnica legislativa, lo que se ha querido es instaurar un proceso de implicación especial y de trámite rápido al momento de la restitución de la posesión del bien inmueble, con la finalidad de brindar seguridad al arrendador, y no poderle trabas ni cargas, como lo constituiría la exigencia de cumplir con la conciliación extrajudicial, del mismo pensar fue el Dr. Pinedo (2018), en la que también indicó que el artículo 594 del Código Procesal Civil se ha establecido en un carácter especial, urgente y rápido. Esto es concordante con la misma idea de Cassasa (2017), quien afirmó que se ha creado “un procedimiento especial para que en forma rápida se pueda obtener la restitución de la posesión de un

bien alquilado en donde previamente el demandado ha consentido limitar la discusión en acreditar las dos causales” (p. 104).

Por lo que mi investigación se trata sobre la formalidad del contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro más no investigo la vía procedimental en este proceso, por lo que no especifico más sobre el tema.

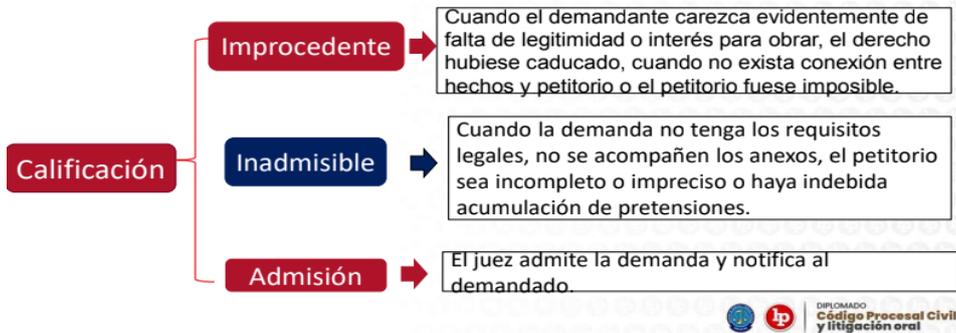
### **2.2.27. Criterios de procedencia**

La demanda es el inicio de un proceso judicial, en la que la persona (demandante) solicita acceso a la tutela jurisdiccional, para obtener un pronunciamiento sobre lo que propone, y el elemento central es la pretensión, la demanda es el vehículo por el cual uno va trasladar su pretensión, es decir, que quiere obtener en el proceso y presentar ante el juez.

El juez califica la demanda y evalúa que exista una relación jurídica válida, además con los requisitos la demanda debe contener los elementos de los art. 424 y 425 y el requisito de forma para escrito de demanda que es el artículo 130 que deben cumplirse del Código Procesal Civil. Por lo que puede el juez declarara inadmisibile o improcedente en el siguiente cuadro que se detalla:

## Calificación de la Demanda

- ❑ La Demanda debe ser calificada por el Juez, quien debe determinar si la admite, la declara inadmisibile o improcedente:



- ❑ Al calificar la demanda la misma será declarada improcedente en los siguientes supuestos:

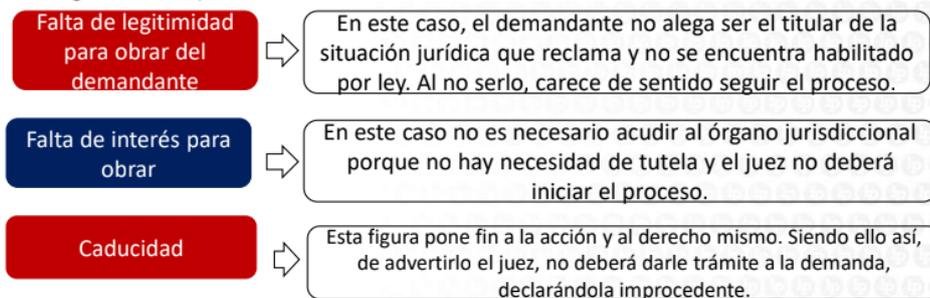


Figura 2. Calificación de la demanda. Adaptado de Pérez (2022). Diplomado derecho procesal civil y litigación oral calificación de demanda [Power Point]. Legis.pe.

## Calificación de la Demanda

- ❑ Al calificar la demanda la misma será declarada improcedente en los siguientes supuestos:

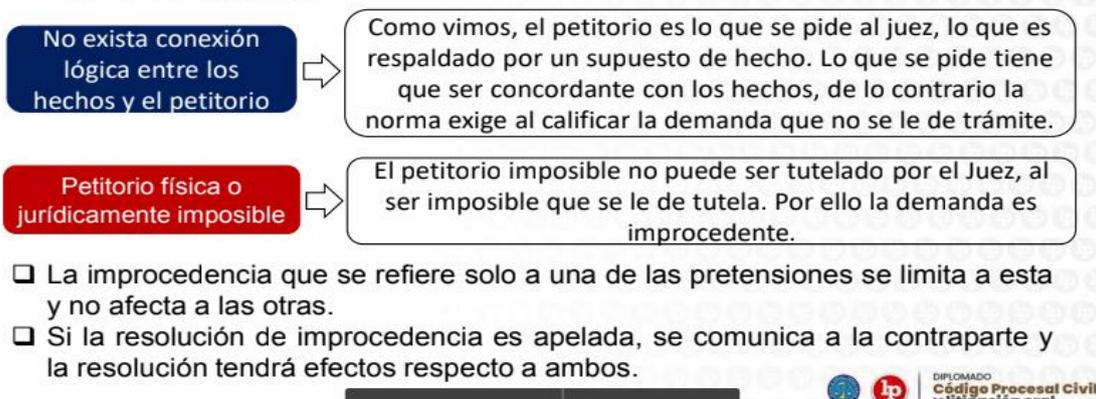


Figura 3. Calificación de la demanda. Adaptado de Fuente: Pérez (2022) Diplomado derecho procesal civil y litigación oral calificación de demanda [Power Point]. Legis.pe.

Por lo que la relación jurídica procesal válida en el ámbito procesal permite y amerita que se realiza un pronunciamiento para que no exista un vicio del proceso que se inicia con la presentación de la demanda y se mueve todo el aparato judicial, que tienen que ver ciertos elementos previos para que se emita un pronunciamiento válido. Por ello, los elementos son importantes, en razón de que van a estar presente el primer supuesto que es la capacidad definiéndose como la aptitud que tiene una persona de la relación jurídico procesal ser titular y ejercerlas por sí misma, el otro supuesto es la competencia, tercer supuesto el interés para obrar y cuarto supuesto la legitimidad para obrar, lo que para entender de una manera didáctica acompaño la dispositiva:

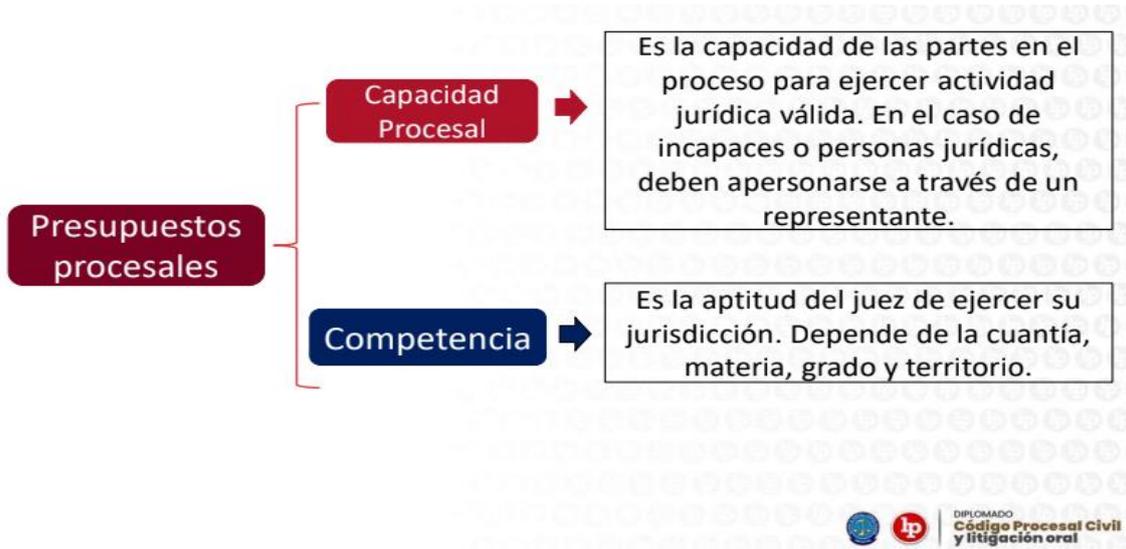


Figura 4. Presupuestos procesales. Tomado de Pérez (2022) Diplomado derecho procesal civil: y litigación oral calificación de demanda [Power Point]. Legis.pe.



Figura 5. Presupuestos procesales. Tomado de Pérez (2022) Diplomado derecho procesal civil: y litigación oral calificación de demanda [Power Point]. Legis.pe.

Y en el caso de mi investigación, el juez realizó un análisis de estos presupuestos procesales en el autoadmisorio de la demanda:

- i. La capacidad procesa.: La parte demandante es una persona jurídica de derecho público, por lo tanto, goza de capacidad procesal para interponer la presente demanda.
- ii. La competencia. Se ha establecido en el Juzgado de Paz Letrado por la cuantía como un proceso sumarísimo, sin embargo, de acuerdo con el pleno jurisdiccional Chiclayo se ha acordado que es un proceso especial.

Y que conforme al autor de revista actualidad civil en su comentario acerca de los procesos indica “que los procesos especiales se encuentran camuflado dentro de los procesos ordinarios, ya que esto no cuenta con una regulación autónoma donde se establezca el particular procedimiento de un proceso especial” (Pérez, 2019, pp. 229-230).

Por lo que es el caso de la presente investigación que se ha admitido como un proceso sumarísimo, pero existe equivocación en indicarse la vía proccidental, ya que esta muchas veces se encuentra en contraposición a los procesos ordinarios (declarativos) que de sumario no tiene nada.

- iii. El interés procesal o interés para obrar está dado por el interés de la parte demandante en la intervención del Estado para obtener tutela jurisdiccional para la protección de su derecho que considera vulnerado.
- iv. Legitimidad para obrar corresponde a la municipalidad demandante y al arrendador demandado.

Además de ello se ha cumplido con los requisitos de la demanda. Esta se ha presentado y cumple con los requisitos establecidos en el artículo 424° del Código Procesal Civil, además se ha cumplido con presentar los documentos anexos referidos en el artículo 425° del mismo cuerpo legal.

Por lo que no puede confundirse que el art. 594 del CPC, que se tramita como proceso sumarísimo en razón de que existe un saneamiento del proceso (existencia de una relación jurídica procesal válida), fijación de puntos controvertidos, actuación de medios probatorios en la audiencia, sin embargo, nada de eso ocurre con el art. 594 del CPC, ya que tiene su propio plazo y procedimiento por dos causales falta de pago o vencimiento del contrato, por lo que no debe ser confundido siendo este un procedimiento especial, pues según el pleno jurisdiccional se acordó por mayoría que no se deben admitir excepciones ni defensas previas, ya que ello iría en contra del espíritu de la Ley N.º 30301, que se creó justamente para agilizar los procesos de desalojo.

Tampoco puede ser confundido con un procedimiento de ejecución, en razón de que el proceso ejecutivo tiene sus propios requisitos señalados en el artículo 688 del CPC, que les brinda títulos ejecutivos establecidos a ciertos documentos y no se estableció la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento dicho título ejecutivo.

#### **2.2.28. Aspectos formales**

Con respecto a la vía idónea para tramitar este proceso es un vía especial, en razón de que en el contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro debe contener esta cláusula expresa del arrendatario de allanarse anticipadamente por las dos causales, siendo indispensable que contenga en el contrato de arrendamiento la cláusula de allanamiento a futuro por escrito, y se ejecuta solo para casos de arrendamiento por falta de pago o vencimiento de contrato, si no existe la cláusula de allanamiento expresa en el contrato no se estaría en un proceso especial, sino en un proceso sumarísimo conforme al art. 585 del CPC.

Y, con respecto al allanamiento del art. 594 del CPC, este es un requisito imprescindible por ser el corazón de este tipo de contrato, y lo que el juez debe tener en cuenta al calificar la demanda, ya que si no se incluye la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento sería considerado un proceso sumarísimo, y no especial, siendo que lo hace especial justamente la inclusión de la cláusula de allanamiento a futuro, sin embargo, sobre el requisito de la firma legalizada. Esto es algo opcional en razón de que ello sirve para acreditar que se identifican como las personas contratantes que intervienen en este contrato de arrendamiento, y las partes contratantes pueden acordar no legalizar la firmas y con firma legalizada o sin ella se aplicaría el art. 594 del CPC, ya que este es un requisito de validez y no de procedencia.

En razón de que la validez se define en el art. 140 del Código Civil que el acto jurídico está compuesto por requisito, estos son plena capacidad de ejercicio, el objeto física y jurídicamente posible, el fin lícito y la forma cuando su inobservancia sanciona con nulidad, por lo que, al no incurrirse en ninguna causal, este acto es válido.

Al respecto de la legalización de la firma no es un requisito de procedibilidad, en razón de que para interponer una demanda no tiene que incurrirse en ninguna causal de improcedencia, conforme a lo estipulado en el art. 427 del CPC, por lo que el juez tiene que analizar que exista manifiesta falta de interés para obrar, falta de legitimidad, caducidad de derecho, no exista conexión lógica entre los hechos, entre otros supuestos, no indicándose como requisito de procedibilidad que se deberá cumplir con legalizar la firma en el contrato para que proceda a trámite la demanda, en razón de que solo se debe cumplir con los requisitos del art. 424, 425 y 130 del Código Procesal Civil.

Por lo que Guerra (2020) indica que en caso de vacíos del Código Procesal Civil “se debe invocar a los principios generales del derecho procesal civil y a la doctrina o jurisprudencia respectivo para cada caso en concreto” (pp. 33).

Es por ello que el art. IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil establece el principio de vinculación y formalidad por el cual se establece que las formalidades establecidas en este código son imperativas, es decir, obligatorias, no obstante, luego en el segundo párrafo del mismo artículo indica que el juez adecuará su exigencia al logro de los fines del proceso cuando no se señala una formalidad específica para la realización de un acto procesal. Se reputará cualquiera sea la empleada, en concordancia con el art. 171, segundo párrafo, que establece que cuando la ley prescribe formalidad determinada sin sanción de nulidad para la realización de un acto procesal, este será válido si habiéndose realizado de otro modo, ha cumplido su propósito, y en la presente investigación ha cumplido su propósito, ya que la Ley 30201 ha sido creada justamente para que sea un proceso rápido y sencillo estableciendo las dos causales para interponer demanda.

Siendo el caso que el artículo 594 no establece que la firma legalizada sea un requisito especial que además del artículo 424 y 425 debe de cumplirse para la admisión de la demanda o que este establecido en un requisito de admisibilidad o en un presupuesto de improcedencia, por lo que al no estar en ninguna de estos presupuestos de la acción, se deja libre la disponibilidad de elección de la forma a elegir de cumplir con el requisito en razón de que su ausencia tampoco es sancionada con nulidad ni con inadmisibilidad o improcedencia.

Así mismo, conforme al ensayo realizado por S.N. (2020), los actos procesales con requisitos de fondo y forma, en los que se define que los requisitos de forma se

refieren a las formalidades que se deben ejecutar en los actos procesales. El Código Procesal Civil regula a los actos procesales en cuanto a su forma bajo sanción de nulidad si no están presente algunas de estas, y en la presente investigación no está indicando como requisito la legalización de la firma para su procedencia.

Es por ello, que daré mayor énfasis en el artículo IX que el autor del ensayo antes mencionado, cuando no se señale formalidad específica para la realización de un acto procesal, este debe ser reputada valido cualquiera sea la empleada.

Por lo que se deja al entender que cuando un acto procesal no presente una formalidad específica este será válido si lo realizo de otro modo para lograr el objetivo. Y en la presente investigación se indica que la firma legalizada ante notario o juez de paz no expresa que sea un requisito de procedencia o un requisito especial que este encabezado como requisito del artículo 594.

Al respecto sobre el requisito de procedencia, la magistrada refiere que los jueces aprecian la procedencia de la demanda al momento de calificarla (Ledesma, 2012). Siendo el caso de investigación, que no se encuentra regulado con la palabra requisito la firma legalizada; por lo que no es de obligatorio cumplimiento ni exigencia, ya que no está ligado intrínsecamente con un título de requisito se requerirá de la firma legalizada, por lo que se puede obviar lo contemplado.

Tal como es de la idea Cavani (2016), quien indica que se entiende por forma aquel “conjunto de requisitos externos que la ley procesal exige para la validez de acto procesal” (pp. 754). Por lo que al no estar regulado como requisito externo la legalización de la firma legalizada esta se deja a libre elección cumplir con la firma.

Sin embargo, en el desalojo notarial, si se señala los requisitos de procedibilidad que se requiere, en ese caso si se debe de cumplir.

El fundamento en que se basan los jueces a implicar la parte que solicita firma legalizada en los contratos de arrendamiento se fundamenta en que si se ha acreditado el contrato que regula el arriendo contiene una cláusula de allanamiento a futuro para ser efectivo el desalojo, pero no legalizando su firma ante el notario, y que el art. 594 del Código Procesal Civil no sanciona la falta de legalización de firma de los contratante, con la nulidad del contrato o la ineficacia de dicho contrato, ya que dentro del derecho de libre contratación que tienen las partes tienen plena validez, al ser introducida en forma explícita la cláusula de allanamiento, y al no haberse desconocido la autenticidad del documento no ataca el fondo ni la forma de la libertad contractual art. 1364 del Código Civil.

#### **2.2.29. Principio de la autonomía de la voluntad**

Sobre la libertad contractual, la autonomía privada se desprende por dos libertades: la libertad de contratar y la libertad contractual.

- La libertad de contratar se realiza con anterioridad a la realización del contrato, siendo que las partes contratantes son libres de tomar decisiones si celebran un contrato y con qué persona lo desean realizar, entendido que tiene su derecho de vincularse o no, y si no quiere realizar el contrato no lo realizarán siendo que una persona contrata con otra, porque lo quiere y se contrata con X persona porque así lo desea (Pinedo, 2017).
- La libertad contractual se define como la libertad de decidir las estipulaciones para realizar un contrato conforme lo mencionado por el

autor que refiere “que las partes contratantes define los términos y condiciones del contrato que celebran, es el querer, la declaración de voluntad de las partes, las cuales son libres para optar por términos y condiciones que consideren más necesario (Pinedo, 2017).

En este sentido, si no cumplen las partes contratantes con el requisito de legalizar la firma en el contrato, porque así lo han pactado, con solo firmar el contrato y lo pueden realizar en virtud de la facultad de elección de libertad de los términos a contratar, pero se debe incluirse obligatoriamente la cláusula de allanamiento a futuro para procedencia de un desalojo exprés.

Pero esta autonomía privada de la libertad contractual tiene límites en razón de vivir en un ambiente equilibrado con el fin de mejorar las relaciones sociales, sin embargo, en todo estado existe un orden público dentro del cual se establece la libertad de los individuos en la sociedad, y en nuestro país debemos de cumplirla. Por tanto, no debemos realizar nuestras acciones en contra del orden público y de las buenas costumbres, siendo esta una limitación, rigiéndose como principio normativo y de cumplimiento obligatorio para cada individuo del país, sin embargo, en nuestra normativa la libertad de contratar no tiene limitación alguna.

### **2.2.30. Legislación comparada**

Se presentan, en la presente investigación, algunos países de Latinoamérica y Europa, donde rige un desahucio exprés, es decir, lo que en nuestro país se le conoce como un desalojo rápido (exprés), denominado en el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil Chiclayo 2017, en razón de que existe las dos causales para el desalojo más conocido como desahucio en otros países que están establecidas en nuestro ordenamiento

procesal civil peruano la falta de pago o el vencimiento del contrato, pero no se ha regulado un allanamiento a futuro, es decir, una aceptación anticipada del arrendatario en los países vecinos, solo se crea este allanamiento a futuro en nuestro Perú que es entendida con la aceptación anticipada de desalojar el inmueble el arrendatario, es por ello que específico de una manera clara y resumida como tiene cierta similitud con los siguientes países:

**2.2.30.1. España.** Siguiendo a Nomeich (2019), en este país, se estipula que la actividad diaria de cada uno de los ciudadanos constituye el origen de multitud de relación contractuales reguladas por normas jurídicas, constituye un ejemplo de esta circunstancia la tutela judicial en materia arrendaticia en el ámbito de los juicios de desahucio. En este país también existen procesos por desahucios, tanto por razón por falta de pago como por expiración del plazo legal o contractual. Y son juicios verbales y es mediante un proceso ordinario.

Sin embargo, la mayor modificación del art. 440 LEC, se produce por la regla contenida en la Ley 37/2011 de medida de agilización procesal y el desahucio exprés, variaciones que se concretan y esto es sin necesidad de iniciar demanda ejecutiva.

Hay un carácter novedoso sobre la creación de registro de sentencia firme de impago de renta de alquiler que mediante la Ley 4/2013 se prevé la creación de un registro en el que conste la sentencia firme condenatoria de impago de alquiler dicho registros e concederá al posible arrendador información sobre los antecedentes de impago de arrendatarios fruto de anteriores vínculos, contractuales siendo un requisito para dicha información la propuesta del contrato de arredramiento que se identifique al eventual arrendatario, y las personas inscritas en este registro previa justificación de pago de la

cantidad adeudada, siendo en todo caso el plazo de 6 años el término máximo de la vigencia de la inscripción.

Este carácter novedoso que es la creación de registro de sentencias firme es similar de la creación de la Ley N.º 30201 con la cual se crea el registro de deudores morosos en donde se inscribe previo proceso judicial al arrendatario que no ha cumplido con el pago de la renta. La diferencia es que en la ley peruana este registro es de público conocimiento y no requiere previamente una propuesta de contrato. Para identificar a los arrendadores morosos sí hay similitud con nuestra ley.

**2.2.30.2. Colombia.** En el derecho comparado tenemos que, en la legislación colombiana, el Código General del Proceso (2012), en su art. 384, señaló que en caso exista contrato, y ahí medie la cantidad de dinero que el arrendatario ha de pagar, el juez no oír al arrendatario hasta que realice los depósitos al juzgado. Esto quiere decir que, en la legislación colombiana, aunque no haya una cláusula de allanamiento como tal, la normativa sí protege al arrendador ante un moroso, priorizando el pago de arriendos atrasados para que pueda manifestarse en el proceso. A diferencia de nuestra legislación, donde pague o no, tiene derecho a una defensa.

Esto es de mucha importancia para la presente investigación, ya que la protección del arrendador se encuentra plasmado en una legislación vecina, incluso puede inferirse que el Estado protege y fomenta el pago de arriendos, priorizándolo por encima del derecho a defenderse del arrendatario.

Por otro lado, el país ecuatoriano en su Ley de Inquilinato (2013) señaló en su art. 35 que no es necesario que exista una cláusula de allanamiento como tal, en caso no existiese un contrato, el arrendador podrá notificarle al arrendatario, con un mes de

anticipación, para que se retire de la posesión. Ese acto será suficiente para exigir en la vía judicial el desalojo del inquilino. Aquí podemos observar que la ley protege con favoritismos al acreedor, dejando de lado cualquier clase de formalismo contractual, simplemente defiende la posesión del arrendador. No hay exigencia de muchos documentos probatorios de la relación contractual, simplemente se le pide al arrendador que notifique con un mes de anticipación el fin del arrendamiento.

### **2.2.31. Marco conceptual**

*Ad Probationem.* Al realizarse un negocio presenta forma libre, además sirve a efectos de acreditar su existencia, convalidándose una formalidad probatoria (Avendaño, 2013).

*Ad Solemnitatem.* Requisito para validar negocio jurídico, cuya formalidad es impuesta por el ordenamiento civil (Avendaño, 2013).

**Allanamiento.** Tanto el allanamiento como el reconocimiento efectuado por el emplazado constituyen, por un lado, la aceptación de la pretensión dirigida en su contra, y, de otra parte, significa que admite la veracidad de los expuestos de la demanda y los fundamentos jurídicos que la sustentan, conforme lo sostiene la autora (Ledesma, 2008).

**Arrendador.** Parte obligada para asegurar el uso o goce a cambio de un precio en el contrato de arrendamiento, es decir, el propietario (Couture, 1983).

**Arrendamiento.** Contrato mediante el cual el arrendador se obliga a ceder a la otra parte, el arrendatario, el uso de un bien por un tiempo determinado, a cambio del pago de un precio (Avendaño, 2013).

**Arrendatario.** Parte que cancela el precio en el contrato de arrendamiento, este se obliga a devolver el inmueble en el plazo establecido en el contrato (Couture, 1983).

**Cláusula.** Disposiciones de un contrato, tratado, testamento o cualquier otro documento análogo, público o privado, que es efectuado por las partes contratantes (Avendaño, 2013).

**Contrato.** Acuerdo que realizan las partes para la creación, la transferencia, la regulación, la modificación o la extinción y el efecto jurídico patrimonial (Bianca, 2007).

**Fecha cierta.** Constancia auténtica desde el momento de la celebración del negocio jurídico, que acredita que este ha sido legalizado por un notario. La legalización de firmas en escritos privados es instrumento notarial que garantiza la fecha cierta (Avendaño, 2013).

**Legalización.** Certificado con firma y sello, que acredita la autenticidad de un documento o de una firma (Real Academia Española, 2021).

## CAPÍTULO III

### METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

#### **3.1. Enfoque, Diseño y Tipo de Investigación**

##### **3.1.1. Enfoque de la investigación**

La presente investigación es de enfoque cualitativo, debido que, a través del análisis de casos, se sustenta que la formalidad de los contratos de arrendamiento, con cláusula de allanamiento futuro a futuro, no configuran una formalidad *ad solenmitaten*.

##### **3.1.2. Nivel de investigación**

Se aplicó un nivel explicativo, y como lo señala el autor Hernandez(2014) “se centra en explicar por qué ocurre un fenómeno y en qué condiciones, es decir, busca establecer las causas de los sucesos o fenómenos que se estudian” (p. 95). Y en la presente investigación se analizaron 166 expedientes sobre la restitución con la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento comentando y explicando los diferentes criterios y razonamiento que resuelven los juzgadores y cual fueron sus fundamentos para sentenciar.

##### **3.1.3. Tipo de investigación**

La investigación es de tipo básica, puesto que se hará un estudio netamente teórico sobre la formalidad del acto jurídico y sus implicancias en el contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro. Hernández, et al. (2014) mencionan que los estudios cualitativos pueden ser básicos cuando buscan obtener o analizar nuevos conceptos, ideas o conocimientos.

### **3.1.4. Diseño de investigación**

La investigación que se ha desarrollado es de tipo no experimental, conforme a lo descrito por Hernández, et al. (2014), este diseño no busca manipular las variables para alterarlas o causar algún cambio, sino más bien busca observar la variable en su estado natural.

Por otro lado, es transversal, ya que el estudio se ha realizado en un determinado periodo de tiempo (Hernández, et al. 2014).

### **3.1.5. Población y muestra**

#### **3.1.5.1. Población**

Se utilizó como población a 166 procesos en materia de restitución de la posesión por falta de pago del Juzgado de Paz Letrado del Juzgado de Pueblo Nuevo, de la provincia de Chincha, en el período 2018-2022.

#### **3.1.5.2. Muestra**

Teniendo en cuenta la población señalada, como muestra se analizará a 166 sentencias del Juzgado de Paz Letrado del Juzgado de Pueblo Nuevo, por lo que se trabajará con el universo. Para esto, se aplicarán criterios de exclusión y de inclusión detallados a continuación:

#### **Criterios de inclusión**

Sentencias donde interpusieron recurso de apelación, cuestionando la no existencia de la legalización de la firma en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro.

- Sentencias en las que se analizaron las formalidades del contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro.
- Demandados que no han contestado demanda ni acreditado haber cancelado la merced conductiva de arrendamiento.
- Demandados que contestan la demanda acreditando haber realizado el pago de la merced conductiva y encontrarse al día.

### **Criterios de exclusión**

- Autoadmisorio, donde no se analiza la vía procedimental del proceso de restitución de inmueble por falta de pago.
- Presentar acta de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda.
- No se analiza la formulación de excepciones ni defensas previas en este tipo de procesos.

### **3.1.5.3. Muestreo**

Debido a que la población de sentencias es manejable, no es necesario que se realice muestreo.

## **3.2. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos**

### **3.2.1. Técnicas de análisis y recolección de datos**

Para la presente investigación se utilizará la técnica de revisión documental, ya que se analizarán sentencias. Esto concuerda con lo señalado por Vara (2020), que indicó que la técnica de revisión documental se adecúa para aquellas investigaciones que

analizarán documentos, historias, libros, sentencias y demás, para su correcta realización se necesita de una guía de revisión documental.

### **3.2.2. Instrumento de recolección de datos**

Respecto al instrumento, para el presente trabajo se utilizará la ficha bibliográfica. Según Vara (2020), este instrumento ofrece mucha facilidad para realizar comparaciones, análisis, estudios y descripciones de datos obtenidos en textos. Es por ello, que utilizaremos la ficha bibliográfica para analizar las sentencias y recabar los datos que sean necesarios sobre formalidad del acto jurídico en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro.

### **3.2.3. Aspectos éticos**

La investigación se realizará siguiendo los cuatro principios fundamentales para la tesis: beneficencia, justicia, autonomía y no maleficencia. Como señala Rodríguez (2018), la beneficencia se encuentra en la disminución de todo riesgo que pueda ocasionarse por la investigación, por lo cual el diseño es importante.

Por su parte, Del Castillo y Rodríguez (2018) indicaron que el principio de justicia señala que es necesario que la información que se ha encontrado se use con este criterio, habiendo igualdad entre un dato u otro.

### **3.2.4. Operacionalización de las variables**

Los expedientes que se detallan en el presente capítulo se relacionan con el título de la investigación que he realizado sobre la formalidad de la legalización de la firma en el contrato con cláusula de allanamiento a futuro, en los cuales se puede apreciar de que los diferentes juzgadores que han tramitado y resuelto estos casos que versan sobre

restitución de inmueble por falta de pago han sido del mismo criterio de la investigadora, tal como se puede apreciar en las cuatro tablas establecidas. Así mismo, se acompaña en la matriz de consistencia la operacionalización de las variables que se adjunta como anexo.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS, DISCUSIÓN Y RECOMENDACIONES

#### 4.1. Resultados

En estos casos, se han agrupados todos estos expedientes en razón de que la parte demandada no ha contestado la demanda, sin embargo, se aprecia que lo relevante en estos procesos es que el juzgador declaró inadmisibles las demandas con Resolución N.º 01, por no contener firma legalizada en el contrato. Por tanto, le otorgó plazo para que subsane dicha omisión, por lo que la entidad demandante no subsanó lo solicitado. A pesar de ello el juzgador admitió la demanda en vía de proceso sumarísimo mediante Resolución N.º 02, haciendo esta precisión, ya que eran los primeros procesos que se habían presentado, y en el auto final sustentó el juzgador por qué no se requiere la legalización de firma en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro, y que la vía procedimental no debe ser considerada como sumarísima sino como una vía procedimental especial, resolución que he acompañado como anexo en la presente investigación.

Tabla 1

*Demandados no contestan demanda Resolución N.º 02, (2018)*

<b>Expediente</b>	<b>Análisis del autoadmisorio</b>	<b>Fundamento de la decisión</b>
<p><b>00142-2018-0-1408- JP-CI-01</b></p> <p><b>Demandante:</b> <b>Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo</b></p> <p><b>Demandado:</b> <b>Marlene Fiorella Vilcapuma.</b></p>	<p>Que la entidad demandante interpone demanda de RESTITUCIÓN DEL BIEN consistente en un PUESTO DE VENTA, y presenta como medio probatorio el contrato de arrendamiento por escrito habiéndose incluido la cláusula de allanamiento a futuro acción que la interpone por la causal de falta de pago por ante el Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo, demanda que fue declarada inadmisibles en razón de que el contrato adjuntado a la demanda no se encuentra con firma legalizada ni notarialmente ni ante el juez de paz, conforme exige el art. 594 del CPC, y se le concedió el termino de 3 días para que subsane la entidad demandante la misma que mediante recurso subsano indicando que es un órgano de gobierno con personería jurídica de derecho público, no requiere de firma legalizada y que la demanda cumple con lo dispuesto por el art. 594 del CPC, en merito a ello el juzgador emite la Resolución N.º 02 admitiendo a trámite la demanda, se corre traslado a la demandada por el</p>	<p>Analizando el caso de la copia fedateada el contrato de arrendamiento que presenta la entidad demandante no aparece que las firmas hayan sido legalizada ante notario público o juez de Paz, sustentando la demandante que siendo un órgano de gobierno con personería jurídica de derecho público no requiere de firma legalizada y que la demanda cumple con lo establecido por el art. 594 del CPC, en tal sentido la norma no regula que la falta de la formalidad de la legalización de la firma le reste o no título al contrato para que en el contenido de la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamientos, para lograr la restitución del bien se pueda demandar conforme a su trámite especial, de lo que podemos advertir que dicha formalidad no sería uno de esencial cumplimiento, lo que ante su falta, bien puede darse la tramitación con la invocación de la cláusula de allanamiento, y que conforme al trámite especial para la restitución del bien previsto en</p>

---

plazo de 6 días para que acredite la cancelación del alquiler adeudado, bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento en caso de incumplimiento. Sin embargo las demandadas no contestaron la demanda, habiendo sido debidamente notificadas

el art 594 del CPC, y al existir expresamente la cláusula de allanamiento en el contrato, solo cabe acreditar la vigencia del contrato o la cancelación del alquiler adeudado, lo que no se ha acredita en autos resultando improcedente cualquier argumento contrario que debe ser rechazado de plano, tampoco procede admitir excepciones ni defensas previas, siendo inexigibles la conciliación como requisito previo, puesto que aquello desnaturalizaría la rapidez de dicho mecanismo legal tal como quedó establecido en las conclusiones arribadas en el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil realizado en Chiclayo en Noviembre del 2017, y resolvió declarar fundada la demanda y ordenarse el lanzamiento a la parte demandada y a toda persona que se encuentre ocupando el inmueble. Habiendo declarado consentida y firme la sentencia(auto final).

---

Fuente: Elaboración propia

Tabla 2

*(Más demandados que no contestan demanda)*

Se analizan los expedientes que tiene la misma decisión de la tabla N.º 01, sin embargo, para no ser repetitiva solo menciono los expedientes, así mismo la parte demandante es la Municipalidad del Distrito de Pueblo Nuevo.

<b>Expediente</b>	<b>Demandado</b>	<b>Juez</b>
<b>00143-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Elma Clorinda Chuquispuma Varillas	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz.
<b>00144-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Obilia Piñajurta Martínez	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz.
<b>00145-2018-0 1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Guinia Margarita Quispe Urbina	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz.
<b>00149-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Rosa Elvira Vivanco Monifacio	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz.
<b>00150-2018-0 1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Shirley Dessidet Mageña Lopez	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz.
<b>00151-2018-0 1408-JP-CI-01</b>	Demandado: María del Carmen Fernández herrera	Juez: Ivan Alejandro Chalco Inca
<b>00152-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Lindey Jesús Donayre Huarochori	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz.
<b>00153-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandada: Nancy Marlene Vilcapuma Salvatierra	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz.
<b>00154-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Gloria Marina Martínez Mattos	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz.
<b>00155-2018-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Amoretti Donayre Lizet	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz.
<b>00156-2018-20180 1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Ofelia Victoria Grandan Ángeles de Larico	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz.
<b>00157-2018-2018 0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Teodorico Bellido Machuca	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz.
<b>00158-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Yenny Carina de la Matta tornero	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz.
<b>00162-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Victoria Rojas Obando de Salazar	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz.

---

<b>00163-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Rosa Belito Conde Moran	Juez: Miguel Eduardo Moran
<b>00164-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Edith Cortez Chuquispuma	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz
<b>00166-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado :Dora Paucar de Canchari	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz.
<b>00167-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Yannina Betzabeth Ramos Huaman	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz
<b>00168-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Concepción Ascona Morales	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz.
<b>00169-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Sorilla Huamán Lidia	Jesús Sotelo Solari
<b>00170-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Lili Sunilda Chávez Cahuana	Juez: Miguel Eduardo Moran Ruiz.
<b>00171-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: María Marlene Donayre Huarachi	Jesús Sotelo Solari
<b>00172-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Lume Chávez Richard Eduardo	Jesús Sotelo Solari
<b>00182-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Bertha Yhanet Solaria Tasayco	Juez: Ivan Alejandro Chalco Inga
<b>00183-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Demandado: Olga carmen Huaman Quispe	Juez: Miguel Eduardo Moran

---

Fuente: Elaboración propia

### **Interpretación de la tabla 1 y 2**

En la tabla N.º 01, el total de expedientes que los arrendatarios (demandados) que no contestaron demandas con Resolución N.º 02 fueron 26 casos. El criterio que se indica es que el juzgador admitió las demandas sin el requisito de la firma legalizada por notario o juez, ya que a pesar que anteriormente en este mismo juzgado las primeras acciones fueron declaradas inadmisibles y después fueron admitidas en la vía procedimental de proceso sumarísimo. Fundamentando sus decisiones, el juez se basó en lo establecido en el art. 594 del CPC, que si bien es cierto establece como una formalidad para los contratos

de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro, ya que las partes cumplen con legalizar su firma ante notario o juez de paz, sin embargo, dicha formalidad solo resulta probatoria, mas no solemne; por cuanto no se sanciona la omisión de legalización de firma con nulidad, por considerar que el citado documento contractual se ha celebrado dentro del derecho de libertad contractual que tiene las parte.

Por ello, dicho contrato tiene plena validez, así como la cláusulas contractuales dentro de ella la de allanamiento que ha sido introducida en forma explícita por las partes con la finalidad de proceder al desalojo, es decir, anticipadamente las partes han acordado que en caso de falta de pago o vencimiento de contrato debe procederse al desalojo, por lo que el juzgador admite las demandas y declarada fundada las misma ordenando el desalojo, por lo que conforme a la vía procedimental con que se admitió las demanda la tesista no está de acuerdo, en razón de que no se ha debido de admitir la demanda como vía procedimental sumarísima por cuanto los plazo no coinciden con esta vía, en razón de que el proceso sumarísimo se corre traslado por 5 días para contestar la demanda. Sin embargo, en estos procesos se corren traslado por 6 días, lo que lo hace diferente y se debe considerar como un proceso especial, agregado que no existe ninguna otra vía procedimental que se haya establecido el termino de 6 días para contestar una demanda y que justamente el juez es su auto final lo varia y considera un proceso especial.

Tabla 3

*Demandados que no contestan demanda con resolución N.º 01, (2019).*

Al respecto debo de indicar que en estos procesos el juez admite la demanda en razón de tener un criterio y haberse valorado anteriormente en casos similares la formalidad de la firma legalizada en el contrato, por lo que mediante Resolución N.º 01 se admite la demanda.

<b>Expediente</b>	<b>Análisis del auto admisorio</b>	<b>Análisis de la resolución</b>
<b>00076-2019-0-1408-JP-CI-01</b>  <b>DEMANDADO:</b> <b>LEVANO NAPA DE YATACO, JUANA ANGELA Y JARA REYNALDO GINA</b>  <b>JUEZ:</b> <b>SOTELO SOLARI JESUS ENRIQUE</b>	<p>Que, en todos estos procesos que son similares el juzgador mediante Resolución N.º 01, calificando la demanda sobre restitución del bien presentado por la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo en contra de los demandados, considerando, la identificación de las partes y objeto del petitorio, sobre la posibilidad jurídica el interés procesal, la legitimación, la competencia, la capacidad procesal, los requisitos de la demanda admite a trámite la demanda sobre restitución de bien presentado por la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo, corriendo traslado a las partes para que en el plazo de 6 días acredite la cancelación del alquiler adeudado, bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento, se tuvo por ofrecidos los medios probatorios de la parte demandante para ser calificados</p>	<p>El juzgador fundamenta en que se notificó al demandado mediante resolución N.º 01 para que en el plazo de 6 días acredite la cancelación del alquiler adeudado bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento en caso de incumplimiento, así como sostiene en su Resolución que el demandado ha sido debidamente notificado sin embargo no ha cumplido con el mandato judicial esto es acreditar el pago del periodo adeudado, así mismo indica que si bien la ley exige para los efectos de introducir cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, la firmas legalizada de los contratantes ante notario o juez de paz, ello se explica que es para acreditar la de fecha cierta del contrato y evitar cuestionamiento tanto a su autenticidad formal como a su contenido, por tanto emerge que la ausencia de dicha formalidad (legalización de firmas no genera la nulidad del contrato) o la ineficacia de dicha cláusula.</p> <p>Y en el presente caso se advierte que si bien las partes no han cumplido con</p>

---

en la oportunidad procesal correspondiente.

legalizar su firma ante notario también es cierto que ninguna de ellas las ha desconocido, en tal virtud EL Magistrado considera que aquel documento tiene plena validez, así como las cláusulas contractuales que contienen, no encontrándose dentro **de ninguna causal de nulidad** máxime si las nulidades son restrictivas, en tal virtud corresponde tener por válida la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento, siendo así en virtud del art. 594 del Código Procesal Civil concordante con el art. 593 del mismo texto procesal, corresponde hacer efectivo el apercibimiento y ordenar el lanzamiento de las partes demandadas, una vez consentida la demanda y de toda persona que se encuentre ocupando el bien sub Litis diligencia que se programa y ejecutara una vez que la presente quede consentida y ejecutoriada, notifíquese.

La misma que se declaró consentida y ejecutoriada por no haberse interpuesto apelación alguna por parte de los demandados.

---

Fuente: Elaboración propia

Tabla 4

*Más casos que los demandados no contesta demanda*

Que, habiendo establecido la fundamentación de la decisión del juez en la tabla N.º 02, se tiene que existe muchos más casos con la misma decisión, sin embargo, para no ser repetitiva solo señalo los expedientes en que se basa mi investigación.

<b>Expediente</b>	<b>Demandado</b>	<b>Juez</b>
<b>00069-2019-0-1408 JP-CI-01</b>	Yataco Levano Maria Isabel	Miguel Eduardo Moran Ruiz
<b>00070-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	De la cruz Marialena Loayza de la Cruz Marialena Loayza de la Cruz	Miguel Eduardo Moran Ruiz
<b>0071-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Jara Reinaldo Gina Giovana	Jesús Sotelo Solari
<b>0072-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Guillermina Yataco de Martinez	Jesús Sotelo Solari
<b>0073-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Julia Lucas Tovar	Jesús Sotelo Solari
<b>0074-2019-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Leandro Mansilla Gloria Belén	Jesús Sotelo Solari
<b>0075-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Tito Berrocal	Jesús Sotelo Solari
<b>00077-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Huari Pineda Rosa María	Jesús Sotelo Solari
<b>00078-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Lucinda huaman aguirre	Jesús Sotelo Solari
<b>00084-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Castillo de hernández margarita	Jesús Sotelo Solari
<b>00085-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Ferro de aldazabal benigna	Jesús Sotelo Solari
<b>0088-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Melba giovana lliuya romero de guerra	Jesús Sotelo Solari
<b>0089-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Karina ketty sanchez tito	Ivan Alejandro Chalco
<b>00090-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Salazar rojas flor de maría	Jesús Sotelo Solari

Fuente: Elaboración propia

---

<b>00091-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Ana Sofía Guerra Quispe	Jesús Sotelo Solari
<b>00092-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Mercedes Natividad Guzmán de Córdova	Jesús Sotelo Solari
<b>00093-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Roxana Suarez Yañez	Jesús Sotelo Solari
<b>00094-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Luna Villanueva Epifanio Alejandro	Jesús Sotelo Solari
<b>0095-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Jeydi Huallpa Aybar	Jesús Sotelo Solari
<b>00096-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Huayanay Licas Lucia	Jesús Sotelo Solari
<b>0098-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Guiralda Gregoria Pulcha Heredia	Jesús Sotelo Solari
<b>00100-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Saavedra Hipólito Teodora Rosmary	Jesús Sotelo Solari
<b>00101-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Solórzano de Quispe Martina	Jesús Sotelo Solari
<b>00102-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Saravia Saravia Luisa	Jesús Sotelo Solari
<b>00113-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Claros Félix Jessica del Rosario	Jesús Sotelo Solari
<b>00114-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Esperanza Peve Santiago	Jesús Sotelo Solari
<b>00115-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Guerra de chavez, presiosina marcelina	Jesús Sotelo Solari
<b>00116-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Payvas Cortez Norma Esperanza	Jesús Sotelo Solari
<b>00117-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Isabel Carmela Paucar de Saldaña	Enrique Sotelo Solari
<b>00118-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Reinaldo César Campos Reyes	Jesús Sotelo Solari
<b>00119-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Marca de Astoraime Lucila	Jesús Sotelo Solari

---

---

00120-2019-0-1408-JP-CI-01	Paulina Santos Quezada Galvez	Jesús Sotelo Solari
00122-2019-0-1408-JP-CI-01	Peve Diaz Erasmo	Jesús Sotelo Solari
00123-2019-0-1408-JP-CI-01	Villanueva Morales Pablo	Jesús Sotelo Solari
00124-2019-0-1408-JP-CI-01	Marciano Flores Garcia	Jesús Sotelo Solari
00126-2019-0-1408-JP-CI-01	Marta Belinda Vilcapuma Quincho	Jesús Sotelo Solari
00127-2019-0-1408-JP-CI-01	Maximina Marina Pérez Huaraca de Cuaraca	Jesús Sotelo Solari
00128-2019-0-1408-JP-CI-01	Qusipuma Leandro Eleana Georgina	Jesús Sotelo Solari
00129-2019-0-1408-JP-CI-01	Natalia Yauricasa Palomino	Jesús Sotelo Solari
00130-2019-0-1408-JP-CI-01	Juarez Ochoa Covina Dina	Jesús Sotelo Solari
00131-2019-0-1408-JP-CI-01	Lina Flor Torres de Pacheco	Ivan Alejandro Chalco Inga
00132-2019-0-1408-JP-CI-01	Ida Maria Yaudi Cortez	Jesús Sotelo Solari
00133-2019-0-1408-JP-CI-01	Alejandra Justidiana Vidal de Blanco	Jesús Sotelo Solari
00134-2019-0-1408-JP-CI-01	Arroyo Chavez Isabel	Jesús Sotelo Solari
00135-2019-0-1408-JP-CI-01	Delia Marta Aybar Yalle	Jesús Sotelo Solari
00136-2019-0-1408-JP-CI-01	Ramos Romero Carmen Inocencia	Jesús Sotelo Solari
00137-2019-0-1408-JP-CI-01	Jessica Cristina Canchari Vilcapuma	Jesús Sotelo Solari
00138-2019-0-1408-JP-CI-01	Ana Lusia Reyes canales	Jesús Sotelo Solari

---

Interpretación de la tabla **2 y 3:**

---

<b>00139-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Ramos Romero de Paucar Aida Dionisa	Jesús Sotelo Solari
<b>00140-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Viviana Paucar Peve	Ivan Alejandro Chalco inca
<b>00141-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Jackeline Lidia Ramirez Cueva	Ivan Alejandro Chalco inca
<b>00142-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Astorayme Magallanes Guillermo	Jesús Sotelo Solari
<b>00147-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Palomino Mansilla Margarita Maria	Jesús Sotelo Solari
<b>00148-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Teodolinda Rosaura Yalle Rondon	Jesús Sotelo Solari
<b>00149-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Rosa Ayde Velasquez Flores	ivan halco inca
<b>00150-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Ayda martinez levano	Jesús Sotelo Solari
<b>00151-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Eufragia Perez De Rodriguez	Jesús Sotelo Solari
<b>00152-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Teche Necida Santiago De Puma	Jesús Sotelo Solari
<b>00153-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Aniseta Consuelo Raymundo De Santiago	Ivan Alejandro Chalco
<b>00154-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Santa Domitila Morales Perez	Jesús Sotelo Solari
<b>00155-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Lisset Amoretti Donayre	jesus sotelo soalari
<b>00156-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Gladys Margarita Yalle Rondon	Ivan Alejandro Chalco Inca
<b>00158-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Balvin Marcas luis alberto	jesus sitelo solari
<b>00159-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Carmen Isabel Herrera Quispe	ivan alejando chalco inca
<b>00160-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Carmen Cerron Mendieta	Jesús Sotelo Solari

---

---

<b>00161-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Juan Antonia Flores Felix	Jesús Sotelo Solari
<b>00162-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Antonia Rodriguez Pando	Ivan Alejandro Chalco inca
<b>00163-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Gloria Paucar Yalle	Ivan Alejandro Chalco inca
<b>00164-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Vivia santa fernandez leiva	Jesús Sotelo Solari
<b>00165-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Clorinda Flores Lume	Ivan Alejandro Chalco inca
<b>00166-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Flores Mendoza Silvana	Jesús Sotelo Solari
<b>00167-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Mansilla Huaraca Julia Cira	jesus sotelo solari
<b>00168-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Matias Cardenas viuda de Saravia Paula Rosa	Jesús Sotelo Solari
<b>00169-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Matias Matto Maria Magdolia	Jesús Sotelo Solari
<b>00171-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	condor diaz julia	Jesús Sotelo Solari
<b>00172-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Matilde Reina Huaman Chavez	Jesús Sotelo Solari
<b>00173-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Jimy Edgard Herrera Quispe	Ivan Alaejandro Chalco Inca
<b>00174-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Rosa Cecilia Saravia Maias De Ronceros	Jesús Sotelo Solari
<b>00175-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Cahuana Antezana Madeleyne Sotelo	Jesús Sotelo Solari
<b>00177-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Lorenaza Digna Aybar Yalle	Jesús Sotelo Solari
<b>00178-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Acharte Punllanco Sulmira Humberta	Jesús Sotelo Solari

---

---

<b>00179-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Esperanza Talla Chavez	Jesús Sotelo Solari
<b>00183-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Paucar Yauri Rosalva Magdalena	Jesús Sotelo Solari
<b>00185-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Juana Rosa Peña Saravia	Ivan Alejandro Chalco
<b>00186-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Eyna Berdardina Yalle Perez	Jesús Sotelo Solari
<b>00187-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Magallanes Quiros de Tasayco Carmen Luisa	Jesús Sotelo Solari
<b>00188-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Cledia Gladyz Ramos Santiago	Jesús Sotelo Solari
<b>00190-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Gladys Lume Quispe	Jesús Sotelo Solari
<b>00191-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Yucra de Huaman Matilde	Jesús Sotelo Solari
<b>00192-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	De la Cruz Pachaz Maria Melchora Solari	Jesús Sotelo Solari
<b>00193-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Canelo De La Cruz Ana	Jesús Sotelo Solari
<b>00194-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Maria Chara De Yupa	Ivan Alejandro Chlaco Inca
<b>00195-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Tito de Bendezu Luisa	Jesús Sotelo Solari
<b>00196-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Edith Ana Yahuri Cortez	Jesús Sotelo Solari
<b>00197-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Rosal Alvina Yataco Levano	Jesús Sotelo Solari
<b>00198-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Elizabeth Silvia Pariona Paucar	alejandro chalco inca
<b>00199-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Olivia Yessica Ayllon Quispe	Jesús Sotelo Solari
<b>200-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Fabiola Rossana Anampa Mesias	Ivan Alejandro Chalco inca

---

---

<b>00201-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Casanova viuda de Huaman Filomena Placida	Jesús Sotelo Solari
<b>00202-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Ciprian Garcia Javier	Jesús Sotelo Solari
<b>00203-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Contreras Quincho Ester Lisbeth	Jesús Sotelo Solari
<b>00205-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Rina Isabel Huamani Intivero	Jesús Sotelo Solari
<b>00206-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Javier Claver Cusipuma Leandro	Jesús Sotelo Solari
<b>00208-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Santa Ernestina Cueva Saldaña	alejandro chalco inca
<b>00211-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Jose Mejia Pachas	Jesús Sotelo Solari
<b>00212-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Carmen Marcela Uribe Caceres	Jesús Sotelo Solari
<b>00213-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	De la Cruz Lopez Tania Roxana	Jesús Sotelo Solari
<b>00214-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	David Rodriguez Perez	Ivan Chalco Inga
<b>00215-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Gaudencia Rivera Tovar De Panta	Jesús Sotelo Solari
<b>00216-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Sonia Quispe Canales	Jesús Sotelo Solari
<b>00217-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Matta Yehee Pablo Rufino.	Jesús Sotelo Solari
<b>00218-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Vasquez Saavedra, Balbino	Jesús Sotelo Solari
<b>00219-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Rivera vda de Donola, Claudia Susana	Jesús Sotelo Solari
<b>00220-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Rocio Teresa Santana Fajardo	Jesús Sotelo Solari

---

De lo que se puede indicar que en la tabla N.º 02 y 2.1 el total de expediente que los demandados no contestan la demanda con Resolución N.º 01 es de 115 casos, siendo el criterio del juzgador admitir las demandas en la vía del proceso sumarísimo y sin el requisito de la firma legalizada por notario o juez. A pesar que anteriormente en este mismo juzgado las primeras acciones fueron declaradas inadmisibles y después fueron admitidas en la fundamentación de las decisiones, justamente se resolvió sobre la firma legalizada en los contratos con cláusula de allanamiento a futuro, en los cuales se analizó que si bien es cierto el artículo 594 del Código Procesal Civil, indica que los contratos que se redactan en este sentido no existe la sanción de incurrirse en nulidad en el caso que no se cumpliera con legalizar la firma ante las dos entidades, ya que estamos ante un contrato con una formalidad *ad probationem* y no *ad solemnitatem*, y conforme a nuestro constitución, en la que indica que nadie está prohibido de realizar lo que la ley no manda, por tal al no incurrir en causal de nulidad es que todos estos procesos han sido admitido y resuelto. Así mismo, en la sentencia el juez varió la vía procedimental al especificar que existió un error en la interpretación en razón de que se debe establecer en un proceso especial y no sumarísimo porque tiene su propias reglas especiales, y que justamente versan sobre la investigación que estoy realizando, como es la validez de los contratos de arrendamiento sin la firma legalizada por notario ni por juez, criterio que ha sido avalado por tres jueces: Dr. Moran Ruiz, Dr. Sotelo Solari y Dr. Inca Chalco.

En la tabla 2.1 se presenta el mismo criterio y se ha señalado con diferentes números de expedientes, en donde se muestra que no es necesario el requisito de la firma legalizada para que se admitan las demandas, ya que hay un análisis incorrecto cuando a raja tabla muchos juzgadores como tratadistas, juristas taxativamente indican como una de las formalidades y requisitos para la procedencia de las demandas de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro que deben existir necesariamente la firma legalizada,

sin embargo, no han analizado dicho requisito si no cuenta con la formalidad de la firma legalizada no se indique que sea bajo sanción de nulidad, y por tal es procedente la tramitación de un proceso de desalojo sin firma legalizada, ya que si no se cumple ello estaríamos en contra de la Ley N.º 30201 que se creó justamente para que el arrendador recupere rápidamente su inmueble.

Tabla 5  
Demandados que contestan la demanda

Expediente	Análisis del autoadmisorio	Análisis de decisión
<p><b>00210-2019-0-1408-JP-CI-01</b> <b>Demandante:</b> <b>Municipalidad del Distrito de Pueblo Nuevo demandado:</b> <b>bellido Bravo</b> <b>Maria</b> <b>Elizabeth</b> <b>Juez Sotelo</b> <b>Solari</b></p>	<p>Que, en todos estos procesos que son similares el juzgador mediante Resolución N.º 01, calificando la demanda sobre restitución del bien presentado por la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo en contra de los demandados, considerando, la identificación de las partes y objeto del petitorio, sobre la posibilidad jurídica el interés procesal, la legitimación, la competencia, la capacidad procesal, los requisitos de la demanda admite a trámite la demanda sobre restitución de bien presentado por la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo, corriendo traslado a las partes demandadas, para que en el plazo de 6 días acredite la cancelación del alquiler adeudado, bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento, se tuvo por ofrecidos los medios probatorios de la parte demandante para ser calificados en la oportunidad procesal correspondiente.</p>	<p>En estos procesos la parte demandada contesta la demanda bajo los argumentos que el art. 594 del CPC, establece que cuando se estipula cláusula de allanamiento a futuro debe contener firma legalizada de los contratantes refiere que sin embargo no se ha cumplido con dicha formalidad, agregando que el hecho que la demandante sea una entidad estatal, no justifica su incumplimiento, entre otros que no se ha cumplido con la conciliación como requisito previo, reconoce que no se encuentra al día con el pago, pero que si se ha cumplido posteriormente y el juez al emitir el auto final se pronunció sobre cada argumento de defensa que con respecto a LA FALTA DE LEGALIZACION DE LA FIRMA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE NOTARIO PUBLICO, es menester precisar que el contrato de arrendamiento materia del proceso contiene una cláusula de allanamiento a futuro para el proceso de desalojo en caso de falta de pago o vencimiento de contrato, es cierto que la parte no ha cumplido con legalizar sus firmas en dicho contrato por ante el notario o juez de paz, por lo que corresponde analizar este aspecto materia de absolución, al respecto se basa en el artículo 594 del Código Procesal Civil, que establece como una formalidad para los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro que las partes cumplan con legalizar su firma, ante el notario o juez de paz, SIN EMBARGO SE ADVIERTE QUE DICHA FORMALIDAD ES UNICAMENTE PROBATORIA MÁS NO SOLEMNE y que</p>

---

los contratos pueden ser formales o no formales, es decir, que en algunos casos las partes deciden la forma y en otros la ley señala la forma en que las partes pueden prestar su consentimiento, y en este caso es probatoria, ya que su inobservancia no está sancionada con nulidad, y conforme lo establece el art. 594 del CPC se advierte que dicha formalidad de la legalización de firma es únicamente probatoria por tanto no está sujeta a nulidad, en virtud de ello el Magistrado considera que el citado documento contractual al haberse celebrado dentro del derecho de la libertad contractual, que tienen las partes contratantes tiene plena validez el contrato en la medida que la falta de legalización de firma no se sanciona con nulidad el art. 594 del CPC sostener lo contrario significaría ir en contra de la Ley N.º 30201 que busca agilizar el sistema de justicia para que el arrendador recupere lo más rápido la posesión de su inmueble de su propiedad, y en lo referente a la falta de conciliación el juzgador tuvo como bien basarse en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil realizado en Chiclayo en Noviembre del 2017 Por lo que se resolvió declarar improcedente la demanda en razón de que los demandados han acreditado el pago de arrendamiento. Habiendo declarado consentida y firme el auto final.

---

Fuente: Elaboración propia

Tabla 6

*Más demandados con igual fundamento que contestan demanda*

<b>Expediente</b>	<b>Demandado</b>	<b>Juez</b>
<b>00147-2018-0-1408- JP-CI-01</b>	De la Cruz Vega Amadeo	Jesus Sotelo Solari
<b>00148-2018-0-1408- JP-CI-01</b>	Resolución ° 01 cuando lo correcto es Resolución n.° 02	Se declaró INADMISIBLE, habiendo un error material en el auto final al decir que el autoadmisorio es Resolución ° 01 cuando lo correcto es Resolución N.° 2
<b>Demandado: Baca Viuda de Torres Gregoria Juez Sotelo Solari</b>		
<b>00121-2019-0-1408- JP-CI-01</b>	Cardenas Cardenas, Betty Maria	Jesus Sotelo Solari
<b>00157-2019-0-1408- JP-CI-01</b>	Romero de Morales Natividad	Contestó la demanda y se declaró la conclusión del proceso sin declaración sobre el fondo porque la demandada fracciona la deuda en un cronograma de pago
<b>00184-2019-0-1408- JP-CI-01</b>	Celia Palomino Consilla	Se declaró improcedente al haberse acreditado el pago
<b>Juez Jesus Sotelo Solari</b>		
<b>00207-2019-0-1408- JP-CI-01</b>	Peve Manrique Evelyn Eulalia	Jesus Sotelo Solari

Fuente: Elaboración propia

**Interpretación de la tabla 3 y 3.1**

De lo que se puede indicar que en las tablas N.° 03 y 3.1 hay un total de 7 expedientes que los demandados contestaron la demanda solicitando que se declare improcedente en razón de que el artículo 594 del Código Procesal Civil establece que cuando se estipula cláusula de allanamiento futuro debe contener firmas legalizadas de los contratantes. Sin embargo, en el caso de auto no se ha cumplido con dicha formalidad, así como que no se ha recurrido a la conciliación, como requisito previo a demandar, por

cuanto se ha invocado la causal de restitución del bien por falta de pago, y sobre los meses impagos, sostiene que si bien no se encontraba al día en la merced conductiva, sin embargo, posterior a ello si ha cumplido con ponerse al día, por lo que fue el criterio del juzgador ha sido que admitió las demandas en vía de proceso sumarísimo sin existir la firma legalizada en el contrato que contienen una cláusula de allanamiento a futuro, el mismo que se basó al resolver con lo establecido en el art. 594 del Código Procesal Civil, advirtiéndose que en dicha formalidad es solamente probatoria. Por tal su inobservancia no es sancionada con nulidad es de conocimiento que los contratos pueden ser formales o no formales, es decir, que en algunos casos las partes deciden la forma, y en otros la ley señala la forma en que las partes pueden prestar su consentimiento. En el caso de los contratos formales, la forma puede ser probatoria o solemne; es probatoria cuando su inobservancia no está sancionada con nulidad del contrato (art. 144 C.C.); y es solemne cuando su inobservancia es sancionada con nulidad, si bien en el proceso las partes no han cumplido con legalizar su firma por lo que al revisar el art. 594 del CPC se advierte que dicha formalidad (legalización de firmas) es únicamente probatoria, por tanto, no está sujeta a nulidad, por cuanto se entiende que la legalización tiene como fin darle seguridad a los términos contractuales allí pactados, es decir, para que no se cuestione su autenticidad, también es cierto que ninguna de ellas, ha desconocido la autenticidad del documento o denunciado que haya sido adulterado. Ya que, si bien es cierto, los demandados cuestionan el contrato a través de la absolución, pero ello básicamente es sobre la base de la falta de legalización de firmas en el contrato, más no, en cuanto a la autenticidad de dicho documento o de las firmas de las partes, y no se acreditado en autos que el demandado haya presentado que este al día en el pago como ha alegado. Así mismo, en el auto final se varía la vía procedimental de sumarísimo a especial, en razón de que en el proceso sumarísimo no existe el plazo de 6 días para el traslado de la demanda al

demanda y tampoco el procedimiento que se establece en el art. 594 del CPC estando de acuerdo con ello, y con respecto a la conciliación extrajudicial esto no es necesario, ya que de acuerdo con el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil noviembre 2017 realizado en Chiclayo se estableció en su ponencia 2 que no es exigible la conciliación extrajudicial, ya que se trata de un proceso especial y rápido y es justamente lo que se analiza, que es materia de mi investigación, de que los juzgadores deben admitir la demanda teniéndose en cuenta que no existen el apercibimiento de nulidad, por lo que los juzgadores avalan el sustento de mi investigación.

Tabla 7  
*Demandados que apelan sentencia del juzgador*

Expediente	Análisis de apelación decisión
<p><b>00165-2018-0-1408-JP-CI-01</b>  <b>Demandado:</b>  <b>Cueva de la Cruz</b>  <b>Herminia</b>  <b>Juez: Rey Garcia</b>  <b>Carrizales</b></p>	<p>Que, estos procesos vienen en apelación del Juzgado de Paz Letrado del Distrito de Pueblo Nuevo, interpuesta por la parte demandada contra el auto final(sentencia) en donde el juez, resuelve hacer efectivo el apercibimiento decretado en la Resolución N.º 01 y en algunos casos N.º 02 y ordenarse el lanzamiento tanto de la parte demandada como de cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble, el mismo que se fundamenta en que obligatoriamente se debe dar estricto cumplimiento que en los contratos con cláusula de allanamiento a futuro, donde se requiere obligatoriamente la legalización de la firma, ya que según la parte demanda sino hubiera legalización de la firma se tratarían de contrato de arriendos normales, y no de contratos de arriendos especiales, además agrega la parte demandada que la ley exige que dicho contrato debe de contener firmas legalizadas, ello con la finalidad de establecer que ambas partes han aceptado dicha cláusula la cual va a llevar que el desalojo sea ejecutado directamente y</p> <p>Por lo que confirma el auto apelado del Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo.</p>

---

no se ventile en un proceso regular, y que podría ejecutarse la cláusula de allanamiento a futuro por este requisito, y así como también indica que obligatoriamente debe recurrir a la vía de conciliación previa, y que al no tener firma legalizada pierde el mérito ejecutivo que la ley le asigna, y que por ello, se ha vulnerado el debido proceso, que conforme al análisis del caso en que se basa el juzgador en la segunda instancia refiere el A QUO no confunden los contratos de arrendamientos normales, con el arriendo especial, y que el argumento se centra precisamente en demostrar que la omitida formalidad del contrato respecto a la legalización de la firma, no está sujeta a nulidad y que dicho contrato por tal tiene plena validez, incluyendo la cláusula de allanamiento a futuro que fue introducida en forma explícita para los efectos de proceder al desalojo, en los casos de falta de pago, o en caso de vencimiento de contrato, y también es del criterio, sostener lo contrario significaría ir en contra del espíritu de la Ley N.º 30201, que busca agilizar el sistema de justicia para la pronta recuperación del bien, coincidiendo en lo sustantivo con la decisión del juzgado de Paz Letrado, agregado que a pesar del omitido requisito de la legalización de la firma de los contratos no se le genera ningún perjuicio a la apelante puesto que no solo tuvo la oportunidad de demostrar la cancelación del alquiler adeudado, como faculta el art. 594 del CPC y no lo ha realizado, y más bien el perjuicio es para el arrendador que hasta la fecha no consigue que la demandada desocupe y se le restituya la posesión del inmueble.

---

Fuente: Elaboración propia

Tabla 8

*Más casos con igual fundamento sobre apelación de sentencia de los demandados*

En razón de que existe más expediente sobre el mismo caso y la misma fundamentación, lo he organizado para no resultar repetitiva con el mismo fundamento, apreciándose en la lista siguiente.

Expediente	Demandado	Juez
<b>00146-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Flores Chavez Giovana Marisol	Rey Garcia Carrizales
<b>00167-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Martinez Garces Marivel Maria	Rey Garcia Carrizales
<b>00173-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Marchan De Manrique Candelaria	Rey Garcia Carrizales
<b>00174-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Pineda Rivera Charo Yessenia	Rey Garcia Carrizales
<b>00175-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Carcamo de Rojas Dasiano	Rey Garcia Carrizales
<b>00178-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Huaicochea Viuda De Curi Melania	Rey Garcia Carrizales
<b>00179-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Loayza Gavilan Olger Wilberto	Rey Garcia Carrizales
<b>00180-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Chavez Bautista de Mansilla Maritza Ofelia	Rey Garcia Carrizales
<b>00181-2018-0-1408-JP-CI-01</b>	Diaz Almora Heydi Marita	Rey Garcia Carrizales
<b>00204-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Cruz Huaman Ader Jairo	Rey Garcia Carrizales
<b>00209-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Conislla Cuba Carlos	Rey Garcia Carrizales
<b>00170-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Rivera de Donala Claudia Susana y Huarac Bustamenante Juana Consuelo	Rey Garcia Carrizales

---

<b>00176-2019-0-1408-Jp-Ci-01</b>	Cahuana Paucar Anulfa Guinda	Rey Garcia Carrizales
<b>00189-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Galvez Auris Toribia Calendaria	Rey Garcia Carrizales
<b>0099-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Almora Quiñonez Sofia Felicita	Rey Garcia Carrizales
<b>0087-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Cordova Ramos Cabrera Mercedes	Rey Garcia Carrizales
<b>0086-2019-0-1408-JP-CI-01</b>	Aybar Lopez Mayra Estela	Rey Garcia Carrizales

---

Fuente: Elaboración propia

#### **Interpretación de la tabla 4 y 4.1**

De lo que se puede indicar que en la tabla N.º 04, siendo un total de 18 expedientes que el juez superior civil confirmó, en todos estos procesos, el auto final apelado por los demandados, expedido por los jueces de paz letrados de Pueblo Nuevo, en la que el juez superior se reafirma que la tesis que estoy analizando de que no es un requisito la legalización de firma en los contratos con cláusula de allanamiento a futuro, es decir, no solo es criterio de los tres jueces del Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo, sino también del Superior del juzgado Civil de Chincha, con lo que se corroborará mi tesis sobre el fundamento de la firma legalizada.

#### **4.2. Discusión**

En el presente estudio, se han simplificado los resultados que han sido obtenidos mediante un análisis de fuente documental, de igual forma se han considerado las teorías de diversos autores que han definido las variables, así como los diferentes trabajos de investigación que han sido realizados previamente.

Los resultados obtenidos, en relación al objetivo general, determinaron que el tipo de formalidad de la firma legalizada en el contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro resulta ser una formalidad *ad probationem* y no *ad solemnitatem*, por cuanto no se sanciona la omisión de legalización de firma con nulidad. Lo cual discrepa con los resultados de Soto (2019), quien refirió que es un requisito casi solemne cumplir con la legalización de la firma en los contratos de arrendamiento, sin embargo, considero que no es un criterio acertado, ya que no ha tenido en cuenta que taxativamente el art. 594 del Código Procesal Civil indica claramente que no es causal de nulidad el no cumplimiento de la legalización de la firma, por tal hay libertad de contratación entre las partes cuando no se establece una formalidad bajo sanción de nulidad, lo cual dicho autor realiza una interpretación errónea.

Así mismo, en cuanto al objetivo específico 1, se procedió a analizar por qué al consignar firmas legalizadas en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro configura un requisito de libertad de forma, en razón de que al analizar e interpretar correctamente el dispositivo por el cual se indica con la legalización de la firma de los contratantes en los contratos de arrendamientos con cláusula de allanamiento a futuro que lo contiene el art. 594 del CPC, este es preciso, ya que no indica bajo sanción de nulidad, es por ello mi fundamento de la libertad de contratación. No existiendo autor que manifieste que no debe legalizar la firma en el contrato de arrendamiento, sustentándose la presente investigación en lo resuelto por los jueces de la provincia de Chíncha que han analizado minuciosamente el artículo en mención con respecto a la legalización de firma, los cuales han admitido la demanda sin la legalización de esta, habiéndose sentenciado favorablemente y ordenarse la restitución del bien.

En relación con el objetivo específico 2, se determinó que los efectos procesales que tienen los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro, que no cuentan con firma legalizada de las partes, fueron admitidas y siguieron su trámite correspondiente, inclusive se expidió auto final(sentencia), y se ordenó su ejecución. Antes esto, me encuentro conforme con dichas decisiones de los jueces, en razón de que estos han fundamentado y dado cumplimiento con lo normado en el dispositivo establecido para la procedencia de la restitución del bien, cuando se trata justamente de este tipo de contrato de arrendamiento, en la que se debe realizar el contrato de arrendamiento por escrito y específicamente debe contar con la cláusula de allanamiento a futuro siendo ello que lo hace distinto a todos los demás contratos de arrendamiento.

Finalmente, en cuanto al objetivo específico 3, se examinó que si la firma legalizada puede ser omitida en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro para la procedencia del desalojo exprés del inmueble, siendo esto lo correcto, ya que conforme a la investigación que he realizado a través del análisis de los 166 expedientes, los juzgadores hasta en segunda instancia han avalado este criterio que no puede ser considerado un requisito para la validez y procedencia de la demanda de la restitución del bien por falta de pago o vencimiento de contrato que exista en los contratos de arrendamiento específicamente, lo que han sido introducidos la cláusula de allanamiento a futuro tengan que legalizar las partes contratantes obligatoriamente sus firmas por ante el notario o por el juez de paz, ya que como he sostenido en la presente investigación mientras no se establezca por ley el apercibimiento de dar cumplimiento a una obligación este se deja a salvo el derecho para que las partes lo puedan hacer prevalecer conforme a ley, y de respetar la decisión por el principio de la libertad contractual de las partes.

Estando de acuerdo con Ronquillo (2018), pues define la invalidez del acto jurídico que comprende la nulidad y anulabilidad, siendo que en mi investigación no está incurso en ninguna causal de invalidez del acto jurídico, en razón que no se ha establecido sin en caso no se legaliza la firma es causal de nulidad, y lo no restringa la ley se puede realizar libremente.

Así mismo, muestro mi conformidad con lo sostenido por Rabat, et al (2020), quien indicó que el principio de libertad de forma protege el derecho de las partes a decidir la forma de realización del contrato en este caso el de optar por legalizar la firma o no realizarlo.

En este sentido, Morales (2020) define muy bien que en el contrato es fuente de obligaciones que deben cumplir el contratante; es este sentido si analizamos el Código Civil, se desprende una serie de obligaciones del arrendador y del arrendatario que deben ser cumplidas conforme a lo acordado en el contrato.

Y muestro mi desacuerdo con la exposición de motivos de la Ley N.º 30201, Ley que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos, en razón de que solo determina el aspecto de deudores judiciales morosos, su inscripción y publicidad, mas no el motivo de la modificación del artículo 594 del CPC que comprende porque se le consideraría el allanamiento a futuro, porque considera que es uno de los requisitos que contenga firma legalizada por notario o juez de paz y no sancionar con nulidad. Sin embargo, en la exposición de motivos no expresa, habiendo vacíos legales que deben ser interpretados, para una correcta aplicación de la ley y no crear conflictos entre las partes.

Además, al realizarse el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil 2017, no se trató sobre el requisito de la firma legalizada en el contrato de arrendamiento con cláusula

de allanamiento a futuro, tan solo se trató excepciones y defensa previas, y la conciliación extrajudicial, mas no este aspecto fundamental si se requería obligatoriamente la firma legalizada en los contratos o no.

Por lo que conforme a Montoya (s.f), es muy relevante que manifieste que la inadmisibilidad se define cuando falta un requisito de forma, o tiene algún defecto, por lo que el juez evaluara y tomara su decisión el autoadmisorio motivando su resolución, por lo que discrepa con la presente investigación en primer momento el juez Dr Moran Ruiz, califico la demanda de restitución del bien por falta de pago en los expediente 2018 conforme obra en la tabla 1 y 1.1 en la que declaró su inadmisibilidad, manifestando que no se había cumplido con legalizar la firma en el contrato de arrendamiento y ordena su subsanación, siendo ello que la entidad demandante manifiesta que no es necesario, por lo que el juez a lo indicado por la entidad demandante admitió la demanda y fundamento ello en el auto final por qué no era necesario para la procedencia de esta acción la no legalización de la firma en el contrato porque no es un requisito de improcedencia o de inadmisibilidad. Sin embargo, el juez realizó un filtro equivocado en un primer momento, después analizó el fondo del asunto expidiendo el auto final en donde se basa claramente que no es necesario la legalización de la firma por cuanto no se ha establecido bajo sanción de nulidad, sino se realiza, por lo que no es un requisito de procedibilidad la firma legalizada en este tipo de contrato de arrendamiento, por lo que estoy de acuerdo con dicha decisión del juez, en razón de que si no se ha establecido como un requisito especial como en otros dispositivos para la procedencia de la demanda. Solo se entiende que deben cumplirse con los requisitos del art. 424, 425 y 130 del Código Procesal Civil, y no debe estar inmersa en ninguna improcedencia o inadmisibile lo que revisados dichos presupuestos no se estaría.

Y sobre el allanamiento se está de acuerdo con el autor Mejorada (2015), en razón de que indica que es una aceptación anticipada, siendo que el allanamiento a futuro establecido en el art. 594 del Código Procesal Civil, no es claro ni preciso, siendo que el allanamiento del art. 330 es un allanamiento que se presenta cuando existe un proceso y dentro del mismo. Sin embargo, el allanamiento en un contrato de arrendamiento incluyendo esta cláusula se realiza sin existir un proceso, ya que la cláusula de allanamiento a futuro se incluye en el contrato de arrendamiento y no en un proceso, ósea se hace entrever que el arrendatario está de acuerdo con la restitución del inmueble, si en caso incumple con el vencimiento del contrato o la falta de pago, que no tiene nada que ver con el allanamiento procesal, indicado en el art. 330 del CPC, que es otro tipo de allanamiento, y que su propio nombre contrae un vacío, por lo que se sobreentiende que desde el momento que las partes contratante realizan un contrato con cláusula de allanamiento a futuro se están allanando anticipadamente a las causales y muestran su conformidad sobre el futuro proceso.

Expresando mi disconformidad con lo sustentado sobre la legalización de la firma en el contrato de arrendamiento a futuro del autor Pozo (2020), que manifestó que es casi solemne el requisito de la firma legalizada; sin embargo, Pozo (2019), al comentar la revista de actualidad sobre la promulgación de la Ley N.º 30201 se indica claramente mi posición, que no se requiere la firma legalizada en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro como requisito de procedibilidad, sin embargo, esta ponencia lo desvirtúa en su libro el desalojo por ocupante precario (2020), en el que manifiesta que es requisito casi solemne, es decir, que su ponencia actual no es clara pero se inclina a que debe legalizar la firma, de igual forma tenemos a los autores de la revista actualidad civil y gaceta civil, que también son de la misma idea de Pozo (2020). Por tal no existe una uniformidad de criterio y que justamente la presente investigación conlleva

a que exista una uniformidad de criterio, al establecerse taxativamente bien que se suprima la legalización de la firma por notario o juez o que se indique o agregue que debe ser bajo sanción de nulidad el no cumplimiento de la misma o un requisito de procedibilidad, siendo que este vacío legal, trae consigo diversidad de conflicto entre el arrendador y arrendatario frente a la interpretación de los diversos magistrados a nivel de todo el Perú, es por ello que enfatizo que este extremo debe ser aclarado.

De esta manera, la tesista se encuentra de acuerdo con Pérez (2019), en su comentario en el que establece que los procesos especiales se encuentran camuflados dentro de la regulación de la vía procedimental que se conoce y el que está regulado, siendo que en el caso de la presente investigación se debe de regular un proceso especial, ya que el proceso sumarísimo no es la vía procedimental correcta para este tipo de procesos, en razón de que en el proceso sumarísimo existe el saneamiento del proceso, (la existencia de una relación jurídica procesal válida), la fijación de puntos controvertidos, la admisión de medios probatorios y la actuación de estos y audiencia, y se corre traslado para la absolución de la demanda por 5 días. Lo que no ocurre en los procesos materia de investigación, ya que se corre traslado por 6 días al demandado para que acredite si está vigente el contrato o se encuentra al día en el pago, y si no acredita estas dos puntos establecidos, el juez ordena el lanzamiento, así como no se admiten excepciones ni defensas previas, por lo que es diferente al proceso sumarísimo que indica otras reglas de su procedimientos a seguir, debiendo establecer que sea un proceso especial para que se adecuen sus características de los procesos de desalojo con la cláusula de allanamiento a futuro regulado en el art. 594 del CPC.

Y, conforme a mis tablas que se analizado los 166 expediente, en que los jueces tanto de paz letrados de Pueblo Nuevo, y el juez civil, en segunda instancia, han avalado

mi postura que no es requisito contar con firma legalizada en el contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro, ya que no se sanciona con nulidad, y lo que no prohíbe la ley se puede realizar, siendo esto lo que contiene el fundamento de mi investigación y es muy importante porque la mayor parte de la población efectúan contratos de arrendamiento para fines económicos.

Por lo que al realizar esta investigación se ha tenido como debilidades que no existe doctrina amplia, legislación comparada o jurisprudencia sobre el tema de la legalización de firma en el contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro, no existiendo prohibición que al no legalizar la firma en el contrato de arrendamiento pueda el juez declarar la inadmisibilidad de demanda, por no ser un requisito legal, porque no está establecido como tal en la ley, así mismo otra debilidad es que no existe hasta la actualidad un precedente vinculante sobre la firma legalizada en el contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro.

Siendo mis fortalezas, el haber llegado al convencimiento de que no es necesario contar con la firma legalizada en los contratos de arrendamiento que incluya cláusula de allanamiento a futuro, investigación está que lo avalo y me sustento en las resoluciones expedidas por tres jueces del juzgado de paz letrado de Pueblo Nuevo, y el juez civil que son del mismo criterio de la tesista. Por tanto, lo que pretendo es que conozcan los arrendadores, arrendatarios abogados y público en general que no se requiere de firma legalizada en el contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro, conforme al art. 594 del CPC, al no indicarse bajo sanción de nulidad su no cumplimiento ni tampoco se establece como requisito especial la legalización de firma ni de admisibilidad o de precedencia, por lo que los tratadista interpretan que es un requisito pero no obra un título como tal que lo defina, más aún si soy de la idea que debe de

establecer como requisitos que el contrato de arrendamiento debe de realizarse por escrito y que contenga la cláusula de allanamiento a futuro para acreditar la existencia del contrato de una forma escrita y se pueda definir los términos, ya que si se realizara de manera verbal o grabación de video sería difícil acreditar que en dicho contrato, se establezca la cláusula de allanamiento a futuro y que se allana el arrendatario a la misma, siendo que de manera verbal no se podría realizar ni tampoco existiría la firma .

Y con respecto a la contrastación de la hipótesis general, esta da como resultado que es afirmativa, ya que, a los 166 casos analizados por la tesista, donde se evidencia que existe el principio de libertad de las partes, ya que no se ha establecido bajo sanción de nulidad la firma legalizada. Esta se puede cumplir o incumplir de acuerdo con la voluntad de las partes contratantes, deponerse de acuerdo y realizarlo de una forma que considere más conveniente, ya que se puede acudir al órgano jurisdiccional sin contar con firma legalizada. Puesto que lo que no prohíbe la ley se puede realizar sin ir en contra del orden público y las buenas costumbres. Lo que no se está contra ello, siendo la finalidad de dicho artículo que es la razón por la que se ha creado es poner tener una restitución del bien de forma rápida. Es por ello que es una forma *ad probationem* y es de una forma libre acreditándose con el contrato y las firmas puestas en ella lo demuestran, pues existió una relación contractual y en dicho contrato una cláusula establecida que el arrendatario se allano por las dos causales, y ha quedado establecido por escrito al amparo del art.594 del CPC.

## CONCLUSIONES

**Primera.** Se llegó a la conclusión que al interpretar el art. 594 del CPC, se advierte que dicha formalidad sobre la legalización de firma es un requisito probatorio, es decir, *ad probationem*, por lo que no está sujeta a nulidad, ya que los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro tienen plena validez sin firma legalizada, en razón que la falta de legalización de firmas no es sancionada con nulidad por el artículo en mención.

**Segunda.** En el art. 594 del CPC, si bien es cierto se indica la firma legalizada, pero este no precisa que es un requisito de procedibilidad ni tampoco es especial legalizar la firma en el contrato de arrendatario; por tanto, es un vacío legal, por lo que se debería de incluir como un requisito de procedibilidad o especial para que sea obligatorio su cumplimiento, ya que como se encuentra normado hay libertad de voluntad de las partes para legalizar la firma o no en el contrato tal como se establece en la tercería en el desalojo notarial. Así como en la prescripción adquisitiva de dominio y otros, está normado como un requisito especial o requisito de procedibilidad esto, que sin estos requisitos no podría proceder la admisión de la demanda.:

**Tercera.** Tanto arrendatarios y público en general deben tener pleno conocimiento que, al realizar estos contratos sin firma legalizada, van a conseguir tutela jurisdiccional efectiva en los juzgados, en razón de que dicho contrato tiene plena validez.

**Cuarta.** En nuestra normativa civil existe principio de libertad contractual, sin embargo, se debería regular los requisitos que se deben establecerse como título del art. 594 del CPC, teniendo como título requisitos especiales, para la procedencia del desalojo establecido en el art. 594 y deben ser los siguientes que el contrato de arrendamiento. Por lo que debe de

estar por escrito, incluyéndose la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, y que las firmas de las partes se encuentren legalizada bajo sanción de nulidad, por lo que sí existe ese apercibimiento recién debería cumplirse con legalizar la firma.

**Quinta.** Se ha llegado a establecer que la hipótesis de mi investigación es afirmativa, que dio como resultado que la formalidad que representa la firma legalizada en los contratos de arrendamientos con cláusula de allanamiento a futuro es de naturaleza *ad probationem*, puesto que en el artículo 594 del Código Procesal Civil, se indica con la legalización de la firma ante notario o juez de paz, pero no se especifica que sea bajo sanción de nulidad, por lo que por la libertad contractual las partes pueden decidir si desean legalizar la firma o no, no habiendo una restricción de realizarla obligatoriamente.

**Sexta.** Se debe de establecer una vía procedimental especial para los procesos de desalojo con la cláusula de allanamiento a futuro establecido en el art. 594 del Código Procesal Civil, en razón de que existe confusión por parte de los juzgadores al estar contemplado en el subcapítulo 4, el desalojo proceso sumarísimo desde el artículo 585 hasta el 596, estando dentro de este estipulado el art. 594, pero no es correcto indicar que es vía sumarísima, siendo inaplicable el plazo de traslado de demanda y la actuación procesal, por lo que debe establecerse como una vía procedimental especial.

## RECOMENDACIONES

A través de la investigación realizada en la presente tesis, se ha llegado a las siguientes recomendaciones:

1. Se recomienda la realización de un pleno casatorio, con la finalidad de establecer que no se requiere la firma legalizada de los contratantes en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro en razón de que no existe apercibimiento bajo sanción de nulidad, y que a la interposición de las demandas están deben ser admitidas sin contar con la legalización de la firma.
2. Se debe establecer, en estos procesos, que la vía procedimental debe ser especial y no sumarísima.
3. Se requiere realizar una modificatoria legislativa del art. 594 del CPC (Código Procesal Civil), y con respecto a la firma legalizada, debe considerarse como un requisito especial o bien expresar en forma taxativa que se debe cumplir bajo sanción de nulidad.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Acosta, A. (2020). *Causas de incumplimiento de contrato de arrendamiento*. [Tesis para optar el título profesional de Abogada, Universidad de Guayaquil]. <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/50534>
- Acosta, D. (2019). *La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el distrito judicial de San Martín de Porres-2018*. [Tesis para optar el título profesional de Abogada, Universidad César Vallejo]. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/43489>
- Aldana, S. (2018). *La eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro en el desalojo*. [Tesis para optar el título profesional de Abogado, Universidad César Vallejo] <https://hdl.handle.net/20.500.12692/22576>.
- Belén, M. (2018). *Análisis de los alquileres informales en barrios populares consolidados: el caso de Barrio 3*. [Tesis para optar el título de profesional en Relaciones Internacionales, Universidad de San Andrés] <https://repositorio.udesa.edu.ar/jspui/bitstream/10908/16514/1/%5bP%5d%5bW%5d%20T.L.%20Rel.%20Bagnati%2c%20Mar%20ada%20Bel%20a9n.pdf>.
- Benavidez, S. (2019). *El proceso de desalojo exprés: análisis de sus normativas, lima 2018*. [Tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad Alas Peruanas] [https://repositorio.uap.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12990/641/Tesis\\_Proceso\\_Desalojo%20Expr%20C3%A8s\\_An%C3%A0lisis%20Normativas.pdf?sequence=1](https://repositorio.uap.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12990/641/Tesis_Proceso_Desalojo%20Expr%20C3%A8s_An%C3%A0lisis%20Normativas.pdf?sequence=1).
- Centro de Investigaciones Judiciales. (2017, 8 de noviembre). Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil Chiclayo. Poder Judicial del Perú. <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm+en+impresora+muntifunci>
- Casassa, S. N. (2017). El desalojo exprés a la luz del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017. *Gaceta Civil formas de realización de tutela jurisdiccional*, 5(54), 240.
- Cavani, R. (2016). *Código Procesal Civil Comentado* (Tomo i). Gaceta Jurídica.
- Cevasco, L y Corvalán, J. (2018). *Dignidad humana y principio Pro Homine*. Editorial DPI cuántico. Derecho para innovar. [https://www.dpicultico.com/libros/litigios\\_complejos/dignidad.pdf](https://www.dpicultico.com/libros/litigios_complejos/dignidad.pdf)
- Código Procesal Civil Comentado Tomo III (2016). Inadmisibilidad de la demanda 1 no tengo a los requisitos legales. <https://www2.congreso.gob.pe/sicr/tradocestproc/clproley2001.nsf/pley/ABC3B6DDADEF4EA05256D5800736E64?opendocument>
- Constitución Política del Perú. (1993). art. 24. <https://pdba.georgetown.edu/Parties/Peru/Leyes/constitucion.pdf>

- Cortés, L. (2020). *Legislación del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos, análisis y propuestas*. [Tesis de maestría en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios, Universidad de Chile]. Repositorio Universidad de Chile. <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/178042/legislacion-delcontrato-de-arrendamiento-de-inmuebles-urbanos.pdf?sequence=4>
- Decreto Supremo 011-JUS (2014). Aprueban reglamento de la Ley N.º 30201, ley que crea el registro de deudores judiciales morosos. [https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2372803/DS\\_011\\_2014\\_JUS.pdf](https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2372803/DS_011_2014_JUS.pdf)
- Flores, L. (2016). *Análisis comparativo del desalojo en el proceso monitorio y extraordinario del nuevo Código Procesal Civil Boliviano* [Monografía para optar el título profesional de abogado, Universidad Andina Simón Bolívar]. <http://repositorio.uasb.edu.bo:8080/bitstream/54000/707/2/2017-011M-DPC-LFR.pdf>.
- Guerra, M. (2020). *El título Preliminar del Código Procesal Civil*(1ªed). Instituto Pacífico.
- Gonzales, C. (2017). Acto jurídico: manual autoformativo interactivo. [Tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad Continental]. [https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/4262/1/DO\\_FCE\\_312\\_MAI\\_UC0004\\_2018.pdf](https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/4262/1/DO_FCE_312_MAI_UC0004_2018.pdf)
- Gonzales, V. (2018). *El desalojo exprés como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el bien en la legislación civil peruana*. [Tesis de maestría en Derecho con mención en Derecho civil y comercial, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo] [http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2243/T033\\_31664942\\_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2243/T033_31664942_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. 6ª. ed. Interamericana S.A. de C.V. <http://observatorio.epacartagena.gov.co/wp-content/uploads/2017/08/metodologia-de-la-investigacion-sexta-edicion.compressed.pdf>
- Huallparimachi, G. (2021). *La escritura pública y el cumplimiento de los contratos de arrendamiento en la jurisdicción de lima sur-2020*. [Tesis para optar el título profesional de abogada, Universidad Autónoma del Perú]. <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1284/Huallparimachi%20Laurente%2C%20Giomira%20Margarita.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ledesma, M. (2012). *Comentarios al Código Procesal Civil* (4ª ed.). Gaceta Jurídica.
- Limo, J. (2017). Propuesta para viabilizar la ejecución del contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro. *Revista Gaceta Civil y Procesal Civil*. N°52 Pág. 279-281.

- Maldonado, L. (2018). *El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de fundos destinados a vivienda*. [Tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad Mayor de San Andrés]. <http://repositorio.umsa.bo/xmlui/handle/123456789/20538>
- Mejorada, M. (03 junio 2014). *El allanamiento del arrendatario*. [Mensaje en un blog]. Gestión. <https://gestion.pe/blog/prediolegal/2014/06/el-allanamiento-del-arrendatario.html/>
- Milla, M. (2019). *Cláusula de allanamiento y tutela jurídica del arrendador en el proceso desalojo por incumplimiento de contrato, Lima Norte, 2018*. [Tesis para optar el título profesional de Abogada, Universidad César Vallejo]. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/44587>
- Ministerio de Justicia. (1993). Texto único ordenado del Código Procesal Civil. Resolución ministerial N.º 010-93-JUS. <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/03/C%C3%B3digo-Procesal-Civil-3.2020-LP.pdf>
- Molina, E. (2019). *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo*. [Tesis doctoral, Universidad Rovira Virgili] <https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/461049/TESI.pdf?sequence=1>
- Montoya, C. (s. f.) *Problemas más frecuentes en la calificación de las demandas judiciales* Doctrina y Casuística Jurisprudencial. Diálogo con la jurisprudencia <https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/04/problemas-mc3a1s-frecuentes-en-la-calificac3b3n-de-las-demandas-judiciales.pdf>
- Nima, D. (2019). *La escritura pública como eje del cambio: análisis del principio de libertad de forma y el carácter facultativo de la inscripción registral a través del contrato de compraventa sobre bienes inmuebles*. [Tesis para optar el título profesional de Abogado, Universidad de Piura]. <https://hdl.handle.net/11042/4322>
- Niño, A. (2019). *Incidencia del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en el plazo legal en los juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017*. [Tesis para optar el título de Abogada, Universidad de Huánuco]. <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/1752>
- Nobles, O. (2021). *Los procesos de desalojo de uso público en Villavicencio y sus consecuencias, vistas desde la normativa jurídica nacional*. [Monografía Diplomado en derecho policivo, Universidad Cooperativa de Colombia]. [https://repository.ucc.edu.co/bitstream/20.500.12494/33330/5/proceso\\_desalojo-bienes\\_uso-publico-villavicencio-consecuencias-juridicas.pdf](https://repository.ucc.edu.co/bitstream/20.500.12494/33330/5/proceso_desalojo-bienes_uso-publico-villavicencio-consecuencias-juridicas.pdf)
- Ortega, M. (2020). Algunas reflexiones sobre la regulación de la forma contractual en el Código Civil de 1984. *Revista Advocatus*. 123-154. <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/4796/4734>

- Pérez, M. (29 de abril de 2019). «*No es lo mismo decir acto jurídico que negocio jurídico*». *¿Se tenía que decir y se dijo!* Pasión por el Derecho Consultado el 24 de abril de 2022. <https://lpderecho.pe/no-es-lo-mismo-decir-acto-juridico-que-negocio-juridico-se-tenia-que-decir-y-se-dijo/#:~:text=%C2%ABNo%20es%20lo%20mismo%20decir,LP>
- Pérez, M. (2021) Diplomado derecho civil: acto jurídico Ineficacia e invalidez del acto jurídico [Power Point]. Legis.pe. <https://virtual.lpderecho.pe/cursos/diplomado-en-derecho-civil-acto-juridico-inicio-15-de-setiembre/lessons/miercoles-6-de-octubre-ver-clase-en-vivo/>
- Pérez, A.V. (2019) Los procesos especiales y la limitación de la cognición como manifestación de la tutela jurisdiccional diferenciada. *Actualidad Civil especial entre el perfeccionamiento del contrato y la ejecución*, (57),229-230.
- Pinedo, F & Gaceta Jurídica (2018). *La conciliación extrajudicial problemas más frecuentes*(1ªed.) El búho E.I.R.L.
- Pozo, J. (11 de octubre de 2021). *El proceso de desalojo por ocupante precario*. <https://lpderecho.pe/libro-el-proceso-de-desalojo-por-ocupacion-precaria-julio-pozo/>
- Pozo, J. (2018) Comentarios al proceso desalojo del art. 594. *El nuevo proceso de desalojo: Ley N.º 30201*. 4ªed. (50), 38-41.
- Pozo, J. (23 de julio de 2014). *Breves apuntes sobre el nuevo desalojo exprés para los inquilinos, bajo la cláusula de allanamiento a futuro*. <https://docplayer.es/41061237-Breves-apuntes-sobre-el-nuevo-desalojo-expres-para-los-inquilinos-bajo-la-clausula-del-allanamiento-futuro.html>.
- Real Academia Española. (2020). Legalización. Diccionario de la lengua española. (Edición del tricentenario). <https://dle.rae.es/legalizaci%C3%B3n>.
- Ronquillo, J. & Gaceta Jurídica (2018). *La resolución de los contratos Problemas Legislativos y jurisprudenciales del incumplimiento contractual*(1ªed.). El Búho E.I.R.L.
- S.N\_(2020) *actos procesales requisitos de fondo y forma, y sus consecuencias ante su incumplimiento* [ensayo, Universidad César Vallejo. <https://www.studocu.com/pe/document/universidad-nacional-jose-faustino-sanchez-carrion/derecho-procesal-civil-i/actos-procesales-requisitos-de-fondo-y-forma-y-sus-consecuencias>.
- Sanz, S. (2017). *Cuestiones actuales del arrendatario moroso*. [Tesis de maestría, Universitario de Alcalá]. [https://ebuah.uah.es/dspace/bitstream/handle/10017/32487/cuestiones\\_sanz\\_2017\\_M155.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://ebuah.uah.es/dspace/bitstream/handle/10017/32487/cuestiones_sanz_2017_M155.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Soto, E. (2019). *La falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo y su repercusión sobre el procedimiento de desalojo generado*

*por la cláusula de allanamiento futuro.* [Tesis de maestría de derecho con mención en derecho Corporativo, Universidad de Piura]. [https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4015/MAE\\_DER\\_DE-DC\\_1902.pdf?sequence=1](https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4015/MAE_DER_DE-DC_1902.pdf?sequence=1).

Tirado, C. (2019). *El proceso de desalojo en relación con el contrato de arrendamiento que lleva inserta la cláusula de allanamiento futuro, las consecuencias de sus modificatorias, y la necesidad de nuevos mecanismos y criterios procesales.* [Tesis para optar el título profesional de Abogado, Universidad Nacional de Cajamarca]. <http://repositorio.unc.edu.pe/handle/UNC/4371>

Varsi, E. y Santillán, R. (2021). *Manifestación de voluntad de las personas con discapacidad en la teoría general del acto jurídico y la nueva perspectiva basada en los apoyos.* Un estudio de derecho peruano. *Actualidad Jurídica Iberoamericana. Revista Actualidad Jurídica Iberoamericana*, 14, 1060,1081. [https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/12640/Enrique\\_Varsi\\_y\\_Romina\\_Santillan.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/12640/Enrique_Varsi_y_Romina_Santillan.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Yaranga, J. (2019). Efectos de la declaración de nulidad del contrato. *Revista Universidad Continental*, 5 (05), 57-69. <https://journals.continental.edu.pe/index.php/iuseibunalis/article/view/734/686>

## **ANEXOS**

# Anexo 1

## Búsqueda de expediente poder judicial en línea

 PODER JUDICIAL DEL PERÚ  
Justicia Honorable, País Respetable

 Consulta de Expedientes  
Judiciales Versión 2.3.12  
Cortes Superiores de Justicia

INICIO VIDEOTUTORIALES PREGUNTAS FRECUENTES Fecha: 03/06/2022 Hora: 23:08:37  
Tiempo restante de sesión: 07:43"

### BUSQUEDA DE EXPEDIENTES

Por filtros Por Código de Expediente

Distrito Judicial (\*) --SELECCIONAR

Instancia (\*)

Especialidad (\*)

Año (\*) --SELECCIONAR

Nº Expediente (\*) N° EXPEDIENTE

(\*) Datos obligatorios

Escriba el código mostrado



CONSULTAR

\* La búsqueda se deberá realizar ingresando el número, año y especialidad del expediente tal como se registró inicialmente en el sistema.

Av. Paseo de la República S/N Palacio de Justicia, Cercado, Lima - Perú  
Copyright © - 2016 Todos los derechos reservados  
Recomendado para Chrome, Mozilla Firefox, IExplorer 9 o versiones superiores

Fuente: <https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/busquedaform.html>

## Anexo 2

Se acompaña demanda de restitución de bien por falta de pago Exp 157-2019 demandante Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo en los autos seguidos con dona Natividad Alicia de Morales (demandada).

Así mismo se acompaña los anexos (resolución y contrato de arrendamiento), autoadmisorio respectivo. Con lo que se puede apreciar que el fundamento de los procesos

EXP :  
ESPECIALISTA :  
CUADERNO : Principal  
ESCRITO : N° 01  
SUMILLA : **DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE BIEN POR FALTA DE PAGO**

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO DE PAZ LETRADO DE PUEBLO NUEVO

**MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO**, con RUC N° 20147676574, debidamente representada por la Procuradora Pública Municipal abogada Gina Geovanna Jara Reynaldo, designada mediante Resolución de Alcaldía N° 00313/2019/MDPN de fecha 02 de abril de 2019, con DNI 08145474, ambos con domicilio procesal en la Av. Mariscal Benavides N° 699, del Distrito Pueblo Nuevo, Provincia de Chincha, Región de Ica, y con domicilio electrónico la **Casilla N° 100405**, ante Ud. me presento y digo:

I. **DEMANDADO**

**NATIVIDAD ROMERO DE MORALES**, con DNI N° 21842110, a quien se le deberá notificar en Av. San Martín N° 980 del Distrito de Pueblo Nuevo, Provincia de Chincha, Región Ica.

II. **PETITORIO**

Que, acudo a su despacho a fin de interponer **DEMANDA DE RESTITUCIÓN DE BIEN POR FALTA DE PAGO** por la causal de cláusula de allanamiento a futuro y de esta manera judicialmente se ordene que la demandada desocupe y entregue el puesto de venta N° 46 del Mercado de Abastos que corresponde al servicio de

Demanda de restitución de bien por falta de pago

estigados.

expendio de ABARROTES, ubicado en el Centro Poblado Pueblo Nuevo Mz. 26 Lote 1 Etapa II – Av. Víctor Andrés Belaunde N° 719 del distrito de Pueblo Nuevo.

### III. FUNDAMENTOS DE HECHO

1. La recurrente suscribió un Contrato de Arrendamiento con Clausula de Allanamiento con la demandada Natividad Romero De Morales, siendo el plazo de dicho contrato de un (01) año, iniciándose el 01 de noviembre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2018, con una merced conductiva mensual de S/-. 250.00 soles, cancelados en forma adelantada, en el área de Caja de la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo dentro de los cinco (05) días hábiles del mes.
2. Que, en la cláusula Decima del contrato se establece que: *"Que de conformidad al artículo 5° de la Ley N° 30201 que modifica el artículo 594° del Código Procesal Civil, la arrendataria se allana desde ya ante una eventual demanda judicial para desocupar el inmueble por las causales de vencimiento de contrato de arrendamiento y/o por incumplimiento del pago de la renta de dos (02) meses y quince (15) días. El allanamiento se configurará de conformidad con lo establecido en el artículo 330° y siguientes del Código Procesal Civil".* Es decir, el arrendatario se allana desde ya a la demanda judicial para desocupar el inmueble por las causales de vencimiento de contrato de arrendamiento o por incumplimiento de pago de la renta de dos (02) meses y quince (15) días de acuerdo a lo establecido en el artículo 330° y siguientes del Código Procesal Civil.
3. Es entonces que, la demandada desde el mes de Diciembre del año 2018 no cumple con el pago de la merced conductiva, adeudando a la fecha más de 04 meses que estipula la norma legal mencionada en el punto anterior, por lo

que haciendo valer mi derecho conforme a ley, es que estoy interponiendo la presente acción.

4. Que, el artículo 194° de la Constitución Política del Perú señala que: "*Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia*". Asimismo, uno de los principios del derecho administrativo, que señala la Ley de Procedimiento Administrativo General – Ley N° 27444 se encuentra enmarcado en el Principio de Legalidad, que establece: "*Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la Ley y al Derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para lo que les fueron conferidas*".
5. En ese orden de ideas, la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo, como órgano de gobierno promotor del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines y con funciones propias enmarcadas en la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972 y la Ley de Procedimientos Administrativos General – Ley N° 27444 y la Constitución Política del Estado celebro un Contrato Administrativo y por lo tanto no requiere de firma fedateada o certificada.
6. Finalmente, debo indicar que a pesar de reiteradas comunicaciones verbales que se le ha transmitido, la demandada se niega injustificadamente a pagar la merced conductiva y peor aún a entregar el inmueble materia de litis y con la dilatación de esta entrega se viene perjudicando el derecho de disposición del bien que asiste a la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo.

#### **IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

##### **• Código Civil**

Art. 1351º.- Regula la forma de los contratos, los cuales deben ser respetados por las partes que lo celebran.

Art. 1681º y siguientes.- Sobre el contrato de arrendamiento, señalando las obligaciones de la arrendatario y duración del arrendamiento.

##### **• Código Procesal Civil**

Art. 424º.- Que son los requisitos con los que debe contar toda demanda para ser admitida.

Art. 586º.- Sujeto Activo y Pasivo en el desalojo, puede demandar el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que se considere tener derecho a restitución de un predio; puede ser demandado, el arrendatario, el subarrendatario, el precario, o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución..

Art. 594º.- Respecto a la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario.

#### **VÍA PROCEDIMENTAL**

Respecto a la vía procedimental, debo indicar que no existe una propia para mi pretensión conforme a la Ley N° 30201, sin embargo este debe ser tramitado por la Vía del Proceso Único de Ejecución.

#### **MEDIOS PROBATORIOS**

1. El mérito del Contrato de Arrendamiento suscrito con la demandada.

**ANEXOS**

- 1.A. Copia del DNI de la recurrente.
- 1.B. Copia fedateada de la Resolución de Alcaldía N° 00313/2019/MDPN.
- 1.C. El mérito del Contrato de Arrendamiento suscrito con la demandada.

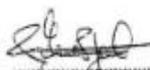
**POR TANTO:**

Sírvase, señor Juez, admitir la presente solicitud y notificar a la demandada para que dentro del plazo de seis días acredite la vigencia del contrato de arrendamiento bajo apercibimiento de ordenar el lanzamiento en quince días hábiles.

**PRIMER OTROSI DIGO:** Que cumpla con adjuntar dos copias del presente escrito y sus anexos.

**SEGUNDO OTROSI DIGO:** Que, no acompañamos la tasa judicial por encontrarse los gobiernos locales exonerados del pago de toda tasa judicial de acuerdo al artículo único de la Ley 27231, al inciso g) del artículo 24 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y al artículo 413 del Código Procesal Civil.

Pueblo Nuevo, 28 de junio de 2019

  
GINA G. JARA REYNALDO  
ABOGADO  
REG. CAL 25329

  
MUNICIPALIDAD DISTRICTAL DE PUEBLO NUEVO  
CHINCHA  
  
Mag. Gina G. Jara Reynaldo  
PROCURADOR PÚBLICO MUNICIPAL  
Reg. CAL. 25329



# Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo

Chincha - Ica

## RESOLUCION DE ALCALDIA N° 0313/2019/MDPN

Pueblo Nuevo, 02 de abril de 2019.

### LA ALCALDESA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO CHINCHA



**VISTO:**

La Resolución de Alcaldía N° 0033/2019/MDPN de fecha 02 de enero de 2019.

**CONSIDERANDO:**

Que, las Municipalidades son órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines y gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia conforme a lo previsto en la Constitución Política del Estado y los artículos pertinentes de la Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades.

Que, el artículo 26° de la Ley Orgánica de Municipalidades– Ley N° 27972, señala que la administración municipal adopta una estructura gerencial sustentándose en los principios de programación, dirección, ejecución, supervisión, control concurrente y posterior. Se rige por principios de legalidad, economía, transparencia, simplicidad, eficacia, eficiencia, participación y seguridad ciudadana y los contenidos en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Que, el artículo 4° del Reglamento de la Ley de Bases de la Carrera Administrativa y de Remuneraciones del Sector Público aprobado por el Decreto Supremo N° 005-90-PCM, dispone que se considere funcionario al ciudadano que es elegido o designado por autoridad competente conforme al ordenamiento legal para desempeñar cargos del más alto nivel en los poderes públicos y los organismos con autonomía. Los cargos políticos y de confianza son los determinados por la ley.

Que, el primer párrafo del artículo 39° de la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972, establece que "Los Funcionarios y empleados de las municipalidades se sujetan al régimen laboral general aplicable a la administración pública, conforme a Ley";

Que, de conformidad al numeral 17 del Artículo 20° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, precisa que son atribuciones del Alcalde entre otras: Designar y Cesar al Gerente Municipal y a Propuesta de este a los demás Funcionarios de Confianza, (...), que el Artículo 26 de la misma Ley precisa, que la Administración Municipal opta una estructura gerencial sustentándose en Principios de Programación, Dirección, Ejecución, Supervisión, Control Concurrente y Posterior. Se rige por los Principios de Legalidad, Economía, Transparencia, Simplicidad, Eficacia, Eficiencia, Participación y Seguridad Ciudadana y por los contenidos de la Ley N° 27444.



CEBIL  
Que se presenta  
y solo, es tal razón  
que he tenido a la vista, doy  
Pueblo Nuevo 26 JUN. 2019

*Nelly V. Carhuapuma Flores*  
SECRETARÍA SUPLENTE

Av. Oscar R. Benavides N° 699 - Pueblo Nuevo  
Teléfono: 056 - 580550  
www.munipnuevochincha.gob.pe

Anexo de demanda



## Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo Chíncha - Ica

Las Facultades y Funciones se establecen en los Instrumentos de Gestión y la presente Ley;

Que, el Régimen Laboral Especial del Decreto Legislativo 1057 tiene carácter transitorio; concordado con el Artículo 1° del D.S. N° 65-2011-PCM que establece modificaciones al Reglamento del Régimen de Contratación Administrativa, refiere: 'El contrato administrativo de servicios es un régimen especial de contratación laboral para el sector público, que vincula a una entidad pública con una persona natural que presta servicios de manera subordinada. Se rige por normas especiales y confiere a las partes únicamente los beneficios y las obligaciones inherentes al régimen especial';



Que, el Reglamento de Organización y Funciones (ROF) de la entidad municipal, señala que la Procuraduría Pública Municipal, es el Órgano de Defensa Judicial conforme a Ley, encargado de los asuntos judiciales, representa y defiende ante los órganos jurisdiccionales, los derechos e intereses de la Municipalidad, de conformidad con las normas del Sistema de Defensa Judicial. Está a cargo de un Funcionario de confianza, con categoría de Subgerente, quien es designado por el Alcalde y depende administrativamente del Gerente Municipal; así como funcional y normativamente del Consejo de Defensa Judicial del Estado.

Que, con la Resolución de Alcaldía N° 0033/2019/MDPN de fecha 02/01/2019, se RESOLVIÓ en su Artículo Primero: "ENCARGAR las FUNCIONES DE LA PROCURADURÍA PÚBLICA de la Municipalidad distrital de Pueblo Nuevo a la Abog. Gina Geovanna Jara Reynaldo, desde el 02 de enero del 2019"; y

Por las consideraciones expuestas y con las facultades que confiere el inciso 6 y 17 del artículo 20° y el Artículo 43° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972.

### SE RESUELVE:

**ARTICULO PRIMERO.- DESIGNAR** a partir de la fecha a la Abog. Gina Geovanna Jara Reynaldo, en el Cargo de Confianza de **PROCURADORA PÚBLICA de la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo - Chíncha; bajo los alcances del Régimen Laboral Especial del Decreto Legislativo 1057 CAS confianza; con las atribuciones y responsabilidades que le otorga el Reglamento de Organización y Funciones y el Manual de Organización y Funciones de la Municipalidad.**

**ARTICULO SEGUNDO.- COMUNIQUESE**, la presente resolución de alcaldía a las diferentes dependencias de esta Corporación municipal y a la interesada.

**ARTICULO TERCERO.- DEJAR SIN EFECTO** todas las Resoluciones de Alcaldía que se opongan a la presente disposición municipal

Regístrese, comuníquese y Cúmplase



PROCURADURÍA PÚBLICA MUNICIPAL  
CERTIFICO:  
Que la presente resolución de Alcaldía  
y todo lo que respecta a la misma, fue  
leída y aprobada en sesión de Alcaldía  
Pueblo Nuevo 26 JUN. 2019

Gina Geovanna Jara Reynaldo  
Abogada  
V. Carnuapuma Flores  
SECRETARÍA SUPLENTE  
Av. Oscar R. Benavides N° 699 - Pueblo Nuevo  
Teléfono: 056 - 580550  
www.municipalidadpuebloNuevo.chincha.pe

# Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo Chincha - Ica



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento, el Contrato de Arrendamiento que celebran de una parte la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO**, con RUC N° 20147676574, domiciliada en Av. Mariscal Benavides N° 699 del Distrito de Pueblo Nuevo, representada por su Gerente Municipal Dr. Oswaldo Basilio Benavente Quispe, identificado con DNI N° 07370822, a la que en adelante se le denominará **LA MUNICIPALIDAD**; y, de la otra parte **NATIVIDAD ROMERO DE MORALES**, identificado con DNI N° 21842110, con domicilio legal en la Av. San Martín N° 980 del distrito de Pueblo Nuevo, provincia de Chincha y departamento de Ica, a quien en adelante se le denominará **EL ARRENDATARIO**, en los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERA:** **LA MUNICIPALIDAD** es un órgano de gobierno local con personería jurídica de derecho público y con autonomía económica y administrativa en los asuntos de su competencia, conforme está previsto en la Ley Orgánica de Municipalidades N° Ley 27974, como tal es propietaria del **MERCADO MUNICIPAL DE ABASTOS** ubicado en Centro Poblado Pueblo Nuevo MZ. 26 Lote 1 Etapa II - Av. Víctor Andrés Belaúnde N° 719 del Distrito de Pueblo Nuevo, con Partida Registral N° P07035351, debidamente ambientados para el desarrollo de actividades comerciales con 242 Puestos de Venta.

**SEGUNDO:** Mediante Acuerdo de Concejo N° 030-2017-MDPN de fecha 12 de julio 2017, se acordó por mayoría aprobar el Costo de Alquiler de los Puestos de Venta del Mercado Municipal de Abastos de acuerdo al precio establecido en el Informe Técnico denominado "Propuesta Técnica de Organización y Funcionamiento del Mercado Municipal de Abastos", más el pago único de S/ 100.00 soles por derecho de inscripción, costo que a la fecha se encuentra satisfecho.

**TERCERO:** Por el presente contrato, **LA MUNICIPALIDAD** otorga en arrendamiento el Puesto de Venta N° 46 del Mercado de Abastos, a fin de que **EL ARRENDATARIO** brinde el servicio de expendio de **ABARROTÉS**.

**CUARTO:** **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **LA MUNICIPALIDAD**, por concepto de alquiler mensual el monto de S/. 250.00 en forma adelantada, en el Área de Caja de la **MUNICIPALIDAD**, dentro de los primeros cinco (05) días hábiles del mes, al que corresponde el pago y sin necesidad de requerimiento previo, en caso de exceso se obliga al pago de intereses legales.

**QUINTO:** El plazo de duración del presente contrato es de un (01) año, que comenzará a regir desde el 01 de Noviembre de 2017 hasta el 31 de Octubre del año 2018, fecha en la cual sin necesidad de aviso previo, requerimiento alguno y en forma inmediata el **ARRENDATARIO** cumplirá con devolver a la **MUNICIPALIDAD** el **PUESTO DE VENTA**, en las mismas condiciones que

CERTIFICO que en el presente documento  
Es una reproducción fiel y exacta  
Cual la compare con el original, con el

Chincha

4 9 JUL 2019



VERONICA JACQUE SOLIS  
ABOGADO  
Notario de Chincha

## Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo Chincha - Ica



fecha de vencimiento del mismo. Vencido el plazo para solicitar la renovación, no habrá lugar a reclamo. Vencido el contrato y de mantenerse el **ARRENDATARIO** ocupando el **PUESTO DE VENTA**, pagará a la **MUNICIPALIDAD** por día de permanencia un monto equivalente a lo que hubiera pagado por (03) días de ocupación, bajo los términos del contrato de arrendamiento vencido, hasta que lo desocupe totalmente, bajo apercibimiento de decomisar los bienes y otros elementos que se encuentren en el Puesto de Venta.

**SEXTO:** Son obligaciones de **EL ARRENDATARIO** las siguientes:

- Tramitar y obtener su Licencia de Funcionamiento ante la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo.
- Destinar el **PUESTO DE VENTA** única y exclusivamente para el servicio arrendado. **LA MUNICIPALIDAD** queda facultada para retener y/o decomisar, según corresponda, los bienes y otros elementos que se encontraran en **EL PUESTO DE VENTA** y que no correspondan con el rubro señalado.
- Prestar permanentemente el servicio mencionado en el literal precedente, en el horario establecido.
- Cumplir puntualmente el pago de la renta mensual.
- Mantener en perfecto estado de conservación, limpieza, así como en buenas condiciones de salubridad e higiene el **PUESTO DE VENTA DEL MERCADO MUNICIPAL**, incluyendo sus accesorios e instalaciones, debiendo repararlos sin costo alguno para **LA MUNICIPALIDAD** en caso de deterioro, pérdidas o destrucción. Además, es responsable de la eliminación de la basura y otros desperdicios que se generen en el local, utilizando el servicio público.
- Prestar el servicio establecido, conjuntamente con su personal (trabajadores), en óptimo estado de higiene, salubridad, con la vestimenta adecuada, de acuerdo a las labores que realice.
- Presentar en buen estado de conservación y en óptima calidad los productos que se expendan, los mismos que deberá contar con el Registro Sanitario Vigente.
- Entregar una relación detallada por cada bien mueble, máquinas y/o equipos a instalarse en el **PUESTO DE VENTA DEL MERCADO MUNICIPAL**, los cuales formarán parte del contrato.
- Cumplir con el pago oportuno de los derechos, contribuciones, tasas e impuestos, de carácter municipal que sean de su cargo.
- Brindar las facilidades necesarias a las autoridades municipales y al personal designado por **LA MUNICIPALIDAD**, para que efectúen las labores de inspección y supervisión del puesto.

CERTIFICO. Que la presente copia fotostática  
Es una reproducción exacta de su original, con el  
Cual la confronte de lo que doy fe. 19 JUL 2019  
Chincha



VERÓNICA CALDERÓN SOLÍS  
ABOGADO  
Notario de Chincha

Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo  
Chincha - Ica



**SEPTIMO:** Son prohibiciones para EL ARRENDATARIO.

- a) Subarrendar, ceder o transferir, total o parcialmente, EL PUESTO DE VENTA otorgado en arrendamiento a terceras personas. Cualquier traspaso, subarrendamiento o cesión total o parcial, es nulo.
- b) La venta o tenencia de artículos o productos en estado de descomposición, y/o presentado en forma antihigiénica o ajena a la actividad establecida.
- c) Vender, almacenar o consumir bebidas alcohólicas y/o fomentar juegos de azar, en el PUESTO DE VENTA arrendado.
- d) Guardar bienes o cualquier elemento, que no tenga relación o sean ajenos al servicio brindado.

**OCTAVO:** Son atribuciones y obligaciones de LA MUNICIPALIDAD:

- a) Otorgar y suscribir la Escritura Pública respectiva que genere el presente contrato, cuando corresponda, y de ser requerido por alguna de las partes.
- b) Otorgar las autorizaciones y licencias necesarias que permita la implementación y funcionamiento del servicio establecido, a cargo de EL ARRENDATARIO, de acuerdo a la normatividad vigente.
- c) Brindar las facilidades y el apoyo que requiere EL ARRENDATARIO, dentro del marco del presente contrato, para el cumplimiento cabal y oportuno de los compromisos que asume en virtud del mismo.
- d) Supervisar el cumplimiento de las obligaciones de EL ARRENDATARIO, establecidas en el presente contrato.
- e) Inspeccionar el PUESTO DE VENTA otorgado en arrendamiento, por intermedio de la Administración del Mercado, para constatar el cumplimiento de las obligaciones y prohibiciones establecidas en el contrato, la cual quedará facultada para emitir un Acta de Constatación, si las condiciones del mismo lo requieren, debiendo ser suscrita por la referida Administración y por el ARRENDATARIO.

**NOVENO:** El presente contrato podrá resolverse por las siguientes causales:

- 1) Cuando el ARRENDATARIO incurra en mora en el pago de la renta mensual por dos (02) meses y quince (15) días, ya sean consecutivos o alternados.
- 2) Cuando EL ARRENDATARIO, subarriende, transfiera o ceda, total o parcialmente EL PUESTO DE VENTA, sus accesorios e instalaciones que se refiere este contrato.

CERTIFICADO. Que la presente copia fotostática  
Es una reproducción exacta de su original, con el  
Cual la contrate de lo que doy fe.

Chincha, ..... 11 9 JUL 2019



VERÓNICA URQUIZA SOLÍS  
NOTARIO DE CHINCHA



Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo  
Chíncha - Ica

- 3) En el caso que **EL ARRENDATARIO** abandone, parcial o totalmente el **PUESTO DE VENTA** arrendado o lo destine para un uso distinto del servicio establecido, según lo estipulado en el presente contrato.
- 4) Cuando **EL ARRENDATARIO** no implemente y **NO** ponga en funcionamiento en forma integral el servicio en el rubro asignado.
- 5) Cualquier incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de las cláusulas del presente contrato.

La resolución del contrato operará de pleno derecho, en forma automática y por la vía administrativa, sin necesidad de juicio previo o declaración judicial, para cuyo efecto **LA MUNICIPALIDAD** comunicará a **EL ARRENDATARIO** su decisión mediante carta notarial, quedando obligado **EL ARRENDATARIO** a restituir **EL PUESTO DE VENTA** arrendado, en las mismas condiciones que los recibió y en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles, sin perjuicio que cancelen los pagos e indemnizaciones que le corresponda efectuar. Queda establecido, que en caso no cumpla con la restitución del **PUESTO DE VENTA**, **EL ARRENDATARIO**, faculta en forma expresa, inequívoca e irrevocable a **LA MUNICIPALIDAD**, y al personal que ésta designe, a tomar posesión del **PUESTO DE VENTA** en forma inmediata y, de ser el caso, a través de medidas coercitivas o de fuerza.

**DECIMA:** De conformidad al artículo 5° de la Ley N° 30201 que modifica el artículo N° 594° del Código Procesal Civil, la arrendataria se allana desde ya ante una eventual demanda judicial para desocupar el inmueble por las causales de vencimiento de contrato de arrendamiento y/o por incumplimiento del pago de la renta de 02 meses y quince días. El allanamiento se configurará de conformidad con lo establecido en el artículo 330° y siguiente del Código Procesal Civil.

En señal de conformidad y después de leído, ambas partes firman el presente a los 19 días del mes de octubre del año 2017.

Dr. Oswaldo Basilio Benavente Quispe  
DNI N° 07370822  
Gerente Municipal de La Municipalidad  
Distrital De Pueblo Nuevo

**CERTIFICACION:** Que la presente copia fotostática  
Es una reproducción exacta de su original, con el  
Cual la compare de lo que doy fe. 19 JUL 2019  
Chíncha

ROMERO DE VERALES, NATIVIDAD  
DNI N° 731110

VERÓNICA GARCÉS SOLÍS  
ABOGADO  
Notario de Chíncha

des 699 - Pueblo Nuevo

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA  
**JUZGADO DE PAZ LETRADO DE PUEBLO NUEVO**



EXPEDIENTE N° : 157-2019-0-1408-JP-CI-01  
 JUEZ : MIGUEL EDUARDO MORAN RUIZ  
 SECRETARIO : RICARDO RAUL ECHAVARRIA MENDOZA  
 DEMANDANTE : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO  
 DEMANDADO : NATIVIDAD ROMERO DE MORALES  
 MATERIA : RESTITUCIÓN DE BIEN  
 PROCESO : SUMARÍSIMO

RESOLUCIÓN NUMERO UNO  
 Pueblo Nuevo, Tres de Julio de  
 Dos mil diecinueve.-

AUTOS y VISTOS: CALIFICANDO la demanda sobre RESTITUCION DE BIEN presentado por la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO con escrito de fecha dos de julio de dos mil diecinueve y recepcionado por despacho tres de julio del año en curso: **AL PRINCIPAL, PRIMER Y SEGUNDO OTROSÍ; y, CONSIDERANDO:**

**PRIMERO: Identificación de las partes y objeto del petitorio:** La demanda tiene por objeto que la demandada NATIVIDAD ROMERO DE MORALES desocupe y entregue a la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO el bien inmueble consistente en el PUESTO DE VENTA NRO. 46 del Mercado de abastos, correspondiente al servicio de expendio de *ABARROTES ubicado en Mz. 26 Lote 1 Etapa II - Av. Víctor Andrés Belaunde N° 719 - Pueblo Nuevo.*-----

**TERCERO: Sobre los requisitos de fondo de la demanda:** a) La posibilidad jurídica: La pretensión de DESALOJO por la cláusula de afianamiento, se encuentra comprendida dentro del supuesto previsto en el artículo 594, segundo párrafo del Código Procesal Civil. b) El interés procesal o interés para obrar está dado por el interés de la parte demandante en la intervención del Estado para obtener tutela jurisdiccional para la protección de su derecho que considera vulnerado y c) La legitimación. Esta corresponde a la municipalidad demandante. Al respecto, debe tenerse presente además que la legitimación basta ser alegada pues esta como requisito de fondo será examinada en la sentencia o auto con que concluya el proceso.-----

**CUARTO: Sobre los presupuestos procesales.** 1) La competencia: El artículo 547° del Código Procesal Civil, establece que los Jueces Civiles son competentes para conocer los procesos sumarísimos de desalojo previsto en el inciso 4° del artículo 546° del Código acótado cuando la renta mensual es mayor de cinco unidades de referencia procesal o cuando no existe cuantía. En el presente caso, el monto de la renta se encuentra dentro de la competencia de este juzgado. 2) La capacidad procesal: La parte demandante es una persona jurídica de derecho público, por lo tanto goza de capacidad procesal para interponer la presente demanda y 3)

Los Requisitos de la demanda. La demanda presentada cumple con los requisitos establecidos en el artículo 424° del Código Procesal Civil y se ha cumplido con presentar los documentos anexos referidos en el artículo 425° del mismo cuerpo legal -----

Por estos fundamentos y en aplicación de la normatividad invocada, **SE RESUELVE: -----**

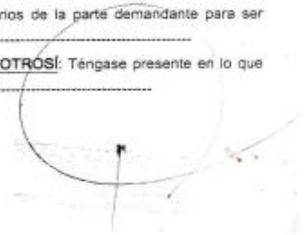
**PRIMERO: AL PRINCIPAL: ADMITIR a TRÁMITE LA DEMANDA** sobre RESTITUCIÓN DE BIEN presentada por la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO con fecha dos de julio de dos mil diecinueve y recepcionado por despacho tres de julio del año en curso, debiendo tramitarse la misma en la **VÍA DEL PROCESO SUMARÍSIMO.**-----

**SEGUNDO: TRASLADO** de la demanda a NATIVIDAD ROMERO DE MORALES para que dentro del plazo de **SEIS DÍAS** acredite la cancelación del alquiler adeudado, bajo **APERCEBIMIENTO de ORDENARSE el LANZAMIENTO** en caso de incumplimiento, -----

**TERCERO:** Téngase por ofrecidos los medios probatorios de la parte demandante para ser calificados en la oportunidad procesal correspondiente.-----

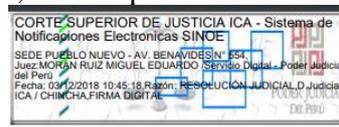
**CUARTO: PROVEYENDO AL PRIMER Y SEGUNDO OTROSÍ:** Téngase presente en lo que fuere de ley.-----

*Notifíquese.-*



### Anexo N.º 03

Se acompañó las resoluciones ( sentencias ), de los expedientes que se ha puesto como modelo principal en cada tabla correspondiente 1,2,3 y 4, con lo que sustento mi investigación realizada.



CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA  
JUZGADO DE PAZ LETRADO DE PUEBLO NUEVO



EXPEDIENTE Nro : 142-2018-0-1408-JP-CI-01  
JUEZ : MIGUEL EDUARDO MORAN RUIZ  
SECRETARIA : RICARDO RAUL ECHEVARRIA MENDOZA  
DEMANDANTE : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO  
DEMANDADO : MARLENE FIORELLA VILCAPUMA YAURI  
MATERIA : RESTITUCION DEL BIEN  
PROCESO : ÚNICO DE EJECUCIÓN

RESOLUCIÓN NUMERO UNO

Pueblo Nuevo, veintiocho de noviembre de

Dos mil dieciocho.-

**AUTOS y VISTOS:** CALIFICANDO la demanda sobre **RESTITUCION DE BIEN POR FALTA DE PAGO**, presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO** con escrito de fecha veinte de noviembre de dos mil dieciocho y recepcionada por despacho el veintitrés de noviembre del año en curso, **AL PRINCIPAL, PRIMER SEGUNDO y TERCER OTROSÍ ; y, CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO:** Toda demanda para que sea admitida debe reunir los requisitos de admisibilidad contemplados en el artículo 424 del Código Procesal Civil. Asimismo, no debe encontrarse incurso en ninguna de las causales de improcedencia previstas en el artículo 427 del texto legal antes citado.-----

**SEGUNDO:** En el presente caso la municipalidad demandante pretende la restitución de un bien inmueble basándose en la clausula de allanamiento.-----

**TERCERO:** Sin embargo, se aprecia del contrato adjuntado a la demanda que no se encuentra con firma legalizada, ni notarialmente ni ante el juzgado de paz, conforme exige el artículo 594 del código procesal civil segundo párrafo que en letra dice "En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario publico o ante juez de paz, aquellos lugares donde no haya notario publico, que contenga una clausula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión de contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del código civil, el juez notifica la demanda al arrendatario, para que en el plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.-----

**CUARTO:** En ese sentido corresponde conceder a la municipalidad demandante el plazo de tres días para que subsane la omisión advertida, eso es adjunte el contrato con firma legalizada notarialmente ante el juez de paz, bajo apercibimiento de rechazarse la demanda en caso de incumplimiento.-----

Demandado no contestan demanda Resolución N°02

**TABLA N° 01**

**TABLA N° 01**

Por estos fundamentos y en aplicación de la normatividad invocada, **SE RESUELVE:--**

**PRIMERO: DECLARAR INADMISIBLE** la demanda presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO** con escrito de fecha veinte de noviembre de dos mil dieciocho y recepcionada por despacho el veintitrés de noviembre del año en curso, contra **MARLENE FIORELLA VILCAPUMA YAURI**.-----

**SEGUNDO:** En consecuencia: **CONCÉDASE** a la demandante el **PLAZO DE TRES DÍAS** para que subsane el defecto advertido, bajo **APERCIBIMIENTO de RECHAZARSE** la demanda, en caso de incumplimiento.-----

**TERCERO: PROVEYENDO AL PRIMER, SEGUNDO Y TERCER OTROSÍ:** Téngase presente al momento de subsanar la omisión.-----

Notifíquese.-



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA**  
**JUZGADO DE PAZ LETRADO DE PUEBLO NUEVO**

**EXPEDIENTE Nro** : 142-2018-0-1408-JP-FC-01  
**JUEZ** : MIGUEL EDUARDO MORAN RUIZ  
**SECRETARIO** : RICARDO RAÚL ECHAVARRIA MENDOZA  
**DEMANDANTE** : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO  
**DEMANDADO** : MARLENE FIORELLA VILCAPUMA YAURI  
**MATERIA** : RESTITUCIÓN DE BIEN  
**PROCESO** : SUMARÍSIMO

**RESOLUCIÓN NUMERO DOS**

Pueblo Nuevo, veintiocho de Enero de  
 Dos mil diecinueve.-

**AUTOS y VISTOS:** PROVEYENDO el escrito de subsanación presentado por la MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO con escrito de fecha diecinueve de Diciembre del año dos mil dieciocho, **AL PRINCIPAL, PRIMER, SEGUNDO Y TERCER OTROSÍ; y, CONSIDERANDO:**-----

**PRIMERO: Inadmisibilidad de la demanda.-** Mediante RESOLUCIÓN NÚMERO UNO de fecha veintiocho de Noviembre del año dos mil dieciocho se declaró inadmisibile la demanda presentada por la Municipalidad Distrital recurrente y en consecuencia se le concedió el plazo de tres días para que subsane la omisión advertida. En ese sentido, a través del escrito que se da cuenta, la Municipalidad demandante ha subsanado la demanda señalando que al tratarse de un órgano de gobierno con personería jurídica de derecho público, no requiere de firma fedateada o certificada.-- -----

**SEGUNDO: Identificación de las partes y objeto del petitorio.-** La demanda tiene por objeto que la demandada **MARLENE FIORELLA VILCAPUMA YAURI** desocupe y entregue a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO** el bien inmueble consistente en el Puesto de Venta N°31 del Mercado de Abastos que corresponde al servicio de expendio de aves del distrito de Pueblo Nuevo . -----

**TERCERO: Sobre los requisitos de fondo de la demanda: a) La posibilidad jurídica** : La pretensión de **DESALOJO** por la cláusula de allanamiento, se encuentra comprendida dentro del supuesto previsto en el Artículo 594°, segundo párrafo del Código Procesal Civil. **b) El interés procesal** o interés para obrar está dado por el interés de la parte demandante en la intervención del Estado para obtener tutela jurisdiccional para la protección de su derecho que considera vulnerado y **c) La legitimación.** Esta corresponde a la municipalidad demandante. Al respecto, debe tenerse presente además que la legitimación basta ser alegada pues ésta como requisito de fondo será examinada en la sentencia o auto con que concluya el proceso.-----

**TABLA N° 01**

**CUARTO: Sobre los presupuestos procesales.1) La competencia:** El Artículo 547° del Código Procesal Civil, establece que los Jueces Civiles son competentes para conocer los procesos sumarísimos de desalojo previsto en el inciso 4 del Artículo 546° del Código acotado cuando la renta mensual es mayor de cinco unidades de referencia procesal o cuando no exista cuantía. En el presente caso, el monto de la renta se encuentra dentro de la competencia de este juzgado.; **2) La capacidad procesal:** La parte demandante es una persona jurídica de derecho público, por lo tanto goza de capacidad procesal para interponer la presente demanda; y **3) Los Requisitos de la demanda:** La demanda presentada cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 424° del Código Procesal Civil y se ha cumplido con presentar los documentos anexos referidos en el artículo 425° del mismo cuerpo legal.-----  
Por estos fundamentos y en aplicación de la normatividad invocada, **SE RESUELVE:**-----  
**PRIMERO: AL PRINCIPAL: ADMITIR a TRÁMITE** la demanda presentada por **LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO** con escrito de fecha veinte de noviembre de dos mil dieciocho y recepcionada por despacho el veintitrés de noviembre del año dos mil dieciocho, sobre **RESTITUCIÓN DE BIEN**, debiendo tramitarse la misma en la **VÍA DEL PROCESO SUMARÍSIMO.**-----  
**SEGUNDO: TRASLADO** de la demanda a **MARLENE FIORELLA VILCAPUMA YAURI** para que dentro del plazo de **SEIS DIAS** acredite la cancelación del alquiler adeudado, bajo **APERCIBIMIENTO DE ORDENARSE el LANZAMIENTO** en caso de incumplimiento.-----  
**TERCERO:** Téngase por ofrecidos los medios probatorios de la parte demandante, **RESERVÁNDOSE** su calificación para la oportunidad procesal correspondiente.-----  
**CUARTO: PROVEYENDO AL PRIMER, SEGUNDO Y TERCER OTROS:** Téngase presente en lo que fuere de ley.-----  
Notifíquese.-----

EXPEDIENTE : 00142-2018-0-1408-JP-CI-01  
MATERIA : RESTITUCIÓN DE BIEN  
DEMANDANTE : IVAN ALEJANDRO CHALCO INCA  
SPECIALISTA : RICARDO RAUL ECHAVARRÍA MENDOZA  
MANDANTE : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO  
MANDADO : MARLENE FIORELLA VILCAPUMA

### SENTENCIA

#### Resolución Nro.12

Pueblo Nuevo, diecisiete de junio del año dos mil veintinueve.-

Convocándose el suscrito Magistrado al conocimiento del presente proceso; y, **CONSIDERANDO:**

#### PRIMERO: EXPOSICIÓN.-

- 1.- Por escrito de la página 14-18, la entidad demandante **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO** interpone demanda de **RESTITUCIÓN DE BIEN POR FALTA DE PAGO**, contra **MARLENE FIORELLA VILCAPUMA YAURI**, a fin de que la demandada desocupe y entregue el puesto de venta N° 31 del Mercado de Abastos del Distrito de Pueblo Nuevo. Señala que, han suscrito un contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento, siendo el plazo del contrato de un año, iniciándose el 01 de noviembre de 2017 hasta el 31 de octubre de 2018, con una merced conductiva mensual de S/. 120.00, señala también que en la cláusula décima del contrato, se ha fijado el allanamiento de la demandada conforme al artículo 594° del Código Procesal Civil, dicho contrato es conforme al artículo 594°, así como la demandada no cumple con el pago de la merced conductiva desde el mes de abril de 2018, que ha cursado una carta notarial con fecha 05 de abril de 2018, para que cumpla con el pago de la merced conductiva y a entregar el bien inmueble, lo cual se ha negado injustificadamente.
- 2.- Cabe señalar que por Auto de Vista N° 08 (página 67-70), se declaró la nulidad de la sentencia y todo lo actuado -en este el proceso- hasta la resolución N° 02 que admitió a trámite la demanda; siendo que por resolución N° 10 de fecha 08 de enero de 2021, se procedió a calificar nuevamente la subsanación de la demanda, y procediendo a la admisión a trámite en la **VÍA DE PROCESO ESPECIAL**, corriendo traslado a la demandada por el plazo de **SEIS DÍAS**, por lo que estando debidamente notificada, no ha cumplido con absolver el traslado conferido, quedando el proceso expedito para emitir sentencia.

#### SEGUNDO: PARTE CONSIDERATIVA.-

##### Marco normativo)

- 1.- El artículo 196° del Código Procesal Civil, que establece que salvo disposición legal diferente, la carga de probar corresponde a quien afirma hechos que configuran su pretensión, o a quien los contradice alegando nuevos hechos. Y el artículo 197° del citado Código, conforme al cual todos los medios probatorios son valorados por el Juez en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; sin embargo, en la resolución sólo serán expresadas las valoraciones esenciales y determinantes que sustentan su decisión.

Demandado no contestan demanda Resolución N°02

TABLA N° 01



2.2.- El artículo 594° del Código Procesal Civil, establece: “El desalojo puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Sin embargo, de ampararse la demanda, el lanzamiento sólo puede ejecutarse luego de seis días de vencido el plazo. Si el emplazado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, éste deberá pagar las costas y costos del proceso. En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado. Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil. (...)”.

**TERCERO: ANALISIS DEL CASO.-**

3.1.- Es de verse de la copia fedateada del contrato de arrendamiento que presenta la entidad demandante en la página 22-25, la misma se encuentra suscrita por el Gerente de la entidad demandante Oswaldo Basilio Benavente Quispe y la demandada Marlene Fiorella Vilcapuma Yauri –no aparece que las firmas hayan sido legalizadas por ante notario público o juez de paz como indica la demandante en su postulación-, sustentando la demandante que siendo un órgano de gobierno con personería jurídica de derecho público, no requiere de firma legalizada, y que la demanda cumple con lo dispuesto por el artículo 594° del Código Procesal Civil.

3.2.- Al respecto, el contenido de éste tipo de contrato en que se haya pactado una cláusula de allanamiento a futuro para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago, contiene una formalidad, el cual es la legalización de las firmas; y si bien la parte demandada, no justifica, sino que por ser un ente gubernamental no estaría sujeto a ésta formalidad, pues lo alegado no supera lo que hasta aquí se advierte como una forma para este tipo de contratos con cláusula de allanamiento, puesto que dicha norma no hace discriminación de casos exceptuados; sin embargo, tendríamos que ver si ésta formalidad es esencial o no, a tal grado que el documento en sí tenga o no carácter de título para requerirse la restitución del bien, sin tener que pasar por etapas convencionales establecidas para el proceso sumarísimo, abreviado o de conocimiento, ya que por la misma norma se regula su trámite especial, en tal sentido, vemos que la norma en comento no regula que la falta de la formalidad de la legalización de la firma le reste o no título al contrato para que con el contenido de la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien, se pueda o no ejecutar o demandar conforme a su trámite especial, de lo que podemos advertir que dicha formalidad no sería uno de esencial, lo que ante su falta, bien puede darse la tramitación con la invocación de la cláusula de allanamiento.

3.3.- Por otro lado, sabido es, que la entidad demandante viene demandando la restitución de diversos puestos del Mercado de Abastos del Distrito de Pueblo Nuevo, y que las mismas han sido cuestionadas precisamente por la falta de la formalidad de la legalización de las firmas en dichos contratos con contenido de cláusula de allanamiento, y que como en el caso del expediente N° 00167-2018-0-1408-JP-CI-01 (de ésta Dependencia Judicial) por resolución de Vista N° 07 de fecha 06 de noviembre de 2020, el Juez titular del Juzgado Civil de la Provincia de Chincha, Dr. Rey Jesús García Carrizales, también viene siendo del criterio que dichos

Demandado no contestan demanda Resolución N°02

**TABLA N° 01**

## TABLA N° 01

contratos tienen plena validez, incluyendo la cláusula de allanamiento que fue introducida en forma explícita para los efectos de proceder al desalojo en los casos de Falta de Pago o en caso de Vencimiento de Contrato, compartiendo el fundamento de que, sostener lo contrario significaría ir en contra del espíritu de la Ley N° 30201 que busca agilizar el sistema de justicia para que el arrendador recupere lo más rápido la posesión del inmueble de su propiedad.

- Dicho esto, conforme el trámite especial para la restitución del bien, previsto en el artículo 594° del Código Procesal Civil, ante el contenido de la cláusula de allanamiento, sólo cabe acreditar la vigencia del contrato o la cancelación del alquiler adeudado, **LO QUE NO SE HA ACREDITADO EN AUTOS**. Resultando improcedente cualquier argumento contrario- que debe ser rechazado de plano- tampoco procede admitir excepciones, ni defensas previas, siendo inexigible la conciliación como requisito previo, **puesto que aquello desnaturalizaría la rapidez de dicho mecanismo legal**; tal como quedó establecido en las conclusiones arribadas en el **PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL** realizado en Chiclayo en noviembre del 2017:

**TEMA N° 2**  
**DESALOJO EXPRESS**

**SUB TEMA N° 1**  
**EL ACTA DE CONCILIACIÓN Y LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS  
PREVIAS EN EL PROCESO LLAMADO "DESALOJO EXPRESS"**

En los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento ("desalojo express"), regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil ¿Es exigible el Acta de Conciliación Extrajudicial? Asimismo, ¿procede o no darle trámite a las excepciones y defensas previas planteadas?

**4. CONCLUSIÓN PLENARIA:**

El Pleno adoptó por **MAYORÍA** la segunda ponencia que enuncia lo siguiente: *"El Acta de Conciliación Extrajudicial no es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en tanto se trata de un proceso especial y rápido. Asimismo, tampoco proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada, por lo que el Juez debe declarar de plano su improcedencia"*.

**ARTO: DECISIÓN.-**

En las cosas, en virtud del artículo 594° del Código Procesal Civil, concordante con el artículo 593° del mismo texto acotado, corresponde hacer efectivo el apercibimiento establecido en el admisorio y ordenar el lanzamiento de la demandada respecto del bien sub Litis, la misma que se ejecutará una vez que quede consentida o ejecutoriada la presente resolución, en tal sentido; **REUELVO:**

- 4.1.-DECLARAR FUNDADA LA DEMANDA** interpuesta por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO** sobre **RESTITUCIÓN DE BIEN** contra **MARLENE FIORELLA VILCAPUMA YAURI**.
- 4.2.-ORDENO** el **LANZAMIENTO** de la parte demandada **MARLENE FIORELLA VILCAPUMA YAURI** y de toda persona que se encuentre ocupando el bien sub Litis- **PUESTO DE VENTA N° 31 del Mercado de Abastos, expendio de ABARROTES**- diligencia que se programará y ejecutará una vez que la presente quede consentida o ejecutoriada. Notifíquese.-

**TABLA N° 02**



**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ICA**

**JUZGADO DE PAZ LETRADO DE PUEBLO NUEVO**

**EXPEDIENTE N°** : 076-2019-0-1408-JP-CI-01  
**JUEZ** : MIGUEL EDUARDO MORAN RUIZ  
**SECRETARIA** : MARGOT RONCEROS PALOMINO  
**DEMANDANTE** : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO  
**DEMANDADO** : JUANA ANGELA LEVANO NAPA DE YATACO  
**MATERIA** : RESTITUCIÓN DE BIEN  
**PROCESO** : SUMARÍSIMO

**RESOLUCIÓN NUMERO UNO**  
**Pueblo Nuevo, Treinta de mayo de**  
**Dos mil diecinueve.-**

**AUTOS y VISTOS:** CALIFICANDO la demanda sobre **RESTITUCION DE BIEN** presentado por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO** con escrito de fecha veintitrés de mayo de dos mil diecinueve y recepcionado por despacho veinticuatro de mayo del año en curso; **AL PRINCIPAL, PRIMER Y SEGUNDO OTROSÍ ; y , CONSIDERANDO:** -----

**PRIMERO: Identificación de las partes y objeto del petitorio:** La demanda tiene por objeto que la demandada **JUANA ANGELA LEVANO NAPA DE YATACO** desocupe y entregue a la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO** el bien inmueble consistente en el Puesto de Venta Nro. 04 del Mercado de Abastos, correspondiente al servicio de expendio de Verduras Mz. 26 Lote 1 Etapa II.-----

**TERCERO: Sobre los requisitos de fondo de la demanda:** a) **La posibilidad jurídica** : La pretensión de **DESALOJO** por la cláusula de allanamiento, se encuentra comprendida dentro del supuesto previsto en el artículo 594, segundo párrafo del Código Procesal Civil. b) **El interés procesal** o interés para obrar está dado por el interés de la parte demandante en la intervención del Estado para obtener tutela jurisdiccional para la protección de su derecho que considera vulnerado y c) **La legitimación.** Esta corresponde a la municipalidad demandante. Al respecto, debe tenerse presente además que la legitimación basta ser alegada pues esta como requisito de fondo será examinada en la sentencia o auto con que concluya el proceso.-----

**CUARTO: Sobre los presupuestos procesales. 1) La competencia:** El artículo 547° del Código Procesal Civil, establece que los Jueces Civiles son competentes para conocer los procesos sumarísimos de desalojo previsto en el inciso 4° del artículo 546° del Código acotado cuando la renta mensual es mayor de cinco unidades de referencia procesal o cuando no existe cuantía. En el presente caso, el monto de la renta se encuentra dentro de la competencia de este juzgado. 2) **La capacidad procesal:** La parte demandante es una persona jurídica de derecho público, por lo tanto goza de capacidad procesal para interponer la presente demanda y 3)

Demandado no contestan demanda Resolución N°01

**TABLA N° 02**

**Los Requisitos de la demanda.** La demanda presentada cumple con los requisitos establecidos en el artículo 424º del Código Procesal Civil y se ha cumplido con presentar los documentos anexos referidos en el artículo 425º del mismo cuerpo legal .-----

Por estos fundamentos y en aplicación de la normatividad invocada, **SE RESUELVE:** ----

**PRIMERO: AL PRINCIPAL: ADMITIR a TRÁMITE LA DEMANDA sobre RESTITUCIÓN DE BIEN** presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO** veintitrés de mayo de dos mil diecinueve y recepcionado por despacho veinticuatro de mayo del año en curso, debiendo tramitarse la misma en la **VÍA DEL PROCESO SUMARÍSIMO.**-----

**SEGUNDO: TRASLADO** de la demanda a **JUANA ANGELA LEVANO NAPA DE YATACO** para que dentro del plazo de **SEIS DÍAS** acredite la cancelación del alquiler adeudado, bajo **APERCIBIMIENTO de ORDENARSE el LANZAMIENTO** en caso de incumplimiento. ----

**TERCERO:** Téngase por ofrecidos los medios probatorios de la parte demandante para ser calificados en la oportunidad procesal correspondiente.-----

**CUARTO: PROVEYENDO AL PRIMER Y SEGUNDO OTROS:** Téngase presente en lo que fuere de ley.-----

Notifíquese.

JUZ. DE PAZ LETRADO - S. Pueblo Nuevo

EXPEDIENTE : 00076-2019-0-1408-JP-CI-01

MATERIA : RESTITUCION DE BIEN PROPIO

JUEZ : SOTELO SOLARI JESUS ENRIQUE

ESPECIALISTA : RONCEROS PALOMINO MARGOT JACQUELINE

REPRESENTANTE : JARA REYNALDO, GINA GEOVANNA

DEMANDADO : LEVANO NAPA DE YATACO, JUANA ANGELA

DEMANDANTE : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO ,

Resolución Nro.3

Pueblo Nuevo, veinte de noviembre del

Dos mil diecinueve.-

**AUTOS Y VISTOS:** PUESTO los autos en Despacho para emitir el auto final; y,  
**CONSIDERANDO:**-----

**PRIMERO:** Mediante **RESOLUCIÓN NUMERO UNO** de fecha **30-05-2019**, se notificó a la parte demandada para que en el plazo de **seis días** acredite la cancelación del alquiler adeudado, bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento, en caso de incumplimiento.-

**SEGUNDO:** La parte demandada ha sido debidamente notificada conforme se aprecia del aviso judicial y cargo de notificación que corre a **folios 16**; sin embargo, no ha cumplido con el mandato judicial contenido en la resolución número **uno**, esto es acreditar el pago del periodo adeudado.

**TERCERO:** Siendo preciso indicar, que si bien la ley exige para los efectos de introducir cláusulas de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, la firma legalizada de los contratantes ante el Notario o Juez de Paz, ello se explica que es para acreditar la fecha cierta del contrato, y evitar cuestionamiento, tanto a su autenticidad formal, como a su contenido; sin embargo en el presente caso, no existe ningún cuestionamiento al respecto; por tanto aún no se haya cumplido con legalizar las firmas, el Magistrado considera que aquel documento tiene plena validez, así como las cláusulas contractuales que contiene, no encontrándose dentro de ninguna causal de nulidad; máxime si las nulidades son restrictivas y sólo son declaradas en la medida que sean trascendentes y por causales pre-establecidas.

**CUARTO:** Siendo así, en virtud del artículo 594 del Código Procesal Civil<sup>1</sup>, concordante con el artículo 593 del mismo texto procesa, corresponde hacer efectivo el apercibimiento y ordenar el lanzamiento de la demandada respecto del bien sub Litis, la misma que se ejecutará una vez que quede consentida o ejecutoriada la presente resolución.-

Por estos fundamentos, **SE RESUELVE:**-----

**HACER EFECTIVO** el apercibimiento decretado en la resolución número **UNO**. En consecuencia: **ORDENO** el **LANZAMIENTO** de la parte demandada **LEVANO NAPA DE YATACO, JUANA ANGELA** y de toda persona que se encuentre ocupando el bien sub Litis, diligencia que se programará y ejecutará una vez que la presente quede consentida o ejecutoriada. Notifíquese.-

<sup>1</sup> "(...)En los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.

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

Demandado no contestan demanda Resolución N°01

TABLA N° 02

**JUZ. DE PAZ LETRADO - S. Pueblo Nuevo**

EXPEDIENTE : 00210-2019-0-1408-JP-CI-01  
 MATERIA : RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE  
 JUEZ : SOTELO SOLARI JESUS ENRIQUE  
 ESPECIALISTA : RONCEROS PALOMINO MARGOT JACQUELINE  
 DEMANDADO : BELLIDO BRAVO, MARIA ELISABET  
 DEMANDANTE : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO ,

**AUTO FINAL****RESOLUCIÓN NUMERO CUATRO**

Pueblo Nuevo, dos de marzo del  
 Dos mil veinte.-

Avocándose al conocimiento de la causa el Magistrado que suscribe por Disposición Superior. **AUTOS Y VISTOS: PUESTO** en Despacho para emitir el auto final; y, **CONSIDERANDO:**-----

**PRIMERO:** Mediante **RESOLUCIÓN NUMERO UNO de fecha 05-07-2019**, se ADMITÓ a trámite la demanda sobre restitución de bien, **presentada con fecha 04-07-2019** a los efectos que el demandado en el plazo de **seis días** acredite la cancelación del alquiler adeudado por más de tres meses a **partir de noviembre 2018**, bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento.-

**SEGUNDO:** En ese sentido, se aprecia que la parte demandada mediante escrito de fecha 23-07-2019 absuelve la demanda, bajo los siguientes argumentos:

**2.1.-** Por cuanto el artículo 594 del Código Procesal Civil, establece que cuando se estipula cláusula de allanamiento futuro debe contener firmas legalizadas de los contratantes, sin embargo no se ha cumplido con dicha formalidad, agregando que el hecho que la demandante sea un Entidad Estatal no justifica su incumplimiento.-

**2.2.-** Que no se ha recurrido a la conciliación, como requisito previo a demandar, por cuanto se ha invocado la causal de restitución del bien por falta de pago, cuando el contrato ya estaba vencido a la interposición de la demanda.-

**2.3.-** Que si bien no se encontraba al día en la merced conductiva, sin embargo posterior a ello si ha cumplido con ponerse al día, registrándose en los libros de la Municipalidad, quedando claro que la demandada no adeuda.-

Mediante **resolución N° 03**, se tuvo por contestada la demanda, y se dispuso que los autos pasen a Despacho para emitir el auto final.-

**TERCERO:** En ese sentido, al haberse contestado la demanda corresponde emitir pronunciamiento respecto a los argumentos de defensa:

**3.1.-** Con respecto a la falta de legalización de firmas en el contrato de arrendamiento ante Notario Público.- Es menester precisar que si bien es cierto, el contrato de arrendamiento materia del proceso, contiene una cláusula de allanamiento futuro para hacer efectivo el desalojo en caso de falta de pago o cumplimiento de contrato; también es cierto que las partes no han cumplido con legalizar su firma en dicho contrato por ante el Notario o Juez de Paz; por lo que corresponde analizar éste aspecto materia de absolución.-

**3.1.1.-** Al respecto es preciso admitir que *el art. 594 del Código Procesal Civil (en adelante CPC) establece como una formalidad para los contratos de arrendamiento con cláusulas de allanamiento futuro, que las partes cumplan con legalizar su firma ante el Notario o Juez de Paz; sin embargo* se advierte que dicha formalidad es únicamente probatoria, más no solemne.

Me explico: es de conocimiento que los contratos pueden ser formales o no formales, es decir que en algunos casos las partes deciden la forma, y en otros la ley señala la forma en



Demandado contestan demanda

**TABLA N° 03**

Demandado contestan demanda

TABLA N° 03

que las partes pueden prestar su consentimiento. En el caso de los contratos formales, **la forma puede ser probatoria o solemne**; es **probatoria** cuando su inobservancia no está sancionada con nulidad del contrato (art. 144 C.C.); y es **solmene** cuando su inobservancia es sancionada con nulidad por la ley.

Al revisar el art. 594 del CPC se advierte que dicha formalidad (legalización de firmas) es únicamente probatoria, por tanto no está sujeta a nulidad, por cuanto se entiende que la legalización tiene como fin darle seguridad a los términos contractuales allí pactados, es decir, para que no se cuestione su autenticidad.-

**3.1.2.-** En ese correlato, si bien se visualiza que las partes no han cumplido con legalizar su firma ante Notario, también es cierto que ninguna de ellas, ha desconocido la autenticidad del documento o denunciado que haya sido adulterado.-

Ya que si bien es cierto, la demandada cuestiona el contrato a través de la absolución, pero ello básicamente es en base a la falta de legalización de firmas en el contrato, más no, en tanto a la autenticidad de dicho documento o de las firmas de las partes.-

**3.-** En tal virtud el Magistrado considera que el citado documento contractual, al haberse celebrado dentro del derecho de libertad contractual (art. 1354 del Código Civil) y que tienen las partes, tiene plena validez, así como las cláusulas contractuales, dentro de las, la de allanamiento que ha sido introducida en forma explícita, para los efectos de proceder al desalojo en los casos de: **Falta de pago**, o en **caso de vencimiento del contrato**.-

**4.-** Sustentamos que el contrato tiene plena validez, en la medida que la falta de legalización de firmas, no es sancionada con nulidad por el artículo 594 del CPC. **Sostener lo contrario significaría ir en contra del espíritu de la ley 30201 que busca agilizar el tema de justicia para que el arrendador recupere lo más rápido la posesión del inmueble de su propiedad.-**

**2.-** Con respecto al cuestionamiento de falta de intento conciliatorio.- Resulta pertinente declarar que contra la demanda de restitución de bien, sólo cabe acreditar la vigencia del contrato o la cancelación del alquiler adeudado. Resultando improcedente cualquier argumento contrario- que debe ser rechazado de plano- tampoco procede admitir excepciones, ni defensas previas, siendo inexigible la conciliación como requisito previo, **esto que aquello desnaturalizaría la rapidez de dicho mecanismo legal**; tal como quedó establecido en las conclusiones arribadas en el **PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL** realizado en Chiclayo en noviembre del 2017:

**TEMA N° 2  
DESALOJO EXPRESS**

**SUB TEMA N° 1  
EL ACTA DE CONCILIACIÓN Y LAS EXCEPCIONES Y DEFENSAS  
PREVIAS EN EL PROCESO LLAMADO "DESALOJO EXPRESS"**

En los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento ("desalojo express"), regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil ¿Es exigible el Acta de Conciliación Extrajudicial? Asimismo, ¿procede o no darle trámite a las excepciones y defensas previas planteadas?

**4. CONCLUSIÓN PLENARIA:**

El Pleno adoptó por **MAYORÍA** la segunda ponencia que enuncia lo siguiente: *"El Acta de Conciliación Extrajudicial no es exigible en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código Procesal Civil, en tanto se trata de un proceso especial y rápido. Asimismo, tampoco proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada, por lo que el Juez debe declarar de plano su improcedencia".*

Siendo así, queda claro que en la presente causa, no se requiere intento conciliatorio, por lo que tal argumento debe ser desestimado.-

.- En cuanto a la conclusión del plazo o vencimiento de contrato.- Es de señalar que el artículo 1700 del Código Civil, señala que:

*“Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones (...)”*

que refleja que si bien es cierto el plazo del contrato puede haber vencido, pero como era que la parte demandada lo continúa ocupando, se asume la continuación del contrato primigenio bajo las mismas estipulaciones; es decir, que en el caso concreto, sería la estipulación de la cláusula de allanamiento, por tanto el término del contrato sin escribir uno nuevo, no enerva en nada las estipulaciones primigenias.-

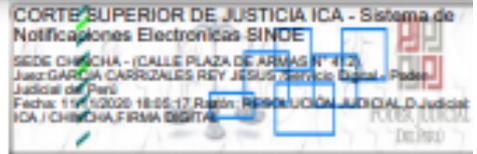
.- Finalmente en lo que respecta al argumento de encontrarse al día en el pago de las pensiones alimenticias. La accionada ha acreditado que los meses de noviembre y diciembre del 2018 que se reportaban como adeudados, ya habían sido cancelados con fecha 10 de mayo y 11 de junio del 2019 respectivamente (**véase fojas 19-20**), es decir, el pago se había efectuado antes de la presentación de la demanda; siendo así es evidente que la demandada ha desvirtuado las deudas a **partir de noviembre del 2018**, por cuanto se ha demostrado que la demanda se sustentaba en periodos que ya se encontraban cancelados. Por estos fundamentos **SE RESUELVE**

**DECLARAR IMPROCEDENTE** la demanda de restitución de bien, al haberse demostrado que los alquileres de los meses de noviembre y diciembre del 2018 ya habían sido cancelados con fecha anterior a la presentación de la demanda.- Sin perjuicio que la demandada abone los arriendos que puedan haberse vencido a la fecha.-

**DECLARAR EXENTOS de costas y costos** a la demandante al tratarse de un procedimiento de Gobierno Local, conforme al art. 413 del CPC.-

**DEJAR A SALVO** el derecho de la parte demandante para que lo haga valer en caso de estar adeudados pendientes a la fecha.- Notifíquese.-

JUZGADO CIVIL - S. Plaza de A. Chincha  
 EXPEDIENTE : 00165-2018-0-1408-JP-CI-01  
 MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS  
 JUEZ : REY JESUS GARCIA CARRIZALES  
 ESPECIALISTA : WALTER HERNAN QUISPE MONGE  
 DEMANDADO : CUEVA DE LA CRUZ, HERMINIA  
 DEMANDANTE : PROCURADORA PUBLICA DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO NUEVO,



### AUTO DE VISTA

#### **Resolución Nro. 08**

Chincha Alta, once de noviembre de dos mil veinte.

**VISTO** el expediente proveniente del Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo y;

#### **CONSIDERANDO:**

##### **PRIMERO: Tema de resolución**

El tema de resolución es la apelación que interpone la parte demandada contra el Auto Final contenido en la resolución N° 05 que resuelve hacer Efectivo el apercibimiento decretado en la resolución número Dos, Ordenando el lanzamiento de la parte demandada HERMINIA CUEVA DE LA CRUZ y de toda persona que se encuentre ocupando el bien sub Litis, Puesto de Venta N° 027 del Mercado de Abastos, expendio de Abarrotos. Siendo la pretensión impugnatoria que se revoque la resolución apelada y reformándola se declare infundada la demanda.

##### **SEGUNDO: Fundamentos de la Apelación:**

**2.1.** La ley 30201 que modifica el artículo 594 del C.P.C. establece claramente las reglas del desalojo para los contratos con cláusula futura, es decir, que estos requisitos precisados por dicha norma son de estricto cumplimiento para los contratos con cláusulas a futuro, donde se requiere obligatoriamente la legalización de firmas, y no como lo interpreta el A-quo, incurriendo en error de hecho y de derecho, ya que confunde los contratos de arriendos normales con los contratos de arriendo especiales, siendo [a] estos últimos los que la ley 30201 le da un procedimiento distinto a los primeros, por ello los requisitos son especiales. **Sobre ello, agrega que [en] la Ley 30201 que modifica el artículo 594 del C.P.C., se estableció los procedimientos especiales para la ley de desalojo con allanamiento a futuro, así lo establece claramente el tercer párrafo de dicha norma, donde señala claramente lo siguiente: En los contratos de arrendamiento de inmuebles con firmas legalizadas ante notario público o Juez de Paz, en aquellos lugares donde no haya Notario Público, que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendamiento, para la restitución del bien por conclusión del contrato o por resolución del mismo por falta de pago...;** luego concluye: Pues, conforme lo ha descrito la propia norma, solo en los contratos de allanamiento a futuro se requiere la firma legalizada, y ello es debido a que tienen un procedimiento especial y la cual le da mérito ejecutivo a dichos contratos para poder ser ejecutados inmediatamente.

**2.2.** Sobre lo mismo, agrega que en los procesos con cláusula de allanamiento a futuro, la ley exige que dichos contratos deben de contener firmas legalizadas, ello con la finalidad de

"establecer"<sup>1</sup> que ambas partes ha aceptado dicha cláusula, la cual va a llevar a que el desalojo sea ejecutado directamente, y ya no se ventile un procedimiento regular, es decir, que dicha cláusula y la legalización de firma le da mérito ejecutivo a dicho contrato para ser ejecutado de manera directa. El contrato anexo por la demandante contiene la cláusula de allanamiento a futuro, sin embargo las firmas de las partes no están legalizadas, por lo, cual queda claro que la cláusula de allanamiento a futuro no puede ejecutarse, y el procedimiento a seguirse es uno regular bajo los alcances del proceso sumarísimo.

**2.3.** El juzgado admite la demanda en la vía de proceso sumarísimo, sin embargo en el procedimiento no se ha respetado el trámite que la ley establece para dicho proceso, ya que no se ha declarado rebelde a la recurrente, no se ha realizado la audiencia única, no se ha declarado saneado el proceso, no se han fijado puntos controvertidos, no se han admitido ni actuados los medios de prueba y menos permitido realizar alegatos que determinen las conclusiones de defensa.

**2.4.** La legalización de firma es para darle validez a la cláusula de allanamiento especial, y de no tener dicha legalización el contrato es un contrato normal y siendo así no puede ejecutarse inmediatamente y, por ende, necesariamente tiene que recurrir a la vía de conciliación previa, ya que al no tener la firma legalizada pierde el mérito ejecutivo que la ley le asigna. Así la recurrida viola el derecho al debido proceso y la seguridad jurídica.

**2.5.** La propia demandante en su demanda ha precisado en el primer punto de sus fundamentos de la demanda, que el contrato tiene firma legalizada de las partes, es decir que la propia demandante reconoce que para la ejecución de la cláusula de allanamiento a futuro el contrato debe de contener firmas legalizadas, caso contrario no procedería la aplicación de dicha cláusula.

**2.6.** La A-quo ha vulnerado el debido proceso, en virtud a que se está permitiendo la violación del ejercicio abusivo del derecho. Agrega más adelante que la decisión tomada por "la A-quo" (sic) resulta impositiva y arbitraria ya que está sustentando su decisión en su criterio adoptado, mas no en la aplicación correcta de la norma legal que corresponde.

### **TERCERO: El recurso de apelación**

**3.1.** De conformidad con lo establecido por el artículo 364 del Código Procesal Civil: "El recurso de apelación tiene por objeto que el órgano jurisdiccional superior examine, a solicitud de parte o de tercero legitimado, la resolución que les produzca agravio, con el propósito de que sea anulada o revocada, total o parcialmente".

**3.2.** Sin embargo, acorde con el principio jurídico contenido en el aforismo latino *fantum devolutum quantum appellatum*, recogido implícitamente por el precitado artículo 364 y por el artículo 370 del mismo texto legal, corresponde al superior en grado pronunciarse únicamente sobre los agravios y

<sup>1</sup> En realidad, la finalidad es: asegurarse que ambas partes han aceptado dicha cláusula.

cuestionamientos expuestos por el recurrente en su apelación, y no sobre aquellos aspectos de la recurrida que no han sido cuestionados por aquél.

#### **CUARTO: Análisis del caso concreto**

**4.1.** En cuanto a los argumentos de la apelación que hemos resumido en los numerales 2.1., 2.2. y 2.4. del considerando Segundo de esta resolución, debemos exponer que, en efecto, el artículo 594 del Código Procesal Civil establece la posibilidad de que: " (...) En los contratos de arrendamiento de inmuebles con firmas legalizadas ante Notario Público o Juez de Paz (...) que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien por conclusión del Contrato o por resolución del mismo por falta de pago conforme a lo establecido en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado. "Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil (...)"

**4.1.1.** Entonces, es claro que para interponer una demanda de Restitución de Bien por Falta de Pago por la causal de cláusula de allanamiento a futuro, debe anexarse a la misma el contrato de arrendamiento (o copia de él) que reúna el expresado requisito de Firma Legalizada. Dicho sea de paso, aunque no aconteció en este proceso, la apelante mencionó que frente a un cuestionamiento de este tipo la Municipalidad Distrital habría esbozado el deplorable argumento de que habría celebrado un Contrato Administrativo porque eso no es cierto, ya que la Municipalidad Distrital de Pueblo Nuevo, al dar en arriendo un inmueble de su propiedad actúa como cualquier particular, sin dejar de ser gobierno local, por supuesto y, tal como acertadamente sostiene la parte apelante, no hay duda alguna de que el contrato de arrendamiento celebrado por la Municipalidad es un contrato mercantil y no un contrato administrativo. Entonces, bien harían en gestionar como es debido los intereses de la colectividad a la que representan por elección popular, legalizando ante Notario Público todo tipo de Contrato Mercantil en el cual intervenga como uno de los contratantes, ya que ello procura asegurar que no exista incertidumbre respecto a la suscripción de los contratos, pues, desafortunadamente hay personas que, de un lado, niegan que firmaron un Contrato, pero también hay otras personas que falsifican la firma del otro contratante.

**4.1.2.** Es así como, dictado el Auto Final con la argumentación que contiene, ha sido apelado por la parte demandada, con los argumentos ya expuestos.

**4.1.3.** Entrando en materia, debemos ser enfáticos en afirmar que no es cierto que el A-quo confunda los contratos de arriendo normales con los contratos de arriendo especiales. No, todo lo contrario, ya que su argumentación se centra -precisamente- en demostrar que la omitida formalidad del contrato respecto a la legalización de las firmas (que en verdad nunca la subestima), no es de tal entidad como para desestimar la demanda. [Leer al respecto los

considerandos 3.1., 3. 2. y 3.3.] (“...no está sujeta a nulidad” llega a afirmar el A-quo), para concluir [a nuestro juicio, coherentemente] que dicho contrato tiene plena validez, incluyendo la cláusula de allanamiento que fue introducida en forma explícita para los efectos de proceder al desalojo en los casos de Falta de Pago o en caso de vencimiento de Contrato. Agregó incluso en el considerando 3.4. Que, sostener lo contrario significaría ir en contra del espíritu de la Ley 30201 que busca agilizar el sistema de justicia para que el arrendador recupere lo más rápido la posesión del inmueble de su propiedad.

**4.1.4.** Coincidiendo **en lo sustantivo** de la decisión del Juez de Paz Letrado, agregaremos que la **FORMALIDAD** de la legalización de firmas, establecida en el citado artículo 594 del Código Procesal Civil tiene por prospectiva finalidad **ASEGURAR que ambas partes celebrantes de un Contrato de Arrendamiento, HAN ACEPTADO dicho tipo de cláusula** que, en efecto, es especial porque va a llevar a que el desalojo sea ejecutado directamente y ya no se ventile en un procedimiento regular.

**4.1.5.** Por tanto, contándose **en este proceso** con la seguridad de que ambos contratantes han aceptado el tipo de cláusula previsto en el artículo 594 del Código Procesal Civil, y dado a que aún con lo erróneo de admitirse la demanda en la vía sumarísima, si resulta arreglado a Derecho haber indicado en la Resolución número 02 que se le corría traslado a la parte demandada HERMINIA CUEVA DE LA CRUZ **para que en el plazo de seis días acredite la cancelación del alquiler adeudado, bajo apercibimiento de ordenarse el lanzamiento en caso de incumplimiento**, lo que sí está en armonía con lo previsto -a pesar de la omisión de firmas legalizadas en el aludido contrato de arrendamiento- con el artículo 594 del Código Procesal Civil.

**4.1.6.** Dentro de este orden de ideas, esta judicatura concuerda con el A-quo en la improcedencia por extemporánea, de la absolución de la demanda , disponiéndose mediante Resolución 04 que pasasen los actuados al Despacho para el Auto Final; siendo claro que en este caso no correspondía que el proceso se tramitase en la vía sumarísima; por lo cual, concordante con ello, tampoco correspondía, **en este específico caso**, anexar acta de conciliación alguna, en aplicación de lo que establece el artículo 9, inciso a) de la Ley de Conciliación N° 26872 y sus modificatorias<sup>2</sup>, quedando de este modo desestimado el argumento de la apelación que hemos glosado en el punto 2.4. de esta resolución.

**4.1.7.** En cuanto al argumento de la apelación que hemos glosado en el punto 2.3. de esta resolución, es claro que ello no concuerda con lo que aconteció en el presente caso en que, como ya se ha esbozado, se ordena poner en Despacho los actuados para la emisión del Auto Final, a lo que sólo bastaría agregar que dicha resolución número 04 no fue cuestionada por ninguna de las partes, es decir, estas consintieron dicha resolución.

<sup>2</sup> Art. 9º Inexigibilidad de la Conciliación Extrajudicial  
Para efectos de la calificación de la demanda judicial, no es exigible la conciliación extrajudicial en los siguientes casos:  
a) En los procesos de ejecución.

4.2. Finalmente, esta judicatura estima que, a pesar del omitido requisito de la legalización de las firmas de los contratantes, no se le genera ningún perjuicio a la apelante, puesto que no solo tuvo la oportunidad de demostrar la cancelación del alquiler adeudado como faculta el artículo 594 del Código Procesal Civil y no lo ha hecho; sino que resolver como lo solicita, esto es, declarar infundada la demanda, sí constituiría un abuso del derecho pero de dicha parte hacia la demandante, pues esta última, pese a la presentación de su demanda que data de Noviembre de 2018, aún no consigue que la demandada desocupe y le restituya la posesión del inmueble; de lo que resulta que llevar este asunto a un nuevo proceso de desalojo por la vía sumarísima, vía conciliatoria previa de por medio, significaría todo un contrasentido y despropósito con grave afectación del valor justicia.

Por tales consideraciones, el Juzgado Especializado Civil de Chincha, de la corte Superior de Justicia de Ica, impartiendo justicia a nombre de la nación, emite la siguiente

**DECISIÓN:**

**CONFIRMAR** el Auto Final apelado, Resolución N° 05, que resuelve Hacer Efectivo el apercibimiento decretado en la resolución número DOS. En consecuencia: ordena el lanzamiento de la parte demandada HERMINIA CUEVA DE LA CRUZ y de toda persona que se encuentre ocupando el bien sub Litis, Puesto de Venta N° 027 del Mercado de Abastos, expendio de Abarrotes. Notifíquese y devuélvase a su juzgado de origen, conforme al artículo 383 del Código Procesal Civil.

## Anexo 4

### Matriz de consistencia

**Título:** La formalidad del contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro en los procesos tramitados en el Juzgado de Paz Letrado de Pueblo Nuevo de la Corte Superior de Justicia de Ica .2018-2022

Problema	Objetivos	Hipótesis y variables	Operacionalización de las variables	Diseño de Investigación
<p><b>Problema general</b></p> <p>¿Qué tipo de formalidad representa la firma legalizada en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro?</p>	<p><b>Objetivo general</b></p> <p>Determinar el tipo de formalidad que representa la firma legalizada en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro.</p>	<p><b>Hipótesis general</b></p> <p>La formalidad que representa la firma legalizada en los contratos de arrendamientos con cláusula de allanamiento a futuro es de naturaleza <i>ad probationem</i>, puesto que en el artículo 594 del Código Procesal Civil, se indica con la legalización de la firma ante notario o juez de paz, pero no se especifica que sea bajo sanción de nulidad.</p>	<p><b>Variable X:</b> Cláusula de allanamiento a futuro</p> <p><b>Variable Y:</b> La formalidad del contrato de arrendamiento.</p>	<p><b>Enfoque de la investigación:</b> cualitativo.</p> <p><b>Nivel de investigación:</b> explicativo.</p> <p><b>Tipo de investigación:</b> básica</p> <p><b>Diseño de investigación:</b> No experimental.</p> <p><b>Población</b></p> <p>Se utilizó como población las sentencias (auto final) en materia de restitución de la posesión<sup>6</sup> por falta de pago del Juzgado de Paz Letrado del Juzgado de Pueblo Nuevo, de la</p>
<p><b>Primer problema específico</b></p> <p>¿Por qué la legalización de la firma en los contratos de arrendamiento con cláusula</p>	<p><b>Primer objetivo específico</b></p> <p>Analizar por qué al consignar firmas legalizadas en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a</p>	<p><b>Primera hipótesis específica</b></p> <p>En la regulación del art. 594 del CPC no especifica como requisito de procedibilidad que la firma legalizada</p>		

---

de allanamiento a futuro configura un principio de libertad de forma?

**Segundo problema específico**

¿Qué efectos procesales tienen los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro que no cuentan con firma legalizada de las partes?

**Tercer problema específico**

¿Puede ser omitida la firma legalizada para la procedencia del proceso de desalojo expés?

futuro configura un requisito de libertad de forma

**Segundo objetivo específico**

Determinar los efectos procesales que tienen los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro que no cuentan con firma legalizada de las partes.

**Tercer objetivo específico**

Examinar si la firma legalizada puede ser omitida en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro para la procedencia del desalojo expés del inmueble.

debe estar legalizada por el arrendamiento en los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro para la admisión de la demanda ante el órgano jurisdiccional

**Segunda Hipótesis específica**

Debe contener obligatoriamente la cláusula de allanamiento a futuro por escrito en el contrato y el arrendatario debe expresar que se allana al proceso por dos causales falta de pago o vencimiento del plazo del contrato

**Tercera hipótesis específica**

Si no existe la cláusula de allanamiento a futuro en el contrato de arrendamiento y el sometimiento expreso del arrendatario no sería posible la aplicación del art. 594 del CPC.

provincia de Chincha, en el período 2018-2022.

**Muestra**

Se analizará 166 sentencias del Juzgado de Paz Letrado del Juzgado de Pueblo Nuevo, por lo que trabaje con el universo.

**Instrumentos de recolección de datos: ficha bibliográfica**

**Técnicas de recolección de datos**

revisión documental

---

Bibliografía de sustento para la justificación y delimitación del problema (en formato APA)      Bibliografía de sustento usada para el diseño metodológico (en formato APA)

---

- Código Procesal Civil (1993) Decreto Legislativo N.º 768. *art. 594 sentencia con condena a futuro, modificada por la Primera Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N.º 30201, publicada el 28 mayo, 2014.*
- Código Civil (1984) Decreto Legislativo N.º 295. *art. 219 inc.6. nulidad del acto jurídico cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.*
- Código Civil (1984) Decreto Legislativo N.º 295. *art. 143 y 144 liberta de forma y forma ad probationem y ad solemnitatem.*  
Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil Chiclayo: *Tema 2 Desalojo exprés realizada* 3 y 4 de noviembre 2017.

Hernández, R., Fernández, C., Baptista, M., Méndez, S., & Mendoza, C. (2014). *Metodología de la Investigación* (6ª ed.). McGRAW-Hill Interamericana.

---