

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CARRERA DE **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

“LA MEDIDA CAUTELAR SOBRE EL FONDO EN LOS
PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE
CONTRATO EN EL PERÚ”

Tesis para optar al título profesional de:

ABOGADA

Autora:

Elena Veraniz Vera Chaparro

Asesor:

Dr. Andy Williams Chamoli Falcon
<https://orcid.org/0000-0002-2758-1867>

Lima - Perú

2023

JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	EMILIO AUGUSTO ROSARIO PACAHUALA
	Nombre y Apellidos

Jurado 2	JOSE CARLOS ESPINOZA RANGEL
	Nombre y Apellidos

Jurado 3	JAVIER SOTOMAYOR BERROCAL
	Nombre y Apellidos

INFORME DE SIMILITUD

Version Final Tesis Elena Veraniz Vera Chaparro.docx

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	4%
2	qdoc.tips Fuente de Internet	2%
3	doku.pub Fuente de Internet	1%
4	repositorio.uss.edu.pe Fuente de Internet	1%

DEDICATORIA

A mis padres Teodoro y Beatriz, con gratitud eterna.

A mi hermana Vanessa, por ser mi persona.

A Zarca, mi tesorito.

AGRADECIMIENTO

A las personas que me apoyaron en cada etapa.

TABLA DE CONTENIDO

JURADO EVALUADOR.....	2
INFORME DE SIMILITUD	3
DEDICATORIA	4
AGRADECIMIENTO	5
TABLA DE CONTENIDO	6
RESUMEN.....	11
ABSTRACT.....	12
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	13
1.1. Realidad problemática	13
1.2. Antecedentes.....	14
1.3. Bases teóricas	18
1.3.1. Naturaleza de la Medida Cautelar	18
1.3.2. Características de las medidas cautelares	21
1.3.3. Presupuestos de las medidas cautelares	24
1.3.4. Proceso de Desalojo	27
1.3.5. Partes procesales en el Proceso de Desalojo	28
1.3.6. Objeto del Proceso de Desalojo	28
1.3.7. Tipos de proceso de desalojo en el Perú.....	29
1.3.8. Proceso de restitución del bien en el desalojo	31
1.3.9. Ejecución de sentencia en Desalojo	31
1.4. Justificación de la Investigación	32
1.6. Formulación del Problema.....	34
1.7. Objetivos.....	34
1.8. Hipótesis	35
1.9. Limitaciones	35
1.10. Marco Conceptual.....	36
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA	37

2.1. Tipo de investigación	37
2.2 Población y muestra del estudio	38
2.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	39
2.4 2.4. Aspectos éticos	40
CAPÍTULO III: RESULTADOS	42
CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN	58
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES	64
CAPÍTULO VI: RECOMENDACIONES	66
REFERENCIAS	67
ANEXOS	70

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1: CARACTERÍSTICAS DE LAS MEDIDAS CAUTELARES-PREJUZGAMIENTO	21
TABLA 2: CARACTERÍSTICAS DE LA MEDIDA CAUTELAR-PROVISORIEDAD	22
TABLA 3: CARACTERÍSTICAS DE LA MEDIDA CAUTELAR-INSRUMENTALIDAD	23
TABLA 4: CARACTERÍSTICAS DE LA MEDIDA CAUTELAR-VARIABILIDAD	23
TABLA 5 MUESTRA NO PROBABILÍSTICA	39
TABLA 6 LOS BENEFICIOS DE LA MEDIDA CAUTELAR EN UN PROCESO DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO.	43
TABLA 7 PROCESOS JUDICIALES SOBRE MEDIDAS CAUTELARES DENTRO DEL PROCESO DE DESALOJO	44
TABLA 8 LA DEBIDA APLICACIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR EN UN PROCESO DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO GARANTIZA LA RESTITUCIÓN INMEDIATA DE LA POSESIÓN	46
TABLA 9 OTORGAMIENTO DE LA RESTITUCIÓN INMEDIATA DEL BIEN EN UN PROCESO DE DESALOJO	47
TABLA 10 LA AUSENCIA DE MEDIDAS CAUTELARES SOBRE EL FONDO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO REPERCUTE EN LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA.	51
TABLA 11 LA MEDIDA CAUTELAR EN UN PROCESO DE DESALOJO	53
TABLA 12 REQUISITOS DE PROCEDIBILIDAD SE DEBERÍA CONSIDERAR PARA OTORGAR UNA MEDIDA CAUTELAR SOBRE EL FONDO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO.	56

TABLA 13 LA VIABILIDAD DEL REQUISITO DE ABANDONO DEL BIEN PARA CONCEDER UNA
MEDIDA CAUTELAR SOBRE EL FONDO EN EL PROCESO DE DESALOJO 57

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1 CONOCE USTED PROCESOS JUDICIALES SOBRE MEDIDAS CAUTELARES DENTRO DE UN PROCESO DE DESALOJO	45
FIGURA 2 SOBRE LA PREGUNTA CONSIDERA USTED QUE LA DEBIDA APLICACIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR GARANTIZA LA RESTITUCIÓN INMEDIATA DE LA POSESIÓN	49
FIGURA 3 ESTADOS DE LOS PROCESOS DE DESALOJO TRAMITADOS ANTE EL PODER JUDICIAL	50
FIGURA 4 CONSIDERA USTED QUE LA AUSENCIA DE LA MEDIDA CAUTELAR EN UN PROCESO DE DESALOJO REPERCUTE EN LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA	53
FIGURA 5 ES VIABLE REQUERIR EL ABANDONO DEL BIEN PARA OTORGAR UNA MEDIDA CAUTELAR EN UN PROCESO DE DESALOJO	59

RESUMEN

El presente trabajo de investigación, titulado *La medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Perú*, tiene como finalidad analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano. Para ello, esta investigación utilizó el enfoque fenomenológico, hermenéutico y diseño descriptivo transversal.

El instrumento usado fue la entrevista, la cual se aplicó a seis abogados litigantes peruanos. A su vez, se han explicado diversas doctrinas con el objetivo de brindar un panorama general sobre la situación actual del desalojo en la realidad peruana. Como se ha observado y detectado, en los procesos judiciales, dichas doctrinas no logran que el accionante obtenga el derecho a la restitución de la posesión del bien inmueble mediante una medida asegurativa. Como consecuencia, se produce un *status* de ventaja en el poseedor inmediato y, actualmente, esto genera una realidad problemática en la sociedad.

La conclusión a la que se llegó fue que la medida cautelar temporal sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato es jurídicamente inaplicable por el requisito de abandono del bien, toda vez que actualmente el artículo 679 del Código Procesal Civil (CPC) exige la acreditación del requisito de procedibilidad del abandono del bien. Este, según se comprobó, es inconstitucional y, además, en la práctica judicial, impide que las personas puedan acceder a tal tutela. Por tanto, se ha advertido de la inexistencia de casos judiciales en la praxis nacional sobre medidas cautelares dentro de un proceso de desalojo.

PALABRAS CLAVES: medida temporal sobre el fondo, desalojo, vencimiento de contrato, contrato.

ABSTRACT

The present investigation, entitled the precautionary measure on the merits in eviction proceedings due to expiration of contract in Peru, aims to analyze the impact of the precautionary measure on the merits in eviction proceedings due to expiration of contract in the Peruvian legal system. In that sense, this research used a qualitative approach with a cross-sectional-descriptive design.

The instrument used for this investigation was the interview, which was applied to six Peruvian litigation lawyers, also, various doctrines were exposed with the aim of providing an overview of the current situation of eviction in the Peruvian reality, which, as it have been noticed and analyzed, in judicial proceedings, they do not achieve that plaintiffs obtain the right to restitution of possession of the property, through an insurance measure; giving and advantageous status to the immediate possessor, causing a problematic reality in society today.

The conclusion arrived as a result of this research was that the precautionary measure on the merits in eviction proceedings due to expiration of contract is legally inapplicable, as a consequence of the requirement of abandonment of the property, since currently article 679 of the Código Procesal Civil (CPC) requires the accreditation of the requirement of abandonment of the property, which as it has been shown is unconstitutional and, in judicial practice prevents people from having access to such protection. Therefore, it has been noted that there are no judicial cases in the national praxis on precautionary measures within an eviction process.

KEYWORDS: Temporary measures on the merits, eviction, expiration of contract, contract.

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

Dado el contexto peruano, las comisiones creadas por los gobiernos de turno para implementar, modificar o suprimir legislaciones que tutelen los problemas sociales actuales optan por una inadecuada y antigua técnica legislativa inspirada en la legislación española. En otras palabras, lejos de impulsar una reforma que trascienda socialmente y optimice el sistema normativo, siguen formulando leyes divorciadas de la realidad, sin tomar en cuenta las antinomias generadas por este proceder y que causan grave perjuicio a todo el sistema judicial.

Es así como se observa que el proceso de desalojo sigue siendo un lamentable reflejo del Juicio del Desahucio. Este se encuentra regulado por el derogado Código de Procedimientos Civiles de 1911, a través del cual se decretó en su artículo 983, segundo párrafo, que la acción de desahucio se usa con el propósito de la recuperación de bienes inmuebles ocupados por otro sujeto vulnerable desde la periferia y sin asumir un arriendo.

Es importante, dentro de las múltiples formas de proceso de desalojo que regulan el sistema peruano, la presencia del proceso. Este alude a la acción legal que un arrendador puede emprender para recuperar la posesión de una propiedad arrendada cuando el contrato de arrendamiento llega a su fin, y no media una renovación de contrato o el arrendatario no se retira voluntariamente.

De la revisión del Código Procesal Civil vigente del año 1993 y teniendo la intención de encontrar una solución a este conflicto procesal y social, se encuentra la aplicación de las medidas cautelares respecto del fondo del proceso, para que quien posee de forma mediata ejerza la posesión del bien antes de la emisión de la sentencia. Sin embargo, esta solución

legislativa resulta un imposible jurídico para la sociedad, pues requiere de un requisito imposible de acreditar. Por lo tanto, queda evidenciado que la actual legislación en materia civil no está supeditada al dinamismo del derecho.

Para finalizar, la implementación de las medidas referente al fondo durante el proceso de desalojo como medida asegurativa pretende resguardar el derecho del propietario, debidamente acreditado en su solicitud. De esta problemática es que se desprende el interés fundamental de la presente investigación: analizar la implementación de las medidas cautelares en los procesos de desalojo.

1.2. Antecedentes

Sobre lo antes expuesto, se hizo una revisión de fuentes sobre investigaciones relacionadas con las variables del tema, que fueron una importante contribución en la comprensión de la problemática.

Tesis nacionales

Agustín (2022), en su tesis intitulada “La medida cautelar sobre el fondo y el supuesto inaplicable de abandono del bien en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo”, tiene como objetivo general establecer si la condición de desatención del bien en las medidas cautelares sobre el fondo inapropiada en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo durante el año 2019. El enfoque aplicado fue cualitativo y de nivel explicativo, mientras que el diseño fue transeccional. La conclusión a la que llega el investigador es: la condición de desatención del bien establecido en el artículo 679 del CPC es inaplicable, ya que no se puede probar dentro de un proceso de desalojo, con lo que afecta el amparo jurisdiccional afectiva, en consecuencia, el adecuado proceso. Por ello, Agustín (2022) propone eliminar dicho requisito a efectos de permitir la implementación de las medidas cautelares.

A lo largo de la investigación “La modificación de la legitimidad pasiva en el proceso de desalojo para asegurar el derecho a la propiedad y posesión en el Perú”, Palomino (2021) se traza el objetivo general de establecer las consecuencias jurídicas que surgirían a partir de la alteración de la parte procesal demandada durante el desarrollo de un desalojo con relación al cuidado de los derechos de propiedad y tenencia en el Perú. La metodología empleada fue cualitativa, bosquejada de forma no probabilística, transversal. El estudio concluye en la posibilidad de cambiar el artículo 586 del CPC, para definir la legitimación pasiva en un proceso de desalojo, que excluye al poseedor precario dentro de este tipo de proceso y lo obliga a accionar el proceso de reivindicación. Asimismo, como consecuencia de esta modificatoria, la investigación indica que es necesario rectificar el artículo 911 del Código Civil, en donde se proporciona la definición del poseedor precario.

Soto (2019), en el estudio denominado “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”, tiene como propósito evidenciar que la incorporación de la cláusula de allanamiento a futuro, tal como lo establece la Ley N.º 30201, genera inconsistencia a nivel de competencia judicial, lo cual perjudica la finalidad del proceso judicial. El enfoque empleado es descriptivo, con un estudio documental y proyecto no experimental. Soto (2019) concluye que, la legislación del Perú tipifica los procesos de desalojo de varias maneras. Ello demuestra que existe una inquietud legislativa para enfrentar la grave problemática en la restitución de bienes inmuebles y las inadecuadas propuestas legislativas que se han planteado, lo que, a su vez, ha generado diversidad de criterios jurídicos. Por ello, la investigación plantea la uniformidad en los procesos de restitución de la posesión.

Macedo y Torres (2022), en su estudio llamado, “Análisis de las vías de desalojo de un arrendamiento moroso”, se proponen el objetivo general de explicar el asunto del desalojo de arriendos que sirvieron de viviendas durante la pandemia debido al incumplimiento de pago (Iquitos, Loreto, 2021). El enfoque aplicado es cualitativo, y el diseño de tipo transversal descriptivo. Los investigadores resolvieron que se debía establecer una alternativa de desequilibrio entre arrendatario y arrendador que pueda beneficiar a ambas partes. Proponen, por ejemplo, acuerdos de pago a largo plazo, así como la implementación de programas asistidos a ambas partes, de tal manera que no se pase por alto lo fijado en las normas que tratan el desalojo.

Salvatierra (2020), en su investigación denominada “El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de coronel portillo, año 2019”, se plantea el objetivo general de determinar a nivel de tiempo la comparación entre el proceso de desalojo judicial y notarial en una zona determinada denominada Coronel Portillo, en el año 2019. Para eso, aplica un enfoque filosófico y teórico del empirismo. La conclusión de la mencionada investigación indica que el desalojo a nivel judicial es mucho más extenso que el desalojo notarial, además, a nivel judicial no hay eficacia procesal y los accionantes abandonan el proceso al existir uniformidad en declararse infundada su petición.

Tesis internacionales

Hernández (2021), en la tesis titulada “Necesidad de implementar medidas precautorias en los procesos de desalojo garantizando los derechos e intereses del propietario”, se propone como objetivo general determinar la medida precautoria prescrita en el CPC de Bolivia, en su artículo 427, con el fin de salvaguardar el derecho de uso y disfrute de la propiedad materia de arrendamiento, así como el respectivo proceso judicial que debería implementarse. El diseño que emplea es descriptivo explicativo. El autor

concluye que existe una realidad trágica para el accionante-demandante-propietario, ya que, dentro de un proceso de desalojo, sufre un desmedro económico. Es ahí donde surge la necesidad de implementar de una mejor manera el Código Civil de Bolivia. En consecuencia, Hernández (2021) propone la implementación del embargo de bienes muebles hasta el monto de adeudo sobre la merced conductiva y otros gastos que deriven del mismo arriendo.

La tesis “El juicio de desalojo y la tutela anticipada. Su proyección en la Ley N° 3.660 de locaciones urbanas de la provincia de La Rioja”, de Nicolás (2020), esgrime el objetivo general de mejorar los procesos de desalojo que se están llevando a cabo en la provincia referida en el título de la investigación, mediante la medida cautelar y en sinergia con el principio del debido proceso y los derechos humanos de menores y adolescentes. El método empleado es el paradigma cualitativo, mientras que el estudio es de carácter descriptivo explicativo. La investigación llega a conclusión de que todo proceso de desalojo está compuesto de dos elementos: el fondo y la forma. Con relación al primer elemento, es relevante considerar el acto jurídico que posibilita la actuación en caso surja alguna controversia. En tal sentido, la investigación de Nicolás (2020) señala que, conforme a la jurisprudencia, la tutela anticipada se relaciona con la medida cautelar innovativa.

En “Análisis crítico de los desalojos como respuesta estatal ante tomas de terrenos en Chile”, Lorca (2020) se propone el objetivo general de analizar los desalojos violentos contra personas en estado de vulnerabilidad. La investigación concluye que, en los casos observados en Chile, la ejecución del desalojo solo requiere de verificar el cumplimiento de los requisitos, esto es, la ocupación ilegal. Ante dichos casos, el Estado chileno ejecuta un uso abusivo del derecho de su poder para reestablecer la propiedad estatal. En tal sentido, el

autor señala que existe una regulación inadecuada sobre el pleno respeto que exigen los derechos fundamentales de los individuos que se someten al desalojo estatal.

En “el desahucio como mecanismo para dar fin al contrato de arrendamiento.”, Huilca (2021) logra argumentar la imperiosa obligatoriedad de acudir a la vía notarial en los casos de desalojo por vencimiento de contrato, toda vez que la vía judicial es ineficiente. Para ello, aplica un paradigma empírico y con una investigación cualitativa. Concluye que en la legislación ecuatoriana, no se han establecido las normas claras para desalojar al inquilino, además señala que en caso el posesionario no se retire de inmediato del bien, se le podrá exigir una indemnización a tres meses de uso.

Lomaquis (2021), en su estudio “Análisis del juicio de desalojo en los casos de incumplimiento de contrato de locación”, se propone analizar el procedimiento de desalojo por incumplimiento de contrato en Paraguay. El enfoque que aplica es cualitativo, mediante estudios documentales primarios y secundarios, y el diseño, no experimental. El investigador concluye que los procesos de desalojo tienen claras fallas procesales que violan los derechos de propiedad. Además, concluye que el proceso actual de desalojo no es suficiente para resolver dicha Litis, pues no existe celeridad procesal.

1.3. Bases teóricas

1.3.1. Naturaleza de la Medida Cautelar

Como preludeo del tema a tratar, resulta imperativo plantear la siguiente interrogante: ¿cuál es la necesidad de la aplicación de las medidas cautelares en el proceso civil peruano? Para hallar una respuesta, en primer lugar, se debe definir al *derecho*, que, según el Tesoro de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, “es el orden normativo e institucional de la conducta humana en sociedad, inspirado en postulados de justicia, cuya base son las

relaciones sociales existentes, que determinan su contenido y carácter”. Dicho en otros términos, el *derecho* se basa en el iuspositivismo que recoge las necesidades de los sujetos de derecho y, a partir de eso, establece sus propias normas. No obstante, es común que las normas no sean cumplidas por estos sujetos, con lo que se genera incertidumbre en la eficacia de un proceso. Por ende, ante esta necesidad, nace la tutela cautelar, con fines de efectivizar un proceso principal de manera justa y efectiva.

Para un mejor análisis de las medidas cautelares, es preciso efectuar ciertas aproximaciones preliminares sobre su definición doctrinaria. Al respecto de este tema, Alfaro (2013) plantea que el procedimiento cautelar, durante los procesos civiles, se han venido llevando a cabo en el margen de que la concesión o rechazo de la solicitud se ejecute conforme a lo acreditado por el solicitante, sin considerar a la parte afectada. Por ende, en esta situación, no existe el derecho a la contradicción y, por tanto, tampoco el derecho a la defensa, hasta después de que el juez se pronuncie. Esta figura se denomina *inaudita altera pars*, que significa 'sin oír a la otra parte'.

Por su parte, Ledesma (2013) considera que las medidas cautelares son sistemas de garantías que, en el marco de un determinado proceso civil, aseguran que el fallo final sea efectivo. En otras palabras, se trata de un aseguramiento indirecto sobre un derecho debatido en proceso.

Asimismo, para Calamandrei (2017), la medida cautelar es una tutela rápida, ya que no se vincula con la justicia del proceso, sino que colabora con la eficacia de la impartición de justicia. En otros términos, se tratan de medios predispuestos con la finalidad de generar el mejor resultado en la providencia definitiva.

A partir de lo mencionado por los autores referidos, se observa que las medidas cautelares cumplen una función garantista en los procesos civiles principales, pues tratan de remediar la considerable demora que prevalece en el sistema judicial, causada por la sobrecarga de trabajo que enfrentan los órganos jurisdiccionales. Esto evitaría un menoscabo de los genuinos derechos constitucionales que le corresponden a todo accionante, muchas veces originado por el lento ritmo de la justicia.

Ahora bien, en el proceso civil, la etapa final es la ejecutoria, la cual compele a la parte obligada a acatar lo ordenado mediante sentencia. De esta manera, el proceso incoado se transforma en efectivo; sin embargo, ¿qué sucede cuando la parte obligada ha realizado acciones destinadas a frustrar la eficacia de esta etapa?, ¿qué hacer frente a un proceso inejecutable? Es ahí donde el demandante deberá apuntalar la ejecutabilidad del proceso solicitando una medida cautelar, ya sea antes de iniciar el proceso o durante la etapa expositiva o postulatoria.

Es así que el Código Civil Peruano de 1984, Título IV, Proceso Cautelar, capítulo de medidas cautelares, ha regulado que todo juez cuenta con la debida competencia que le permite dictaminar una medida cautelar antes de iniciarse un proceso principal o durante este, así como también ha establecido que toda medida cautelar se considera provisoria, instrumental y variable.

Entonces, la pregunta que emerge es la siguiente: ¿qué fin les otorga la norma procesal a las medidas cautelares? Como se puede advertir, las medidas cautelares en la regulación tienen como fin asegurar la eficacia de un proceso en etapa ejecutoria. Mas esto no significa que el proceso cautelar sea uno de naturaleza autónoma. Se volverá a tratar este punto más adelante.

En definitiva, instaurar un proceso civil con todos los medios probatorios idóneos, pertinentes, lícitos, útiles y necesarios no equivale a obtener una sentencia ejecutable, pues el demandado o ejecutado, al tener conocimiento de dicho proceso, puede realizar acciones o comportamientos que generen la inejecutabilidad de la sentencia. En consecuencia, no es suficiente interponer una demanda y cumplir con todos los requisitos procesales y materiales. Se debe recurrir a la tutela cautelar en casos necesarios y, de esta manera, asegurar la decisión final mediante su ejecutabilidad.

1.3.2. Características de las medidas cautelares

Para que proceda cualquier tipo de medida cautelar, se deben cumplir ciertas características establecidas en el artículo 612 del CPC, el cual indica: «toda medida cautelar importa un prejuzgamiento y es provisoria, instrumental y variable»

A mayor abundamiento de estas características establecidas en la legislación y, desde un panorama internacional, la Ley de Enjuiciamiento Civil de España, en su artículo 726, señala con mayor detalle las siguientes características:

El tribunal tiene la facultad de dictar medidas cautelares siempre que el accionante cumpla las características establecidas dentro de su ordenamiento, las cuales son tres; 1) las medidas solicitadas deben de aplicarse de manera efectiva en caso la sentencia sea favorable y 2) no debe existir otras medidas igualmente satisfactorias que pueda asegurar la ejecutabilidad de la sentencia.

Asimismo, Ariano (2014) expresa que la tutela presenta ciertas características, la de ser instrumental, porque no cumple un fin en sí mismo. Además, su objeto es que el resultado de cualquier proceso judicial quede asegurado en cuanto a forma y fondo. Asimismo, es

provisional, ya que puede ser cesada en cualquier momento, y es variable, debido a que el demandante puede solicitar su modificación mientras se mantenga vigente.

En atención a ello, se procede a desarrollar cada una de las características de las medidas cautelares.

Tabla 1 *Características de las medidas cautelares: prejuzgamiento*

CARACTERÍSTICA	PREJUZGAMIENTO
Desarrollo doctrinal	La medida cautelar implica un prejuzgamiento, debido a que conlleva un adelanto de la opinión del juez a cargo del proceso. Sin embargo, no obliga a dar una resolución de conformidad como decisión final con respecto a la medida estipulada con antelación. Esto quiere decir que el juez no cuenta con las condiciones para decidir cuál de las demandas será la que se considere como exitosa solo porque otorgó la medida cautelar. En efecto, una medida cautelar está sujeta a modificación durante la etapa probatoria, lo cual podría resultar en una decisión distinta a la que se habría tomado antes de ella (Ledesma, 2008).
Desarrollo jurisprudencial	Toda medida cautelar implica una preconcepción al tema en discusión; dicho de otro modo: el proceso cautelar no es ni riguroso ni exigente como sí lo es el proceso principal. La finalidad es acreditar que existe la razonabilidad y verosimilitud en la solicitud, conforme se indica en el artículo 612 del Código Adjetivo. Expediente: 3881 1-2009-47-1801-SP-C1-01. N.º de Sala: 1348-2010-47
Conclusiones	Antes de dictaminar alguna medida cautelar, el magistrado debe cotejar la verosimilitud en el derecho, es decir, un prejuzgamiento, lo cual no es vinculante con la decisión final.

Fuente: Tabla elaborada por la autora.

Tabla 2 *Características de la medida cautelar: provisoriedad*

CARACTERÍSTICA	PROVISORIEDAD
Desarrollo doctrinal	La medida cautelar presenta una importante cualidad, que es presentar una duración limitada en oposición al proceso principal. Esto se debe a que está supedita a la sentencia, la misma que, al ser emitida, se levanta automáticamente o, si el proceso fuera rechazado, la medida cautelar desaparece (Ledesma, 2008).
Desarrollo jurisprudencial	Es provisorio, tiene un límite en contraste con el proceso principal, además de estar vinculada con la resolución definitiva. Una vez dada la sentencia, la cautelar se

extingue y, consecuentemente, la contracautela es cancelada en caso resulte favorable para el accionante.

Expediente N.º 21581-07 (Ref. 1347-10)

Conclusiones

Se debe entender esta característica como aquella que se encuentra subsumida al decurso del proceso principal, el cual puede finalizar con una sentencia u otras formas especiales de conclusión del proceso. Dicho de otro modo, la medida cautelar debe ser levantada cuando, en el proceso principal, no se requiera esta garantía de aseguramiento de la decisión final.

Fuente: Tabla elaborada por la autora.

Tabla 3 *Características de la medida cautelar: instrumentalidad*

CARACTERÍSTICA	INSTRUMENTALIDAD
Desarrollo doctrinal	La naturaleza instrumental yace en la sujeción al proceso principal, inclusive en los casos que se declare procedente la medida cautelar, antes de iniciar el proceso principal, pues su finalidad es garantizar la implementación práctica, así como su respectiva eficacia práctica (Ledesma, 2008).
Desarrollo jurisprudencial	Las medidas cautelares cumplen el propósito de asegurar que la futura sentencia sea ejecutada. Esto es lo que le otorga una naturaleza instrumental. A su vez, ello implica que esto tiene que relacionarse con la aplicación del derecho sustantivo que busca garantizar, así como con la razonabilidad de la medida. Expediente N.º 347-2010
Conclusiones	La medida cautelar es un medio, no un fin propiamente, ya que se encuentra supeditada a un proceso principal.

Fuente: Tabla elaborada por la autora.

Tabla 4 *Características de la medida cautelar: variabilidad*

CARACTERÍSTICA	VARIABILIDAD
Desarrollo doctrinal	La medida cautelar puede variar, toda vez que es susceptible de ser modificada en función de la apariencia del derecho. Esta apariencia puede variar a medida que el proceso avance (Ledesma, 2008).
Desarrollo jurisprudencial	La medida cautelar tiene capacidad de cambio. Esto indica que puede ser modificada para mantener una correspondencia con la naturaleza, magnitud o alcance de lo solicitado en el proceso principal. En caso no ocurra esto, cualquiera de las partes procesales tiene la capacidad de solicitar su modificación, ya sea para ampliar, reducir, mejorar o sustituir la medida. Expediente N.º 1364-2009

Conclusiones

Esta característica comprende la flexibilidad que puede adoptar la medida cautelar por solicitud del titular hasta la emisión de la resolución final del proceso principal.

Fuente: Tabla elaborada por la autora

1.3.3. Presupuestos de las medidas cautelares

Es evidente que toda medida cautelar se basa en el cumplimiento de presupuestos para su procedencia, que se hallan estipuladas en el artículo 611 del CPC y que, a su vez, han sido recogidas y desarrolladas en el campo doctrinario. Los requisitos exigidos por ley deben concurrir copulativamente, a efectos de que el juez designado al proceso principal estime la efectivización que exige la medida cautelar solicitada; si no fuera así, se estaría dando un uso abusivo de estas medidas.

En consecuencia, de acuerdo con lo descrito en líneas anteriores, el fin de toda medida cautelar es garantizar que la ejecución de la sentencia sea jurídica y materialmente posible. Por ello, el actor que pretenda su efectivización deberá tener presente los presupuestos antes mencionados, ya que no requiere de un previo contradictorio entre las partes. Esto último atendiendo a su naturaleza *inaudita altera pars*.

1.3.3.1. Verosimilitud del derecho

También llamada apariencia en el derecho, es de fundamental trascendencia, por lo que no debe ser desconocido por el derecho, sino que, por el contrario, el juez a cargo del proceso principal debe verificar su concurrencia de manera minuciosa. A través de este requisito, el actor deberá acreditar ante el juez únicamente la probabilidad del derecho, puesto que no requiere un grado de certeza.

Así, Eugenia Ariano (2014) comparte la misma opinión sosteniendo que la apariencia de la existencia del derecho se refiere a la forma de cognición que el magistrado llevará a

cabo, a fin de conferir o rechazar la medida cautelar solicitada. Para ello, no se necesita que el juez obtenga la certeza sobre el derecho, sino únicamente la verosimilitud de dicha existencia.

Efectivamente, no se debe confundir el grado de certeza con la probabilidad que se exige como primer filtro, ya que la certeza únicamente se requiere para la emisión de una sentencia. En otras palabras, el juez deberá realizar un acto de calificación de naturaleza de cognición sumaria sobre la verosimilitud del derecho, para lo cual el actor tiene que fundamentar la razonabilidad de su petición, la misma que debe ser respaldada con medios probatorios idóneos. En consecuencia, el proceso cautelar se limita a un juicio de probabilidad.

Se trata, entonces, de un juicio de probabilidad realizado por el juez que requiere del solicitante medios probatorios, dado que el juzgador se basa en ellos para una establecer una apreciación que se aproxime al caso específico, desde la perspectiva de un procedimiento sumario, en el cual, si existiera alguna duda, debe dictarse la medida cautelar, siempre que medie la objetividad.

1.3.3.2. Peligro en la demora

La medida cautelar presente como elemento distintivo el peligro en la demora, el cual se sustenta en la urgencia de garantizar que el proceso principal sea ejecutado eficazmente, es decir, poder garantizar que la pretensión solicitada sea jurídica y materialmente posible. No se debe olvidar que un proceso civil en la práctica conlleva años para que se emita un fallo final, el mismo que puede afectar la tutela jurisdiccional afectiva por su propia naturaleza. Por esta razón, a efectos de evitar este daño que genera un proceso judicial, ya sea sumarísimo, abreviado o de conocimiento, el juez valora conceder la medida cautelar,

pues el tiempo que requiere un proceso por sí mismo se convierte en una amenaza en lograr ejecutar la sentencia.

Ahora bien, es importante tener presente que la estimación de una medida cautelar, no es considerada por la lentitud en un proceso. Por el contrario, se debe tener presente lo expuesto por Eugenia Ariano (2014), quien señala que no todos los procesos principales necesitan medidas cautelares, pues solamente las requieren aquellos supuestos, cuya efectividad de la sentencia se encuentra vulnerada, ya sea por la demora en el proceso o la duración del mismo.

En ese contexto y de acuerdo con lo expuesto, debe existir un legítimo peligro en la demora, que no solo se fundamente en la duración misma de un proceso principal que, como bien se mencionó, es lento debido a que la carga procesal en los juzgados es alta. Cabe precisar que no es un requisito aprobado de manera automática únicamente porque así lo determina el CPC, pues, a pesar de que la negación a su solicitud cause un perjuicio irreparable, también se debe tener presente el abuso de tutela.

Teniendo en cuenta lo expuesto, este requisito se debe analizar objetivamente. Se sabe bien que la demora en un proceso civil es ineludible, sin embargo, esto no implica una automaticidad de la medida cautelar en todos los procesos civiles, sino que esta debe sostenerse en aquellas situaciones en las que la etapa de ejecución de sentencia sea imposible, pues se vulnera la tutela jurisdiccional efectiva del solicitante. Por ejemplo, la disposición de bienes por parte del demandado de otorgar una cantidad monetaria específica en el marco de un proceso de obligación.

Por último, desde una visión doctrinaria, específicamente española, Ortells y Calderón (1996) han clasificado los riesgos en cuatro categorías:

- 1) Riesgo de ejecución de la sentencia final, sirva de ejemplo, la insolvencia del demandado.
- 2) Riesgo de ejecución específica como, por ejemplo, la disposición del bien inmueble por parte del demandado para evadir su responsabilidad.
- 3) Riesgo que repercute en los efectos prácticos de la sentencia como, por ejemplo, la disposición de todo el patrimonio por parte del demandado para no cumplir con su obligación en un proceso de indemnización por daños y perjuicios.
- 4) Riesgos de ineficacia que se genera por la demora natural que ocurre en los procesos civiles.

1.3.3.3. Razonabilidad

En el expediente N.º 1155-2010, la razonabilidad es aquella que establece una relación entre el pedido cautelar y la pretensión de la demanda principal. Para ello, señala, de manera puntual, que la medida cautelar requerido no resulta suficiente para asegurar que sentencia futura se impondrá con eficacia.

Por lo tanto, cuando se solicita cualquier tipo de medida cautelar, se debe tener presente la naturaleza de la pretensión principal. Así, por ejemplo, el artículo 673 del CPC, dispone: “Cuando la pretensión discutida en el proceso principal está referida a derechos inscritos, la medida cautelar puede consistir en la anotación de la demanda en el registro respectivo”. En tal sentido, debe existir un vínculo razonable entre ambas pretensiones, pues una solicitud de medida incongruente deberá ser rechazada por el juez.

1.3.4. Proceso de Desalojo

La normativa nacional que regula el Proceso de Desalojo se encuentra estipulada en el artículo 585 del CPC peruano, en el cual se indica que este es la restitución de un predio. Este último es definido como el bien inmueble que está siendo ocupado.

Ledesma (2008) define al desalojo como una solicitud fundamentada en el uso y disfrute del inmueble en el cual, actualmente, habita un un tercero sin título, ya sea porque el demandante cuenta con una obligación exigible o porque el tercero se encuentra en calidad de precario.

Ante lo señalado, el desalojo se entiende como el derecho que tiene una persona a la reposición de un bien que legalmente le pertenece. La ocupación del bien inmueble que se encuentra en controversia pudo ser ocupada de manera lícita, mediante un contrato de arrendamiento o de manera ilícita, por la simple ocupación o invasión de un predio, ya sea de las formas anteriormente mencionadas. En consecuencia, mediante el desalojo, se busca que el predio sea restituido al propietario al que le pertenece legalmente.

1.3.5. Partes procesales en el Proceso de Desalojo

De acuerdo con la legislación procesal peruana, las partes procesales son aquellos sujetos partes de un proceso. En un proceso civil, los sujetos que constituyen esta relación jurídica son el demandante y el demandado. En este sentido, las partes que intervienen en el proceso de desalojo son los individuos activos y pasivos. Con respecto a los sujetos anteriormente mencionados, el artículo 586 del CPC señala que los sujetos activos se identifican como demandantes, quienes son el propietario, el arrendador, el administrador y cualquier persona que posea algún tipo de derecho a la restitución del predio, salvo lo dispuesto en el artículo N.º 598 del CPC. Por su parte, los sujetos pasivos se identifican como los demandados: el arrendatario y otros.

1.3.6. Objeto del Proceso de Desalojo

Conforme a lo indicado en el artículo N.º 70 de la Constitución Política del Perú sobre el derecho a la propiedad, ningún individuo puede ser privado de su propiedad. La

única excepción son las propiedades que involucran la seguridad nacional o que se convierten en necesidad pública, previa declaración de ley. así como el correspondiente pago de la indemnización justipreciada.

Como ya se ha explicado, el acceso a la propiedad constituye un derecho que debe de ser tutelado. No obstante, la desnaturalización de la posesión realizada por sujetos que no tienen derecho sobre el predio y han despojado de la posesión a quien tiene derecho del mismo —y, eventualmente, han logrado adquirir la propiedad— ha permitido que se realice un marco normativo en torno a ello: la creación de procedimientos procesales para que se realice el desalojo y, así, conseguir la devolución del bien inmueble al propietario.

Por lo expuesto, se puede indicar que el objeto de la figura del proceso de desalojo subyace en su naturaleza, es decir, despojar al ocupante que se encuentra ilegalmente en un bien inmueble que no le pertenece y restituirlo al propietario.

1.3.7. Tipos de proceso de desalojo en el Perú

1.3.7.1. Desalojo por vencimiento de contrato

Este desalojo se desarrolla cuando el contrato de arrendamiento contiene una fecha de vencimiento establecida dentro de las cláusulas, por lo que, al culminar la fecha del negocio jurídico, la persona que arrienda el bien debe hacer entrega de la posesión.

En palabras de Polanco (2016) el desalojo tiene como propósito restablecer la posesión de un bien inmueble, el cual es promovido por el sujeto que alega tener un derecho superior. En otras palabras, el propietario es quien tiene la titularidad del bien en contra del ocupante que arrendó el bien inmueble objeto de controversia.

1.3.7.2. Desalojo por falta de pago

La presente causal de desalojo se desarrolla en la invocación del demandante al solicitar la acumulación del pago de la merced conductiva que no se efectuaron. A mayor abundamiento, es menester hacer mención del artículo 1697, inciso 1 del Código Civil, en donde se indica que el contrato de arrendamiento puede resolverse por las siguientes causales: cuando el arrendatario no realizó el pago del mes anterior y ya está por vencerse el siguiente y, adicionalmente, quince días. Cuando el arrendamiento queda establecido por periodos largos, es suficiente el vencimiento de uno de estos más quince días. Por último, cuando el alquiler es acordado por ciclos que no sobrepasen el mes, es suficiente que venzan tres periodos.

1.3.7.3. Desalojo por ocupación precaria

La figura del desalojo por ocupante precario tiene sustento y reglamentación en el Cuarto Pleno Casatorio Civil (Casación 2195-2011, Ucayali), de esta manera existen siete reglas vinculantes sobre la ocupación precaria. Una de ellas define al precario como aquel que tiene dicha condición cuando ocupe un bien ajeno sin título. En efecto, el desalojo por ocupante precario procede contra quienes ocupan cierto bien ajeno, sobre el cual no tienen ningún tipo de derecho. Por su parte, el Código Civil en el artículo 911 define la posesión precaria como aquella que se practica sin disponer de un título o cuando el individuo que lo poseía fallece.

1.3.7.4. Desalojo por cláusula de allanamiento futuro

Está regulado por la Ley N.º 30201, Ley del Inquilino Moroso. La figura de desalojo por cláusula de allanamiento futuro se desarrolla en torno a la cláusula que fue incluida en el contrato. Cuando el contrato vence y transcurrieron dos meses y quince días de demora en el abono del alquiler, el propietario del bien inmueble tiene la potestad de iniciar una

acción legar para demandar el desalojo. Asimismo, el artículo 594 del CPC, estipula que “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”.

1.3.8. Proceso de restitución del bien en el desalojo

A partir del momento que el magistrado emite una sentencia firme y favorable sobre el proceso de desalojo, se remite una orden a la Policía Nacional del Perú para cumplir las órdenes expedidas por parte del juez, por lo cual tienen el plazo de tres días desde el momento de la notificación para que de manera inmediata y urgente se apersonen al inmueble donde se desarrollará el desalojo, y así poder garantizar la ejecución de este.

Cuando un contrato de arrendamiento llegue a su vencimiento, se debe solicitar vía judicial la restitución del bien. Es vital que este proceso se pacte dentro del contrato de arrendamiento, toda vez que los acuerdos entre partes, son ley entre las mismas. Todo proceso de desalojo tiene como propósito la restitución del bien inmueble arrendado. (Guevara y Delgado, 2017).

1.3.9. Ejecución de sentencia en Desalojo

En un Estado de Derecho, además del Poder Judicial y el Tribunal Constitucional, otros organismos jurisdiccionales excepcionales como el Fuero Militar o los organismos reguladores también tienen la función de administrar la justicia. Con esto, se busca que todos los ciudadanos accedan a la justicia (Salgado, 2019). La tutela jurisdiccional efectiva se reconoce como un principio público y subjetivo; según la cual, cualquier individuo se encuentra facultado para dirigirse al Estado a través de los canales que conforman sus órganos jurisdiccionales competentes. Esto con el fin de exigir la tutela plena de sus

intereses. En tal sentido, este principio se manifiesta procesalmente a través del derecho de acción y el de contradicción. Esto significa que administra el proceder tanto del demandante como del demandado mientras se lleve a cabo el proceso civil.

1.4. Justificación de la Investigación

Al respecto, se presentan tres dimensiones

- Justificación Teórica

La investigación se centrará en examinar las principales doctrinas relacionadas con las medidas cautelares y el proceso de desalojo. Se abordarán definiciones específicas relacionadas a las medidas cautelares en los procesos de desalojo. Todo esto contribuirá en la formulación de un nuevo enfoque legal en el proceso de desalojo, ya que buscará realizar una reforma completa al código procesal civil en cuanto al desalojo, pues, a pesar de los diversos procesos que existen para obtener la restitución del bien, este sigue siendo un proceso extenso en el cual el propietario por diversas trabas legislativas o propias del demandado encuentra su derecho limitado acceder a la tutela.

- Justificación Práctica

La investigación se justifica con base en la necesidad de desarrollar un tema de impacto social, que contribuya a proteger a los poseedores mediatos, en los casos de proceso de desalojo por vencimiento de contrato, a efectos de que puedan obtener inmediatamente una medida cautelar sobre el fondo y de esta manera lograr una efectiva y rápida posesión del bien inmueble. Además, es importante destacar que en la tesis titulada “La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo”, se examinaron 129 expedientes sobre desalojos de los cuales en ninguno se solicitó la medida cautelar sobre el fondo, por lo que

se evidencia que, en la práctica, esta garantía que ofrece la legislación es ineficiente y jurídicamente inaplicable.

- **Justificación metodológica**

Esta investigación queda justificada metodológicamente por los conocimientos sólidos construidos sobre la base de tesis nacionales e internacionales, normativas vigentes y la perspectiva de expertos. La investigación empleará técnicas cualitativas y entrevistas con abogados litigantes para analizar la importancia de implementar medidas cautelares en juicios de desalojo. Este enfoque propiciará debates académicos acerca de las posibles soluciones a este problema, pues, a pesar de existir diversas normas que tratan de regular y otorgar la posesión inmueble al propietario, hasta la fecha persiste sin resolverse. Es importante señalar que el empleo de una nueva teoría para desafiar la dificultad de manera jurídica y doctrinaria justifica el presente trabajo de investigación.

1.5. Bases Legales

Código Civil Peruano

El desalojo está prescrito en la norma sustantiva, la cual define a la posesión como la acción de ejercer derecho sobre la propiedad en forma exclusiva, sin interrupciones y de manera constante, actuando como si fuera el propietario.

Código Procesal Civil

La norma adjetiva materializa las normas sustantivas relacionadas al proceso de desalojo, en cuanto al plazo, recursos y requisitos.

Ley sobre procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, Ley N° 30933

Esta ley regula los procesos notariales de desalojo de inmuebles urbanos y rústicos, mediante la participación del notario y con ejecución judicial.

1.6. Formulación del Problema

Problema general

¿Cuál es el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano?

Problema específico

- ¿De qué manera la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata del bien?
- ¿De qué manera la ausencia de la medida cautelar en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato repercute en la tutela jurisdiccional efectiva?
- ¿Cuáles son los requisitos especiales de las medidas cautelares que deberá considerar los magistrados para proceder con su otorgamiento en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?

1.7. Objetivos

Objetivo general

Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano

Objetivos específicos

- Analizar qué manera la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata del bien.
- Analizar de qué manera la ausencia de la medida cautelar en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato repercute en la tutela jurisdiccional efectiva.

- Analizar los requisitos especiales de las medidas cautelares que deberá considerar los magistrados para proceder con su otorgamiento en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato

1.8. Hipótesis

Esta investigación carece de hipótesis a acreditar al ser una investigación de tipo cualitativa-exploratoria. Sobre este punto, Hernández (2014) señala que los estudios cuantitativos que buscan plantear una hipótesis son de enfoque correlacional, explicativo o descriptivo que intenta predecir un evento o valor

Asimismo, Hernández (2014) plantea que las hipótesis son pautas de las investigaciones, pues exponen los fenómenos que se investigan. Estas hipótesis únicamente pueden ser planteadas como proposiciones, pues son respuestas a las preguntas de investigación. Además, señala que las hipótesis no siempre son verdaderas. Son meramente explicaciones tentativas, más no propiamente hechos, ya que un investigador al iniciar con el estudio no tiene la certeza de que su hipótesis será comprobada. Finalmente, las hipótesis pueden ser generales o precisas, pero jamás dejan de ser proposiciones supeditadas a una comprobación.

Por lo tanto, no se plantea ninguna hipótesis con relación al tema de investigación, toda vez que el objetivo es conocer el significado de los hechos, mas no anunciar los mismos.

1.9. Limitaciones

La limitación encontrada en esta investigación se debió a la escasa jurisprudencia sobre la medida cautelar en los procesos de desalojo causados por el vencimiento del contrato, porque hasta la fecha no se ha instaurado procesos de ese tipo, por lo que se limitó a la revisión de fuentes basadas en la doctrina nacional e internacional.

1.10. Marco Conceptual

- Arrendamiento: es una figura jurídica netamente del derecho civil que implica la entrega de un bien en forma temporal a cambio de una contraprestación.
- Bien inmueble: son bienes que no se pueden transportar, tales como los edificios, casas, oficinas, entre otros.
- Desahucio: es una acción que consiste en despedir, por parte del poseedor mediato, en tanto el contrato de arrendamiento ha llegado a su fin.
- Posesión: la palabra en sí misma significa establecerse o sentarse. Este derecho puede oponerse al derecho de propiedad. Asimismo, la posesión contiene un poder de hecho llamado animus, que se entiende como la intención de comportarse como dueño, ya que tiene como fin retenerla o disponer como si fuera uno.
- Proceso civil: proviene del derecho privado y conglomerada a las normas que regulan todo lo relacionado con las personas, actos jurídicos, bienes, familia, herencia, obligaciones y otros.
- Contrato: se define como un acuerdo que vincula a dos o más partes bajo términos y condiciones y genera obligaciones.

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

2.1. Tipo de investigación

Este capítulo explica el desarrollo de la metodología empleada, la cual es explorativa y descriptiva, que se basa en una estructura sólida para facilitar el desarrollo de los objetivos planteados. Ante ello, es importante lo indicado por Sabino (1992) el método científico es una forma que se emplean con el fin de entender, explicar o describir un fenómeno, es la forma de proceder para alcanzar los objetivos, entiéndase como el estudio de los métodos que contiene la justificación, discusión, el análisis de los procesos utilizados en la investigación y la discusión sobre las cualidades.

- Enfoque

La investigación es de enfoque cualitativa, ya que recoge datos útiles, mediante entrevistas a diversos abogados litigantes. Al respecto, sirva de referencia lo expresado por Hernández (2006) que destaca la naturaleza no cuantitativa de este enfoque, pues emplea métodos de recolección de datos. El investigador realiza preguntas abiertas y generales, lo que refleja situaciones reales de eventos, personas, manifestaciones y entre otros.

- Diseño de investigación

Fenomenología, hermenéutica y diseño descriptivo transversal

El enfoque cualitativo bajo el cual se lleva a cabo esta investigación está sustentado en la fenomenología, debido a que se aplican un marco hermenéutico individual (el de la investigadora) y uno colectivo (el de los entrevistados y de las investigaciones referidas). Esto significa que se parte de la idea de que todo fenómeno o acontecimiento dado en la realidad está sujeto a ser interpretado a partir de una base conceptual o teórica, que permite la captación de uno de los sentidos o significados que son desentrañados a partir del objeto de estudio. Para ello, no solo es indispensable un aval teórico, sino también mecanismos que se aplican con la finalidad de recoger las diversas

formas en las que un mismo fenómeno es abordado. Al respecto, Fuster (2019) indica: “Conocer las vivencias por medio de los relatos, las historias y las anécdotas es fundamental porque permite comprender la naturaleza de la dinámica del contexto e incluso transformarla” (p. 202). Esta investigación, como se menciona en el acápite anterior, se enfoca en analizar y comprender la práctica judicial en cuanto a las variables elegidas y a partir de la apreciación de sus agentes. Por tanto, en la presente investigación cualitativa, está implicado un despliegue fenomenológico que se conjuga con el diseño transversal descriptivo. Habría que recordar que la fenomenología no solo busca conocer la realidad, sino también interpretarla. En ese sentido, se subraya el componente hermenéutico en toda investigación, por lo que está presente también en el diseño descriptivo transversal.

2.2 Población y muestra del estudio

- Población

De acuerdo con Arias et al. (2016), la población de estudio constituye un universo de situaciones que debe estar delimitado y definido, ya que formará parte de la muestra; por lo que debe cumplir ciertos parámetros establecidos. Asimismo, refiere que población no hace alusión únicamente a personas, sino también incluye a los animales, expedientes y otros. La investigación toma criterios para la población como homogénea, ya que deben poseer las mismas características en cuanto a las variables de la investigación, además se debe considerar el tiempo, el espacio y la cantidad.

Por lo tanto, en la presente investigación la población está definida como finita, ya que conforme se observa en el padrón de agremiados del Colegio de Abogados de Lima, desde el 2018 al 2019, existen 67,877 abogados colegiados en el departamento de Lima, Perú.

- Muestra

Se determinará por un muestreo no probabilístico, ya que a elección de los elementos de esta depende de las condiciones que permita el muestreo por conveniencia. La muestra se elaboró con seis profesionales litigantes con amplia experiencia jurídica y se tomará en cuenta a seis abogados titulados litigantes en derecho civil.

A) Criterios de inclusión de la muestra

- Abogados litigantes en derecho civil
- Abogados titulados
- Abogados especializados en derecho civil

B) Criterios de exclusión de la muestra

- Abogados especializados en otras ramas del derecho que no sea civil
- Abogados que no estén titulados
- Abogados que no hayan litigado en el sistema peruano.

Tabla 5 Muestra no probabilística

POBLACIÓN	MUESTRA	CRITERIOS	JUSTIFICACIÓN
Abogados litigantes con amplia experiencia en el derecho civil	06 abogados litigantes	Abogados litigantes en la rama del derecho civil.	Debido a que la presente investigación requiere de abogados que hayan litigado en materia civil.

Fuente: elaboración propia de los datos recopilados para la investigación.

2.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

- Técnica de la entrevista

Los datos fueron recolectados, en este estudio, aplicando la entrevista como técnica idónea. Luego, se analizó la información obtenida de las respuestas dadas por los abogados litigantes con amplia experiencia en el campo jurídico. Cabe señalar que la entrevista se basa en el diálogo que sostienen el entrevistado y el entrevistador, que mantienen una relación

directa, cara a cara. (Carrasco, 2013). En ese sentido, la entrevista estuvo compuesta por ocho preguntas abiertas enfocadas en el objetivo general y los tres objetivos específicos, los cuales fueron contestados por los participantes, a fin de extraer datos importantes que contribuyan a la esta tesis.

Por tanto, la guía de entrevista fue un instrumento que ayudó a analizar la información recolectada de los seis abogados litigantes, cuya principal cualidad fue una larga trayectoria profesional en el campo de la asesoría jurídica, a efectos de tener conocimiento sobre sus posturas, criterios, opiniones basadas en la pericia y conocimiento adquirido. Estas entrevistas se realizaron en forma virtual con la aplicación de las preguntas debidamente estructuradas y enfocadas a resolver los objetivos de la presente tesis.

- **Análisis de Documentos**

A través de esta técnica, se recolectó información mediante la fuente legal, como el código adjetivo peruano, así como también se empleó la información obtenida del material bibliográfico y artículos, mediante el cual se detalló los temas más importantes de cada normativa, con lo cual se pudo obtener la finalidad, las conclusiones y características, con el objeto de ser estudiada e interpretada.

2.42.4. Aspectos éticos

Esta investigación se encuentra dentro de los márgenes de los principios éticos y morales, los mismos sobre los cuales se rige una sociedad determinada. Por ello, se ha respetado el citado de los profesionales en el tema y el respeto al derecho de autor en el desarrollo de los temas, de tal manera que se ha incluido las citas y referencias bibliográficas correspondientes.

Asimismo, se debe tener presente que el plagio no solo se concibe como un acto inmoral, sino también como un delito, conforme lo establece el código penal; por lo que siendo la autora estudiante de Derecho ha considerado y respetado los aportes doctrinarios de los citados autores.

Por otro lado, sobre la recolección de datos, se debe precisar que se ha respetado las respuestas de cada entrevistado sin alteración de alguna respuesta con la finalidad de exponer la realidad en la sociedad, la misma que se ve reflejada en todos los procesos sobre desalojo en la actualidad.

CAPÍTULO III: RESULTADOS

- **Con relación al objetivo general:** analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano

Resultado de la técnica de análisis documental

Conforme lo prescribe el CPC en su artículo 679 “cuando el demandante acredite indubitadamente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien en un proceso de desalojo, procederá la ejecución anticipada de la futura decisión final”, es decir, condice la medida cautelar a un requisito especial, esto es, el abandono del bien que imposibilita la capacidad de solicitarla.

Ante esta situación, cabe traer a colación el CPC y Comercial argentino de 1981, que contiene una acertada codificación y establece en su artículo 680 que en un proceso civil el accionante tiene la capacidad de solicitar una medida cautelar en cualquier etapa del proceso siempre que acredite los requisitos solicitados por ley. En ese sentido, en comparación al proceso civil que se ejecuta en el Perú, el ordenamiento argentino destaca por considerar la aplicabilidad de las medidas cautelares en el proceso de desalojo, siempre que estén plenamente acreditadas la verosimilitud y la caución.

Resultado de la técnica de las entrevistas

Los entrevistados de forma unánime y categórica sostienen, que definitivamente las medidas cautelares con respecto al fondo garantizan el retorno inmediato del bien.

Tabla 6 *Los beneficios de la medida cautelar en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato.*

ENTREVISTA	¿Qué beneficios genera la implementación de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?
Julia Mónica García Mendoza	Que el propietario pueda obtener la posesión del bien dentro de un proceso sobre desalojo, considerando que el derecho de propiedad prevalece sobre el derecho de posesión.
Sandra Yessy Rojas Bonilla	La restitución de la posesión del bien antes de la ejecución de sentencia.
Ana Rosa Pérez Tapia	El principal beneficio es la garantía de ejecución de sentencia y poder evitar un proceso largo y abrumador.
Jessy Pamela Vergara Rodríguez	Genera que el demandante pueda discutir su derecho con la posesión restituida.
Pablo Alberto Rivera de la Cruz	Principalmente garantiza el debido proceso del accionante.
Miguel Ángel Porras Medina	Dilucidar el proceso con la posesión bajo el poder del accionante.

Fuente: Tabla elaborada por la autora.

Como se evidencia de la entrevista realizada a los abogados, la totalidad de participantes (100%) considera que la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo otorga el beneficio de la restitución del bien o bienes inmuebles. Asimismo, Vergara (2022) considera el demandante pueda discutir su derecho con la posesión restituida. García (2022) añade que el propietario pueda obtener la posesión del bien dentro de un proceso sobre desalojo, considerando que el derecho de propiedad se superpone sobre el derecho de posesión. Porras (2022) confirma lo señalado por sus colegas indicando que desde su perspectiva ayuda a dilucidar el proceso con la posesión bajo el poder del accionante. En la misma línea, Rivera (2022) señala que garantiza el debido proceso del accionante.

Todo lo indicado por los distinguidos participantes en la entrevista que se aplicó englobado por la doctora Montenegro (2000), quien afirma que la inclusión de la tutela anticipada, previa revisión por los órganos jurisdiccionales, otorga la garantía necesaria para la efectividad que la sentencia debe presentar como cualidad ineludible.

En dicho sentido, Limo (2018) señala que la finalidad en los procesos de desalojo es la devolución del bien con relación que esté en posesión de este. Además, Ledesma (2008) agrega que “es una pretensión de orden personal, que busca recuperar el goce y uso de la propiedad que se encuentra bajo la posesión de terceras personas precarias o sin título”. (p. 961)

En consecuencia, de manera general la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato tiene el objetivo de asegurar una sentencia definitiva y, por tanto, en un proceso de desalojo el mayor beneficio es la restitución provisional del bien, durante la litis del proceso.

Tabla 7 Procesos judiciales sobre medidas cautelares dentro del proceso de desalojo

ENTREVISTA	Conoce usted procesos judiciales sobre medidas cautelares sobre el fondo en procesos de desalojo por vencimiento de contrato. De ser afirmativo, explique.
Julia Mónica García Mendoza	No
Sandra Yessy Rojas Bonilla	No
Ana Rosa Pérez Tapia	No
Jessy Pamela Vergara Rodríguez	No
Pablo Alberto Rivera de la Cruz	No
Miguel Ángel Porras Medina	No

Fuente: Tabla elaborada por la autora

Los entrevistados opinaron en un 100% que no han visto casos sobre medidas cautelares sobre el fondo en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato. Esto ratifica de manera fehaciente que la solicitud de abandono de bien impide la aplicación de un proceso cautelar dentro de los procesos de desalojo, pues de la totalidad de entrevistados ninguno ha visto o llevado un caso de esa naturaleza.

Figura 1 ¿Conoce usted procesos judiciales sobre medidas cautelares dentro de un proceso de desalojo?



Fuente: elaboración propia de los datos obtenidos de las encuestas

- **Sobre el primer objetivo específico:** analizar de qué manera la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata del bien

Sobre la técnica de análisis documental

Es posible indicar que la implementación de medidas cautelares sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato resulta una vía eficaz para garantizar la restitución inmediata del bien, puesto que brinda seguridad jurídica en los procesos al permitir solicitar medidas que permitan la ejecutabilidad de la sentencia futura.

Sobre la técnica de las entrevistas

Tabla 8 *La debida aplicación de la medida cautelar en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata de la posesión*

ENTREVISTA

Considera usted que la debida aplicación de la medida cautelar en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata de la posesión. Justifique su respuesta.

Julia Mónica García Mendoza

Sí, porque como se observa de la práctica judicial los procesos sobre desalojo, no son eficientes, ya que el mismo decurso del proceso demora un aproximado de cinco años, por lo que no hay una restitución eficaz del inmueble objeto de controversia, en tal sentido, debería aplicarse la medida cautelar sobre el fondo, siempre que cumpla los requisitos de ley

Sandra Yessy Rojas Bonilla

No, ya que, en la práctica judicial, cuando el bien se encuentra en estado de abandono, la necesidad de acudir a los órganos jurisdiccionales desaparece.

Ana Rosa Pérez Tapia

Sí, en caso que el juez admita la solicitud, pero también se debe considerar otros factores o circunstancias que amerita cada caso en específico.

**Jessy Pamela Vergara
Rodríguez**

Sí, porque la medida cautelar en un proceso de desalojo tiene como fin otorgar la posesión del bien durante el proceso.

Pablo Alberto Rivera de la Cruz

Sí, porque esa es la finalidad de las medidas cautelares.

Miguel Ángel Porras Medina

Claro, ya que las medidas cautelares tutelan los derechos de manera anticipada, siempre que se acredite los requisitos establecidos por ley.

Fuente: Tabla elaborada por la autora

De las entrevistas realizadas, el 100% de los distinguidos participantes consideran que efectivamente la debida aplicación de la medida cautelar en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata de la posesión, pues las medidas cautelares cumplen con la finalidad de otorgar una tutela anticipada.

Por otro parte, Porras (2022) considera que sí, ya que las medidas cautelares tutelan los derechos de manera anticipada, siempre que se acrediten los requisitos establecidos por ley, los cuales son la verosimilitud, la adecuación y el peligro en la demora.

En ese sentido, para Montenegro (2000) “en todo proceso existe el riesgo de que la sentencia definitiva presente dificultades de ejecución, por ello, existe la necesidad de que al inicio o antes de un proceso judicial. Se solicite actos de aseguramiento” (p. 15).

Por lo tanto, a efectos de garantizar la restitución del bien en ejecución de sentencia, se infiere los fundamentos de la tutela anticipada, pues es la forma más efectiva de salvaguardar los intereses del accionante, considerando que los tiempos límites de todo proceso de desalojo suele ser un peligro para la restitución del bien, toda vez que el posesionario tiene toda la facultad de disponer el bien.

Tabla 9 Otorgamiento de la restitución inmediata del bien en un proceso de desalojo

ENTREVISTA	¿En qué casos se otorga la restitución inmediata del bien en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato? Justifique su respuesta
Julia Mónica García Mendoza	Cuando acredite el requisito de abandono del bien, pero eso no he visto en la práctica.
Sandra Yessy Rojas Bonilla	No he visto algún caso en la práctica judicial.
Ana Rosa Pérez Tapia	Conforme dicta la normativa civil, siempre que el bien se encuentre en estado de abandono.
Jessy Pamela Vergara Rodríguez	En general, la norma señala que existe la posibilidad de otorgar la restitución inmediata en los procesos de desalojo cuando medie el abandono del bien.
Pablo Alberto Rivera de la Cruz	Entiendo que la legislación solicita que se acredite el abandono del bien en los procesos de desalojo en general.
Miguel Ángel Porras Medina	No he visto casos

Fuente: Tabla elaborada por la autora

Los entrevistados indican en un 50% que no han presenciado casos sobre medidas cautelares dentro de procesos de desalojo, y el 50% indica siempre que se acredite el

requisito de abandono del bien, esto de conformidad con el artículo 679 del CPC. Tal es así que García (2022) señala que cuando se acredite el requisito de abandono del bien, pero que a lo largo de sus años de experiencia como litigante no ha llevado dichos casos. Por su parte, Rojas (2022), al igual que su colega García, señala que no ha visto casos sobre medidas cautelares en los procesos de desalojo.

En ese sentido, si bien es cierto el CPC exige el requisito de abandono del bien, este restringe la aplicación de dicha medida dentro del proceso, por lo cual se sostiene que la medida cautelar temporal sobre el fondo del proceso de desalojo garantiza la restitución inmediata del bien.

Figura 2

Sobre la pregunta ¿considera usted que la debida aplicación de la medida cautelar garantiza la restitución inmediata de la posesión?



Fuente: elaboración propia de los datos obtenidos de las entrevistas dirigidas a los participantes.

- **Sobre el segundo objetivo específico: analizar de qué manera la ausencia de la medida cautelar en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato repercute en la tutela jurisdiccional efectiva**

Sobre la técnica de análisis documental

El Tribunal Constitucional, mediante sentencia N.º 08123-2005-HC/TC, señala que el derecho a un debido proceso implica que se deberá velar por los derechos fundamentales de las partes procesales. Asimismo, señala, mediante resolución N.º 5-2006-AI/TC, que el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva implica que la persona debe ser atendida por los órganos de justicia mediante un proceso con garantías constitucionales. En tal sentido, al mermar el acceso a accionar la vía cautelar o solicitar una protección temporal, se está vulnerando la garantía de acceso a la justicia, pues toda persona tiene derecho a pedir o requerir la tutela de sus derechos, siempre que cumpla con ciertos requisitos de procedibilidad, los cuales se encuentran establecidos en la legislación peruana, más no requisitos abusivos, como en el presente caso de abandono del bien. Además, esta afectación a la tutela jurisdiccional efectiva a causa de la ausencia de la tutela anticipada en los procesos de desalojo causa una grave lesión a los derechos reales de los propietarios inscritos a nivel de registros públicos, la misma que resulta irreparable, ya que al momento de que se emite sentencia, resulta ser demasiado tarde para una debida eficacia.

En el siguiente gráfico, podemos apreciar la cantidad de procesos que siguen en curso en el Poder Judicial del Perú, donde el 75% siguen vigentes y tan solo el 25% han concluido. Esta información estadística demuestra una precariedad en la actual legislación en materia de desalojo y, por ende, una clara vulneración a la tutela jurisdiccional efectiva.

Figura 3

Estados de los procesos de desalojo tramitados ante el Poder Judicial



Fuente: Poder Judicial del Perú

Sobre la técnica de las entrevistas

Tabla 10 La ausencia de medidas cautelares sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato repercute en la tutela jurisdiccional efectiva.

ENTREVISTA	Considera usted que la ausencia de medidas cautelares sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato repercute en la tutela jurisdiccional efectiva. Justifique su respuesta.
Julia Mónica García Mendoza	Sí, porque, hoy en día estos procesos suelen agotar la segunda instancia y muchas veces terminar en casación, por lo que la tutela jurisdiccional se desnaturaliza.
Sandra Yessy Rojas Bonilla	Sí, ya que el accionante propietario se sumerge a un proceso judicial de muchos años para recuperar la posesión de su propiedad, cuando esta puede ser garantizada durante el proceso mediante una medida cautelar.

Ana Rosa Pérez Tapia	Sí, porque genera una desprotección al demandante propietario, quien a diferencia de los demás procesos civiles sí puede solicitar una medida cautelar, siempre que acredite los requisitos de procedibilidad.
Jessy Pamela Vergara Rodríguez	Sí, porque a pesar de las diversas normas en materia de desalojo, aún sigue siendo un proceso complejo y costoso.
Pablo Alberto Rivera de la Cruz	Sí, porque en diversos casos se ha verificado que al obtener una sentencia a favor resulta inejecutable.
Miguel Ángel Porras Medina	Sí, porque usualmente los procesos de desalojo son apelados por la contraparte, y el accionante aún sigue sin hacer uso de la posesión.

Fuente: Tabla elaborada por la autora

Con relación a la ausencia de medidas cautelares sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, esta repercute en la tutela jurisdiccional efectiva. De la totalidad de entrevistados (100 %) indicó que sí repercute. En este sentido, la entrevistada Pérez (2022) indica que se genera una desprotección al demandante propietario, quien, a diferencia de los demás procesos civiles, sí puede solicitar una medida cautelar, siempre que acredite los requisitos de procedibilidad. Una idea similar expresa Rojas (2022), quien afirma que el accionante propietario se sumerge en un proceso judicial de muchos años para recuperar la posesión de su propiedad cuando esta puede ser garantizada durante el proceso mediante una medida cautelar. Sobre este punto, Vergara (2022) considera que, a pesar de las diversas normas en materia de desalojo, aún sigue siendo un proceso complejo y costoso. Por su parte, García (2022) sostiene que hoy en día estos procesos suelen agotar la segunda instancia y muchas veces terminar en casación, por lo que la tutela jurisdiccional se desnaturaliza. De igual manera, Porras (2022) señala que usualmente los procesos de desalojo son apelados por la contraparte, y el accionante aún sigue sin hacer uso de la

posesión. Además, Rivera (2022) indica que en diversos casos se ha verificado que al obtener una sentencia a favor resulta inejecutable.

Como se ha podido observar, la opinión de los entrevistados se encuentra totalmente unánime, lo que se condice desde el punto de vista doctrinario. Monroy (1994) sostiene que la tutela es un derecho inherente a todo sujeto de derecho. Por ello, el accionante se encuentra en la potestad de exigir al Estado dicha tutela. En ese mismo sentido, la Carta Magna, en su artículo 139, establece que es principio y derecho de la función jurisdiccional la observancia de un debido proceso y una debida aplicación de la tutela jurisdiccional. Además, la Ley Orgánica del Poder Judicial establece que la persona tiene la capacidad de disfrutar su derecho a un debido proceso. Por ende, el Estado debe proveer el funcionamiento adecuado de las garantías constitucionales y procesales y su restricción origina la vulneración de un derecho constitucional.

Figura 4

¿Considera usted que la ausencia de la medida cautelar en un proceso de desalojo repercute en la tutela jurisdiccional efectiva?



Fuente: elaboración propia de los datos obtenidos de las encuestas.

Tabla 11 La medida cautelar en un proceso de desalojo.

ENTREVISTA	¿Qué considera medida cautelar en un proceso de desalojo?
Julia Mónica García Mendoza	La aplicación de una medida cautelar dentro o fuera del proceso de desalojo, con el fin de garantizar la restitución inmediata del bien objeto de litis.
Sandra Yessy Rojas Bonilla	Considero que la medida cautelar en los procesos de desalojo es lograr la restitución del bien antes de la emisión de sentencia.
Ana Rosa Pérez Tapia	La medida cautelar se entienda como instrumentos que proporciona eficacia en la ejecutabilidad de la sentencia, en el caso de los procesos de desalojo se entendería como aquella medida que desalojaría durante el proceso al demandado.
Jessy Pamela Vergara Rodríguez	La restitución de la posesión al accionante
Pablo Alberto Rivera de la Cruz	Es la implementación de instrumentos dentro del proceso principal para asegurar la efectividad de la sentencia.
Miguel Ángel Porras Medina	La medida cautelar asegura la restitución de la posesión antes de la emisión de sentencia.

Fuente: Tabla elaborada por la autora.

La totalidad de los entrevistados coinciden en que la medida cautelar en el proceso de desalojo es la aplicación de las medidas cautelares con el objetivo de proporcionar la restitución del bien inmueble. Rojas (2022) sostiene que la medida cautelar en los procesos de desalojo es lograr la restitución del bien antes de la emisión de sentencia. Vergara (2022) sostiene que es la restitución de la posesión al accionante. Rivera (2022) señaló que es la implementación de instrumentos dentro del proceso principal para asegurar la efectividad de la sentencia. Pérez (2022) agrega que la medida cautelar se entiende como un conjunto de instrumentos que proporcionan eficacia en la ejecutabilidad de la sentencia, en el caso de los

procesos de desalojo se entendería como aquella medida que desalojaría durante el proceso al demandado.

Desde el punto de vista doctrinario, Raimundin (1956) afirma que la tutela anticipada se inclina a resguardar el orden público, por lo que impide cualquier acto de intervención autocompositivo por cualquiera de las partes procesales. En esa misma línea de ideas Ledesma (2013) añade que mientras se espera el decurso del proceso, existe la posibilidad de acaecer sucesos que provoquen el peligro de desaparecer de la tutela de la justicia, lo que es llamado también como daño irreparable. Finalmente, se debe precisar que la característica de un proceso cautelar es ser instrumental, pero también es autónoma puesto que es atendido de conformidad con la acreditación de la urgencia fundamentada.

- **Sobre el tercer objetivo específico: analizar los requisitos especiales de las medidas cautelares que deberá considerar los magistrados para proceder con su otorgamiento en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato**

Sobre la técnica de análisis documental

En los procesos civiles sobre desalojo sobre cualquier tipo de título, los magistrados deberán considerar los requisitos generales de las medidas cautelares; estos son, verosimilitud en el derecho, peligro en la demora y razonabilidad; por lo que se debería sustraer el requisito de abandono del bien establecido en el artículo 679, ya que no existe la exigencia de este requisito especial en otras figuras jurídicas reguladas en el Perú y además realizando un análisis comparado con la legislación Argentina, este requisito no es concebido en ninguna parte de su Ley y se observa una baja tasa de procesos de desalojo; en consecuencia, los criterios rectores de los magistrados deben ceñirse a los requisitos generales establecidos tanto a nivel legislativo como doctrinario.

Sobre la técnica de las entrevistas

Tabla 12 Requisitos de procedibilidad se debería considerar para otorgar una medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato.

ENTREVISTA	¿Qué requisitos de procedibilidad se debería considerar para otorgar una medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?
Julia Mónica García Mendoza	Los requisitos generales de una medida cautelar: verosimilitud, peligro en la demora y adecuación.
Sandra Yessy Rojas Bonilla Ana Rosa Pérez Tapia	Los requisitos generales de la medida cautelar Los requisitos de procedibilidad que establece el artículo 611 del Código Procesal Civil.
Jessy Pamela Vergara Rodríguez	Los requisitos establecidos en la norma civil.
Pablo Alberto Rivera de la Cruz	Los requisitos generales de la medida cautelar y además una contracautela.
Miguel Ángel Porras Medina	Únicamente los requisitos que establece la legislación peruana.

Fuente: Tabla elaborada por la autora

La totalidad de entrevistados indicaron que los requisitos que se debería considerar para otorgar una medida cautelar en un proceso de desalojo son los ya establecidos por la legislación y la doctrina, los cuales son; peligro en la demora, verosimilitud y adecuación, con lo que dejaron taxativamente claro que el requisito de abandono del bien no debería ser exigible.

A nivel doctrinario jurisprudencial el Expediente N.º 2235-2004 – AA/TC, estableció que el principio de legalidad no debe limitar la aplicación de un derecho fundamental, pues lo que se debe revisar es la necesidad de proteger un fin constitucionalmente relevante que amerita la presencia de los órganos estatales.

Tabla 13 La viabilidad del requisito de abandono del bien para conceder una medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo

ENTREVISTA	¿Es viable exigir el requisito de abandono del bien para conceder una medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo? Justifique su respuesta.
-------------------	---

Julia Mónica García Mendoza	No, ya que en la práctica judicial este requisito impide que se aplica las medidas cautelares en los procesos de desalojo.
Sandra Yessy Rojas Bonilla	No, ya que, en la práctica judicial, cuando el bien se encuentra en estado de abandono, la necesidad de acudir a los órganos jurisdiccionales desaparece.
Ana Rosa Pérez Tapia	Considero que exigir el requisito de abandono del bien resulta un desafío desde una perspectiva legal y práctica.
Jessy Pamela Vergara Rodríguez	No, porque este requisito hace imposible la práctica jurídica.
Pablo Alberto Rivera de la Cruz	No, resulta una traba en la práctica judicial
Miguel Ángel Porras Medina	Considero que no, porque no he visto casos que cumplan ese requisito de procedibilidad.

Fuente: Tabla elaborada por la autora.

Figura 5 ¿Es viable requerir el abandono del bien para otorgar una medida cautelar en un proceso de desalojo?



Fuente: elaboración propia de los datos obtenidos de las encuestas.

La totalidad de entrevistados coinciden en su respuesta y señalan que no es viable requerir el abandono del proceso para otorgar una medida cautelar en un proceso de desalojo.

Por lo que García (2022) sostiene que en la práctica judicial este requisito impide que se

apliquen las medidas cautelares en los procesos de desalojo. A su vez Rojas (2022) señaló que, en la práctica judicial, cuando el bien se encuentra en estado de abandono, la necesidad de acudir a los órganos jurisdiccionales desaparece. Rivera (2022) indica que resulta una traba en la práctica judicial. Pérez (2022) al igual que exigir el requisito de abandono del bien resulta un desafío desde una perspectiva legal y práctica. Vergara (2022) sostuvo que este requisito hace imposible la práctica jurídica. Correa (2022) señaló que no ha visto casos que cumplan ese requisito de procedibilidad. Como se aprecia la opinión de los entrevistados concluye que no es viable el requisito de abandono del bien, porque impide la aplicación de medidas cautelares en el proceso de desalojo.

En consecuencia, existe una clara afectación de la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos de desalojo al solicitar el requisito de abandono del bien, ya que conforme lo establece la Casación 1032-2016, Lambayeque, es un derecho de naturaleza constitucional por el cual toda persona puede acceder a los órganos jurisdiccionales bajo el precepto del debido proceso.

Asimismo, es imperativo manifestar que Hinostroza (2017) en su tesis titulada “La Implementación normativa de la medida cautelar en el proceso de desalojo por ocupante precario en Lima Norte”, avala lo desarrollado en las entrevistas, mediante su entrevista N° 5, cuya pregunta es la siguiente “Usted como especialista en lo civil ¿considera que una implementación de una medida anticipada de desalojo es necesaria para proteger el bien frente a la posesión inmediata?” y la respuesta contundente y total fue que todos consideran que es sumamente necesaria aplicar la medida cautelar en los procesos, pues los poseedores mediatos en su permanencia del bien aprovechan esta posesión con un fin meramente económico, asimismo indican que dicha medida otorga protección a nivel de derechos fundamentales.

CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN

Limitaciones

Las limitaciones son puntos vacíos e inciertos de la investigación que no se han logrado desarrollar de manera contundente,

Se encontraron limitaciones para lograr acreditar el desarrollo de la investigación:

No se ha logrado desarrollar y analizar con todas sus particularidades las medidas cautelares sobre el fondo dentro del proceso de desalojo por vencimiento de contrato en la praxis, toda vez que del registro de jurisprudencia sistematizada del Poder Judicial del Perú no se registra ningún caso relacionado al tema. Por lo tanto, esto ha limitado el análisis jurídico práctico de este tipo de procesos en la realidad nacional, ya que no se registra base de datos al respecto de procesos en trámites o concluidos.

Discusión

En la investigación se planteó como objetivo general analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano.

Con relación al objetivo general de investigación: el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano. De acuerdo con el objetivo general dirigido a analizar de qué manera impacta la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata del bien, se debe traer a colación lo señalado en los antecedentes de la presente investigación, pues conforme indica Ledesma (2013) “enterado el juez por el demandante que el inquilino ha abandonado el bien sin dejar persona que haga sus veces, es

recomendable que el juez no solo se guie por la constatación policial que haga referencia al abandono”. (p. 202)

Con relación a esto, no se concierte con lo expresado por la autora, ya que, de conformidad con la entrevista realizada a seis abogados litigantes, la totalidad de participantes concluyó que la implementación de la medida cautelar en los procesos de desalojos permite la restitución inmediata del bien. Además, se observa una expresa protección legal al posesionario que no posee un título, frente a una persona que posee la titularidad del bien, ello genera un grave desequilibrio en los procesos judiciales, pues se debería prevalecer el derecho a la propiedad sobre el derecho a la posesión. Aunado a ello, se debe tener en cuenta la inexistente jurisprudencia en procesos de desalojo con medidas cautelares fundadas, lo que corrobora la postura adoptada.

En tal sentido, esta situación se ve reflejada en la práctica judicial, toda vez que no se ha hallado alguna jurisprudencia referencia a este tipo de tutela en un proceso de desalojo, por lo que el requisito de abandono del bien genera una afectación a la tutela jurisdiccional efectiva y al debido proceso.

Con relación al primer objetivo específico: la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata del bien.

Del análisis realizado en los antecedentes del desarrollo de la presente investigación se puede sostener que las medidas cautelares sí garantizan la restitución inmediata del bien, conforme lo expresa Montenegro (2000) la solicitud de una medida cautelar puede situarse fuera del proceso principal o cuando este ya haya iniciado, pero en ambos casos es imprescindible fundamentar el derecho que se pretende y la certeza de la demanda para que

la medida sea otorgada por el juez considerando estos fundamentos. En tal sentido, se debe tener presente que las medidas cautelares tienen como fin asegurar la efectividad de la ejecución de una sentencia, además de atenuar el riesgo que genera la demora natural de un proceso judicial de desalojo, ya que existe la posibilidad de que la parte demandada pueda disponer del bien y de esta manera convertir el proceso en uno inejecutable.

Por lo tanto, conforme lo han señalado los participantes de manera unánime la función principal de las medidas cautelares en los procesos de desalojo es la restitución del bien, previa acreditación de los requisitos generales establecidos, en tal sentido, indican que en la práctica judicial los procesos de desalojo no son eficientes por la demora natural del proceso y que dentro de ese proceso los demandados pueden realizar acciones que dañen el bien, lo cual repercute en la ejecución de sentencia.

Ahora bien, por restitución del bien conforme lo prescribe el artículo 586 del CPC, “pueden demandar: el arrendador, el administrador y todo aquel que, salvo lo dispuesto en el artículo 598 del citado código, considere tener derecho a la restitución de un predio. Pueden ser demandados: el arrendatario y otros”,

En otros términos, la legislación entiende a la restitución como la devolución de la posesión al accionante o la entrega de la cosa que protege el artículo 911 de la norma subjetiva.

Por lo tanto, a pesar de que actualmente el artículo 679 del CPC, impide legalmente que se otorgue una medida cautelar anticipada en un proceso de desalojo, en caso el juez utilice un razonamiento constitucional de la norma y otorgue la medida cautelar sí garantiza la restitución inmediata del bien.

Con relación al segundo objetivo específico: la ausencia de la medida cautelar en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato repercute en la tutela jurisdiccional efectiva

Del análisis de la doctrina y la interpretación el artículo 679 del CPC efectuada en el capítulo I de la presente investigación, no queda ninguna duda que este artículo limita un derecho de índole constitucional y fundamental, pues condiciona un derecho que todo accionante tiene en igualdad de partes dentro o fuera de cualquier proceso, pues solicita que el bien inmueble esté abandonado para proceder con el análisis de la concesión de una tutela anticipada.

Por lo tanto, desde una visión constitucional, la ausencia de la tutela anticipada generada por la indebida aplicación del artículo antes referido genera una afectación a la tutela jurisdiccional efectiva, lo cual se condice de la respuesta de la totalidad de entrevistados que señalan que sí afecta este derecho constitucional y además consideran que la tutela anticipada es la obtención de la posesión dentro de un proceso de desalojo y que por tanto debe prevalecer un derecho de mayor relevancia como es el derecho a la propiedad ante el derecho a la posesión.

Asimismo, indican que la limitación de la aplicación de la medida cautelar en el proceso de desalojo desnaturaliza la tutela jurisdiccional y además porque claramente una sentencia inejecutable por causa de las acciones realizadas por el demandado cuando esta pudo haberse evitado, es una clara vulneración a un derecho fundamental.

La repercusión a la tutela jurisdiccional efectiva se basa en una clara afectación de la razonabilidad de los plazos, el debido proceso, el derecho a accionar, lo cual queda

sumamente limitado con la ausencia de la medida cautelares en los procesos de desalojo por una norma procesal.

Con relación al tercer objetivo: requisitos especiales de las medidas cautelares que deberá considerar los magistrados para proceder con su otorgamiento en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato

Del análisis de las entrevistas se observa que la totalidad de participantes optan por la eliminación del requisito de abandono del bien, ello no implica que se deje de acreditar los requisitos establecidos, únicamente se estaría gestionando igualdad en los procesos civiles, ya que el juez debe analizar y concluir que existe certeza en el derecho para otorgar una tutela anticipada.

Asimismo, los entrevistados en su totalidad establecen que el juez debe analizar los tres requisitos reglamentados por ley, los cuales son; la verosimilitud en el derecho definido como aquel que exige evidenciar un derecho que merece ser tutelado dentro o fuera de un proceso principal, con base en un conocimiento previo de lo argumentado. En otros términos, el juez debe generar certeza con base en el análisis de los hechos alegados para fundar la solicitud cautelar; peligro en la demora, mediante el cual el juez debe analizar si la demora natural del proceso principal vuelve inejecutable una sentencia por las acciones del demandado, la dificultad del proceso y la naturaleza de la petición; y, la adecuación de la pretensión que involucra la congruencia, proporcionalidad y correlacionalidad, razonabilidad y utilidad, los cuales protegen los derechos de la parte demandada.

Asimismo, en sentido contrario con lo establecido en la legislación procesal, los abogados entrevistados en su totalidad indicaron que se debe eliminar el requisito de

abandono del bien o en su defecto modificar parcialmente el artículo 679 del CPC, ya que limita la acción cautelar en los procesos de desalojo.

En ese sentido se puede indicar que el sistema legal procesal y actual sobre medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo resulta de índole inconstitucional, ya que limita la acción del demandante de tutelar su derecho a la posesión, por lo que se debe eliminar el requisito de abandono del bien como elemento de procedibilidad, puesto que esta modificación parcial o exoneración del abandono del bien repercutirá en tres aspectos fundamentales dentro del proceso de desalojo: a) La ejecución de sentencias serán efectuadas con efectividad al emitirse la resolución definitiva, ya que el demandado no podrá realizar acciones legales o reales sobre el bien, esto es, dañar el bien o enajenarlo en forma ilegal, b) La conservación del bien inmueble hasta la emisión de sentencia, esto quiere decir que el accionante o demandante no tendrá que iniciar un posterior proceso sobre los daños acaecidos sobre su bien durante la duración natural de un proceso de desalojo, y c) La equidad en todos los procesos civiles, ya que el empleo de medidas cautelares se deben aplicar sin distinción o limitación legal, esto obliga que un impedimento legal sea retirado del ordenamiento. En conclusión, para que se efectúe la aplicación debida de las medidas cautelares, se debe exonerar el requisito de abandono del bien prescrito en el artículo 679 del CPC, teniendo en cuenta los resultados de la entrevista planteada a los participantes.

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES

1. Las medidas cautelares en los procesos de desalojo son los principales factores para la garantía de restitución inmediata del bien. Mediante el análisis de datos y entrevistas, se ha advertido que su aplicación en un proceso asegura la celeridad del mismo y, sobre todo, protege la eficacia de la sentencia en los casos de vencimiento de contrato.
2. La medida cautelar en el proceso de desalojo es jurídicamente inaplicable por el requisito de abandono del bien, toda vez que actualmente el artículo 679 del Código Procesal Civil exige la acreditación del requisito de procedibilidad del abandono del bien. Este, como se ha acreditado, es inconstitucional y, además, en la práctica judicial, impide que las personas puedan acceder a tal tutela. Por tanto, se ha advertido la inexistencia de casos judiciales en la praxis nacional sobre medidas cautelares dentro de un proceso de desalojo.
3. La medida cautelar en el proceso de desalojo garantiza la restitución inmediata del bien, debido a que la finalidad y naturaleza de estas medidas se basan en asegurar la ejecución de una sentencia conforme lo indican la totalidad de entrevistados y la doctrina analizada. Además, otorga al accionante el derecho de acudir a una solución heterocompositiva, ante lo cual los órganos estatales tienen la obligación de atender sin distinción de la naturaleza de los procesos.
4. La ausencia de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo repercute en la tutela jurisdiccional, ya que se debe tener presente que la tutela jurisdiccional es proporcional y transversal a todos los procesos o procedimientos. Además, es pertinente tener en consideración que un requisito establecido en la ley no puede limitar un derecho constitucional. Por lo tanto, el juez debe otorgar la medida cautelar sobre el fondo y devolver la posesión al demandante, previo análisis de los requisitos generales establecidos.

5. De la totalidad de entrevistados, se concluye que se debería eliminar el requisito de abandono del bien establecido en el artículo 679 del Código Procesal Civil y únicamente exigir los requisitos ya establecidos: razonabilidad, riesgo en la morosidad y adecuación. Esto equipara al proceso de desalojo con los demás procesos civiles, y otorga tutela jurisdiccional a los accionantes.

CAPÍTULO VI: RECOMENDACIONES

1. La implementación de la medida cautelar sobre el fondo del proceso en los casos de desalojo por vencimiento de contrato, no solo colaboran con la celeridad del proceso, sino que además garantiza la eficacia en la ejecución de sentencia, por tanto, su implementación resulta clave para optimizar el proceso.
2. Una reforma parcial del artículo 679 del Código Procesal Civil respecto a la eliminación del requisito de abandono del bien, puesto que este genera una afectación al derecho constitucional como es la tutela jurisdiccional efectiva, además de limitar la posibilidad de obtener la restitución inmediata del bien inmueble objeto de controversia al accionante.
3. Adecuar el criterio del magistrado para declarar procedente la medida cautelar en los procesos de desalojo, toda vez que se deben basar en los requisitos de procedibilidad establecidos por ley.
4. Analizar desde un enfoque constitucional la vulneración de la tutela jurisdiccional efectiva, pues la inaplicación de las medidas cautelares en los procesos de desalojo genera su vulneración.
5. La inclusión del requerimiento de contracautela en el artículo 679 del Código Procesal Civil al cuando se pide la medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo por vencimiento de contrato, siendo el propósito de esta asegurar al demandado en caso se ocasione un daño con la ejecución de la medida cautelar.

REFERENCIAS

- Alfaro, L. (2013). Deconstrucción y reconstrucción del contradictorio del modelo peruano de tutela cautelar. En M. Ledesma (Ed.), *Las medidas cautelares en el proceso civil* (83-127). Gaceta Jurídica.
- Amaya, M. (2016). *El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria* [Tesis para optar el título de abogado, Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo]. <https://repositorio.upao.edu.pe/handle/20.500.12759/1839>.
- Arias-Gómez, J., Villasís-Keever, M. Á., y Miranda, M. G. (2016). El protocolo de investigación III: la población de estudio. *Revista Alergia México*, 63(2), 201-206.
- Calamandrei, P. (2002) Introducción al Estudio Sistemático de las Providencias Cautelares. <https://www.marcialpons.es/libros/introduccion-al-estudio-sistemático-de-las-providencias-cautelares/9789563920291/>
- Carrasco, N. (2011). Análisis económico del derecho de la tutela cautelar. Aplicación a la legislación civil y de quiebras en Chile [Tesis para optar el grado magíster, Universidad de Chile]. https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/111045/de-Carrasco_nicolas.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Espinosa, N. (2020). *Análisis crítico de los desalojos como respuesta estatal ante tomas de terrenos en Chile* [Tesis para optar el título de licenciada, Universidad de Chile]. Repositorio Académico de Chile. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/179212>
- Fuster, D. (2019). Investigación cualitativa: Método fenomenológico hermenéutico. *Monográfico: Avances en investigación cualitativa en educación*, 7(1), pp. 201-229. <http://www.scielo.org.pe/pdf/pyr/v7n1/a10v7n1.pdf>
- Hernández, B. (2021). *Necesidad de implementar medidas precautorias en los procesos de desalojo garantizando los derechos e intereses del propietario* [Tesis para optar el título de licenciado, Universidad Mayor de San Andrés]. Repositorio Institucional RI-UMSA.
- Hinostroza, G. (2019). *Implementación normativa de la medida cautelar en el proceso de desalojo por ocupante precario en lima norte 2017*. [Tesis para optar el título de abogada, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio UCV. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/74763>
- Huilca, W. (2021). *El desahucio como mecanismo para dar fin al contrato de arrendamiento*. [Tesis para optar el título de abogado, Universidad Regional Autónoma de los Andes]. Repositorio Digital UTA. <https://repositorio.uta.edu.ec/handle/123456789/11643>

- Lama, H. (2006). *La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano. El nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano* [Tesis para optar el grado de magíster, Pontificia Universidad Católica del Perú]. https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/%20bitstream/handle/123456789/99/LAMA_MORE_HECTOR_POSESION_POSESION%20_PRECARIA.pdf?sequence=1
- Ledesma, M. (2013). Tratamiento de la contracautela en el Código Procesal Civil. En *Las medidas cautelares en el proceso civil* (41-82). Gaceta Jurídica.
- Ledesma, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo.* (Tomo II). Gaceta Jurídica.
- Limo, J (2018). Proceso de desalojo: ¿dónde y cómo demandar según la causal invocada? <https://lpderecho.pe/proceso-desalojo-donde-como-demandar-segun-causal-invocada/>
- Lomaquis, C. (2021) *Análisis del juicio de desalojo en los casos de incumplimiento de contrato de locación* [Tesis para optar el grado de magister, Universidad Autónoma de Asunción]. Repositorio Institucional UAA. <http://revistacientifica.uaa.edu.py/index.php/repositorio/search/authors/view?firstName=Christian&middleName=David&lastName=Lomaquis%20Paez&affiliation=Universidad%20Aut%C3%B3noma%20de%20Asunci%C3%B3n&country=PY>
- Macedo, L. y Torres, A. (2023) *La problemática del desalojo de alquileres por falta de pago con fines de vivienda en tiempos de pandemia, en el juzgado de paz letrado de Maynas, Loreto, 2021* [Tesis para optar el título de abogado, Universidad Científica del Perú]. Repositorio Universidad Científica del Perú. <http://repositorio.ucp.edu.pe/handle/UCP/2432>
- Nicolás, F. (2020). *El juicio de desalojo y la tutela anticipada. Su proyección en la ley N° 3.660 de locaciones urbanas de la provincia de Rioja* [Tesis para optar el grado de maestría, Universidad Nacional de La Rioja]. Repositorio Institucional UNIR. <https://reunir.unir.net/>
- Monroy, J. (1994). *Introducción al proceso civil.* Temis.
- Ortells, M. y Calderón, M. (1996). *La tutela judicial cautelar en el derecho español.* Comares.
- Palomino, J. (2021). *Modificación de la legitimidad pasiva en el proceso de desalojo para asegurar el derecho a la propiedad y posesión en el Perú* [Tesis para optar el título de abogada, Universidad Señor de Sipán]. Repositorio Institucional USS. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/8920/Tapia%20Palomino%20Jakeline%20Indire.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Paredes, J. (2022). *La medida cautelar sobre el fondo y el supuesto inaplicable de abandono del bien en los Juzgados de Paz Letrado de Huancayo* [Tesis para optar el título de maestría, Universidad Peruana de los Andes]. Repositorio Institucional UPLA. <https://repositorio.upla.edu.pe/handle/20.500.12848/4871>

- Pérez, A. (2010). *Estudio integral de las medidas cautelares en el proceso civil peruano* [Tesis para optar por el grado de doctor, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/1480/Perez_rc.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Ramírez, B. (2015). *El desahucio por transferencia de dominio y la violación del derecho constitucional a la defensa, respecto de personas que no son inquilinas* [Tesis para optar el título de abogado, Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil]. <http://repositorio.ulvr.edu.ec/handle/44000/570>.
- Salvatierra, M y Odicio, O. *El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de coronel portillo, año 2019*. [Tesis para optar el título de abogado, Universidad Nacional de Ucayali]. Repositorio UNU. <http://repositorio.unu.edu.pe/handle/UNU/4573>
- Sabino, C. (1992). *El proceso de investigación científica*. Panapo. <https://goo.gl/53LQf6>
- Solimano, O. (2012). *La cancelación de la medida cautelar en el Código Procesal Civil* [Tesis para optar por el grado de doctor, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. https://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/638/Solimano_ho.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 para optar el título de Maestría, Universidad de Piura]. Repositorio Institucional Pirhua. <https://pirhua.udep.edu.pe/handle/11042/4015>

ANEXOS

Anexo 1. Matriz de consistencia

PROBLEMA	OBJETIVOS	CATEGORIAS	SUBCATEGORIAS	METODOLOGIA	INFORMANTES (MUESTRA)	TECNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION
<p>INTERROGANTE GENERAL</p> <p>¿Cuál es el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano?</p> <p>INTERROGANTE ESPECÍFICAS</p> <p>¿De qué manera la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata del bien?</p> <p>¿De qué manera la ausencia de la medida cautelar en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato repercute en la tutela jurisdiccional efectiva?</p> <p>¿Cuáles son los requisitos especiales de las medidas cautelares que deberá considerar los magistrados para proceder con su otorgamiento en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL</p> <p>Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano</p> <p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <p>Analizar qué manera la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata del bien</p> <p>Analizar de qué manera la ausencia de la medida cautelar en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato repercute en la tutela jurisdiccional efectiva.</p> <p>Analizar los requisitos especiales de las medidas cautelares que deberá considerar los magistrados para proceder con su otorgamiento en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato.</p>	<p>MEDIDA CAUTELAR</p> <p>PROCESO DE DESALOJO.</p>	<p>EL PROCESO DE DESALOJO, es un mecanismo jurídico del derecho civil que tiene como fin proteger al poseedor mediato, mediante la devolución inmediata del bien.</p> <p>LA MEDIDA CAUTELAR, es una tutela mediata, ya que no se vincula con la justicia del proceso, sino que colabora con garantizar el eficaz funcionamiento del proceso.</p>	<p>Tipo de investigación: Cualitativa</p> <p>Diseño: transversal al descriptivo.</p>	<p>06 abogados litigantes con experiencia en derecho civil.</p>	<p>Técnica: recolección de datos.</p> <p>Instrumento: entrevista.</p> <p>Método de análisis de datos: la guía de entrevista analizó la información recolectada a los seis especialistas, a efectos de tener conocimiento sobre sus posturas, criterios basados en sus conocimientos y experiencias. Estas entrevistas se realizaron en forma virtual, con el uso de correo u otro medio electrónicos.</p>

Anexo 2. Matriz de categorización

TÍTULO: LA MEDIDA CAUTELAR SOBRE EL FONDO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO EN EL PERÚ.			
PROBLEMA GENERAL: ¿Cuál es el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano?			
OBJETIVO GENERAL: Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano			
CATEGORIAS	SUBCATEGORIAS	INDICADORES	INSTRUMENTO 1
CATEGORIA DEL PROBLEMA	EL PROCESO DE DESALOJO, es un mecanismo jurídico del derecho civil que tiene como fin proteger al poseedor mediato, mediante la devolución inmediata del bien.	Vulneración en la tutela jurisdiccional efectiva.	Considera usted que la debida aplicación de la medida cautelar en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata de la posesión. Justifique su respuesta.
	LA MEDIDA CAUTELAR, es una tutela mediata, ya que no se vincula con la justicia del proceso, sino que colabora con garantizar el eficaz funcionamiento del proceso.	La viabilidad del requisito de abandono del bien en el desalojo.	¿Es viable exigir el requisito de abandono del bien para conceder una medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo? Justifique su respuesta.
		Existencia sobre medidas cautelares en los procesos de desalojo.	Conoce usted procesos judiciales sobre medidas cautelares sobre el fondo en procesos de desalojo por vencimiento de contrato. De ser afirmativo, explique.
		La medida cautelar en un proceso de desalojo.	¿Qué considera medida cautelar en un proceso de desalojo?
		La ausencia de medidas cautelares en el proceso de desalojo.	Considera usted que la ausencia de medidas cautelares sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato repercute en la tutela jurisdiccional efectiva. Justifique su respuesta.
		Los beneficios de la implementación de la medida cautelar.	¿Qué beneficios genera la implementación de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?
		Otorgamiento de la restitución inmediata del bien.	¿En qué casos se otorga la restitución inmediata del bien en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato? Justifique su respuesta
	Requisitos para solicitar la medida cautelar en el proceso de desalojo	¿Qué requisitos de procedibilidad se debería considerar para otorgar una medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?	

Anexo 3. Cuadro de especialistas

N°	Entrevistado	Descripción
1	Julia Mónica García Mendoza	Abogada litigante (Lima)
2	Sandra Yessy Rojas Bonilla	Abogada litigante (Lima)
3	Ana Rosa Pérez Tapia	Abogada litigante (Lima)
4	Jessy Pamela Vergara Rodríguez	Abogada litigante (Lima)
5	Pablo Alberto Rivera de la Cruz	Abogado litigante (Lima)
6	Miguel Ángel Porras Medina	Abogado litigante (Lima)

Entrevistas realizadas desde el 12 al 19 de mayo del 2022, en la ciudad de Lima.

Anexo 4. Cuestionario de entrevista



FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación titulada “La medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Perú”, que tiene como objetivo general “Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano”, para ello requerimos de su participación voluntaria como experto en la materia, el mismo que es desarrollado por Elena Veraniz Vera Chaparro, estudiante de pregrado de Derecho por la Universidad Privada del Norte. Dicha participación formara parte del instrumento de recolección de datos (Guía de entrevista) de tal manera que se anexará la valiosa información en el ámbito jurídico. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres Especialización empleándose en el informe de investigación.
- La entrevista se realizará de manera virtual dada la coyuntura actual, mediante zoom o cualquier plataforma digital.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.

Agradezco su predisposición a contribuir con la presente investigación.

Lima, 24 de octubre del 2022

.....
Entrevistada:
DNI:

.....
Entrevistadora:
Elena Veraniz Vera Chaparro
DNI: 77288371



GUIA DE ENTREVISTA

Título: la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Perú

Entrevistado:

Cargo:

Profesión:

Grado académico:

Institución:

Objeto general: Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano.

1. Considera usted que la debida aplicación de la medida cautelar en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata de la posesión. Justifique su respuesta.

.....
.....
.....
.....
.....

2. ¿Es viable exigir el requisito de abandono del bien para conceder una medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo? Justifique su respuesta.

.....
.....
.....
.....
.....

3. Conoce usted procesos judiciales sobre medidas cautelares sobre el fondo en procesos de desalojo por vencimiento de contrato. De ser afirmativo, explique.

.....
.....



.....
.....
.....

4. ¿Qué considera medida cautelar en un proceso de desalojo?

.....
.....
.....
.....

5. Considera usted que la ausencia de medidas cautelares sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato repercute en la tutela jurisdiccional efectiva. Justifique su respuesta.

.....
.....
.....
.....

6. ¿Qué beneficios genera la implementación de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?

.....
.....
.....
.....

7. ¿En qué casos se otorga la restitución inmediata del bien en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato? Justifique su respuesta

.....
.....



.....
.....
.....

8. ¿Qué requisitos de procedibilidad se debería considerar para otorgar una medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?

.....
.....
.....
.....
.....

Anexo 5. Aplicación de instrumento



FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación titulada “La medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Perú”, que tiene como objetivo general “Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano”, para ello requerimos de su participación voluntaria como experto en la materia, el mismo que es desarrollado por Elena Veraniz Vera Chaparro, estudiante de pregrado de Derecho por la Universidad Privada del Norte. Dicha participación formará parte del instrumento de recolección de datos (Guía de entrevista) de tal manera que se anexará la valiosa información en el ámbito jurídico. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres Especialización empleándose en el informe de investigación.
- La entrevista se realizará de manera virtual dada la coyuntura actual, mediante zoom o cualquier plataforma digital.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.

Agradezco su predisposición a contribuir con la presente investigación.

Lima, 24 de octubre del 2022



Julia Mónica García Mendoza
ABOGADA
CAL.84404 

Entrevistada:
Julia Mónica García Mendoza
DNI: 75416993



Entrevistadora:
Elena Veraniz Vera Chaparro
DNI: 77283371



GUIA DE ENTREVISTA

**Título: La medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por
vencimiento de contrato en el Perú**

Entrevistado: Julia Mónica García Mendoza

Cargo: Abogada Litigante

Profesión: Abogada

Grado académico: titulada

Institución: Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Objeto general: Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los
procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano.

**1. Considera usted que la debida aplicación de la medida cautelar en un proceso
de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata de
la posesión. Justifique su respuesta.**

Sí, porque como se observa de la práctica judicial los procesos sobre desalojo, no
son eficientes, ya que el mismo decurso del proceso demora un aproximado de cinco
años, por lo que no hay una restitución eficaz del inmueble objeto de controversia,
en tal sentido, debería aplicarse la medida cautelar sobre el fondo, siempre que
cumpla los requisitos de ley

**2. ¿Es viable exigir el requisito de abandono del bien para conceder una medida
cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo? Justifique su respuesta.**

No, ya que en la práctica judicial este requisito impide que se aplica las medidas
cautelares en los procesos de desalojo.



- 3. Conoce usted procesos judiciales sobre medidas cautelares sobre el fondo en procesos de desalojo por vencimiento de contrato. De ser afirmativo, explique.**

No

- 4. ¿Qué considera medida cautelar en un proceso de desalojo?**

La aplicación de una medida cautelar dentro o fuera del proceso de desalojo, con el fin de garantizar la restitución inmediata del bien objeto de litis.

- 5. Considera usted que la ausencia de medidas cautelares sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato repercute en la tutela jurisdiccional efectiva. Justifique su respuesta.**

Sí, porque, hoy en día estos procesos suelen agotar la segunda instancia y muchas veces terminar en casación, por lo que la tutela jurisdiccional se desnaturaliza.

- 6. ¿Qué beneficios genera la implementación de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?**

Que el propietario pueda obtener la posesión del bien dentro de un proceso sobre desalojo, considerando que el derecho de propiedad prevalece sobre el derecho de posesión.

- 7. ¿En qué casos se otorga la restitución inmediata del bien en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato? Justifique su respuesta**

Cuando acredite el requisito de abandono del bien, pero eso no he visto en la práctica.

- 8. ¿Qué requisitos de procedibilidad se debería considerar para otorgar una medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?**

Los requisitos generales de una medida cautelar: verosimilitud, peligro en la demora y adecuación.



FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación titulada “La medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Perú”, que tiene como objetivo general “Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano”, para ello requerimos de su participación voluntaria como experto en la materia, el mismo que es desarrollado por Elena Veraniz Vera Chaparro, estudiante de pregrado de Derecho por la Universidad Privada del Norte. Dicha participación formará parte del instrumento de recolección de datos (Guía de entrevista) de tal manera que se anexará la valiosa información en el ámbito jurídico. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres Especialización empleándose en el informe de investigación.
- La entrevista se realizará de manera virtual dada la coyuntura actual, mediante zoom o cualquier plataforma digital.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.

Agradezco su predisposición a contribuir con la presente investigación.

Lima, 24 de octubre del 2022



.....
Entrevistada:
Sandra Yessy Rojas Bonilla
DNI: 72196133



.....
Entrevistadora:
Elena Veraniz Vera Chaparro
DNI: 77283371



GUIA DE ENTREVISTA

Título: La medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Perú

Entrevistado: Sandra Yessy Rojas Bonilla

Cargo: Abogada Litigante

Profesión: Abogada titulada

Institución: Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Objeto general: Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano.

1. Considera usted que la debida aplicación de la medida cautelar en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata de la posesión. Justifique su respuesta.

Sí, porque la finalidad de las medidas cautelares en el proceso principal es otorgar la eficacia del resultado, siempre que se acredite los requisitos establecidos.

2. ¿Es viable exigir el requisito de abandono del bien para conceder una medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo? Justifique su respuesta.

No, ya que, en la práctica judicial, cuando el bien se encuentra en estado de abandono, la necesidad de acudir a los órganos jurisdiccionales desaparece.

3. Conoce usted procesos judiciales sobre medidas cautelares sobre el fondo en procesos de desalojo por vencimiento de contrato. De ser afirmativo, explique.

No

4. ¿Qué considera medida cautelar en un proceso de desalojo?

Considero que la medida cautelar en los procesos de desalojo es lograr la restitución del bien antes de la emisión de sentencia.



5. **Considera usted que la ausencia de medidas cautelares sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato repercute en la tutela jurisdiccional efectiva. Justifique su respuesta.**

Sí, ya que el accionante propietario se sumerge a un proceso judicial de muchos años para recuperar la posesión de su propiedad, cuando esta puede ser garantizada durante el proceso mediante una medida cautelar.

6. **¿Qué beneficios genera la implementación de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?**

La restitución de la posesión del bien antes de la ejecución de sentencia.

7. **¿En qué casos se otorga la restitución inmediata del bien en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato? Justifique su respuesta**

No he visto algún caso en la práctica judicial.

8. **¿Qué requisitos de procedibilidad se debería considerar para otorgar una medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?**

Los requisitos generales de la medida cautelar

Sandra Yessy Rojas Bonilla
CAL: 39114



FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación titulada “La medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Perú”, que tiene como objetivo general “Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano”, para ello requerimos de su participación voluntaria como experto en la materia, el mismo que es desarrollado por Elena Veraniz Vera Chaparro, estudiante de pregrado de Derecho por la Universidad Privada del Norte. Dicha participación formará parte del instrumento de recolección de datos (Guía de entrevista) de tal manera que se anexará la valiosa información en el ámbito jurídico. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres Especialización empleándose en el informe de investigación.
- La entrevista se realizará de manera virtual dada la coyuntura actual, mediante zoom o cualquier plataforma digital.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.

Agradezco su predisposición a contribuir con la presente investigación.

Lima, 24 de octubre del 2022



.....
Entrevistada:
Ana Rosa Pérez Tapia
DNI: 46110331



.....
Entrevistadora:
Elena Veraniz Vera Chaparro
DNI: 77283371



GUIA DE ENTREVISTA

Título: La medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Perú

Entrevistado: Ana Rosa Pérez Tapia

Cargo: Abogada litigante

Profesión: Abogada

Grado académico: titulada

Institución: Universidad Nacional de Cajamarca

Objeto general: Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano.

1. Considera usted que la debida aplicación de la medida cautelar en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata de la posesión. Justifique su respuesta.

Sí, en caso que el juez admita la solicitud, pero también se debe considerar otros factores o circunstancias que amerita cada caso en específico.

2. ¿Es viable exigir el requisito de abandono del bien para conceder una medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo? Justifique su respuesta.

Considero que exigir el requisito de abandono del bien resulta un desafío desde una perspectiva legal y práctica.

3. Conoce usted procesos judiciales sobre medidas cautelares sobre el fondo en procesos de desalojo por vencimiento de contrato. De ser afirmativo, explique.

No

4. ¿Qué considera medida cautelar en un proceso de desalojo?



La medida cautelar se entienda como instrumentos que proporciona eficacia en la ejecutabilidad de la sentencia, en el caso de los procesos de desalojo se entendería como aquella medida que desalojaría durante el proceso al demandado.

- 5. Considera usted que la ausencia de medidas cautelares sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato repercute en la tutela jurisdiccional efectiva. Justifique su respuesta.**

Sí, porque genera una desprotección al demandante propietario, quien a diferencia de los demás procesos civiles sí puede solicitar una medida cautelar, siempre que acredite los requisitos de procedibilidad.

- 6. ¿Qué beneficios genera la implementación de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?**

El principal beneficio es la garantía de ejecución de sentencia y poder evitar un proceso largo y abrumador.

- 7. ¿En qué casos se otorga la restitución inmediata del bien en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato? Justifique su respuesta**

Conforme dicta la normativa civil, siempre que el bien se encuentre en estado de abandono.

- 8. ¿Qué requisitos de procedibilidad se debería considerar para otorgar una medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?**

Los requisitos de procedibilidad que establece el artículo 611 del Código Procesal Civil.

ANA ROSA PÉREZ TAPIA
CAL: 74929



FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación titulada "La medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Perú", que tiene como objetivo general "Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano", para ello requerimos de su participación voluntaria como experto en la materia, el mismo que es desarrollado por Elena Veraniz Vera Chaparro, estudiante de pregrado de Derecho por la Universidad Privada del Norte. Dicha participación formará parte del instrumento de recolección de datos (Guía de entrevista) de tal manera que se anexará la valiosa información en el ámbito jurídico. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres Especialización empleándose en el informe de investigación.
- La entrevista se realizará de manera virtual dada la coyuntura actual, mediante zoom o cualquier plataforma digital.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.

Agradezco su predisposición a contribuir con la presente investigación.

Lima, 24 de octubre del 2022



.....
Entrevistada:
Jessy Pamela Vergara Rodríguez
DNI: 7022252



.....
Entrevistadora:
Elena Veraniz Vera Chaparro
DNI: 77283371



GUIA DE ENTREVISTA

**Título: La medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por
vencimiento de contrato en el Perú**

Entrevistada: Jessy Pamela Vergara Rodríguez

Cargo: Abogada litigante

Profesión: abogada

Grado académico: titulada

Institución: Pontificia Universidad Católica del Perú

**Objeto general: Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los
procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano.**

**1. Considera usted que la debida aplicación de la medida cautelar en un proceso
de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata de
la posesión. Justifique su respuesta.**

Si, porque la medida cautelar en un proceso de desalojo tiene como fin otorgar la
posesión del bien durante el proceso.

**2. ¿Es viable exigir el requisito de abandono del bien para conceder una medida
cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo? Justifique su respuesta.**

No, porque este requisito hace imposible la práctica jurídica.

**3. Conoce usted procesos judiciales sobre medidas cautelares sobre el fondo en
procesos de desalojo por vencimiento de contrato. De ser afirmativo, explique.**

No.

4. ¿Qué considera medida cautelar en un proceso de desalojo?

La restitución de la posesión al accionante



5. Considera usted que la ausencia de medidas cautelares sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato repercute en la tutela jurisdiccional efectiva. Justifique su respuesta.

Si, porque a pesar de las diversas normas en materia de desalojo, aún sigue siendo un proceso complejo y costoso.

6. ¿Qué beneficios genera la implementación de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?

Genera que el demandante pueda discutir su derecho con la posesión restituida.

7. ¿En qué casos se otorga la restitución inmediata del bien en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato? Justifique su respuesta

En general, la norma señala que existe la posibilidad de otorgar la restitución inmediata en los procesos de desalojo cuando medie el abandono del bien.

8. ¿Qué requisitos de procedibilidad se debería considerar para otorgar una medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?

Los requisitos establecidos en la norma civil.



JESSY PAMELA VERGARA RODRIGUEZ
CAL: 92479



FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación titulada “La medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Perú”, que tiene como objetivo general “Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano”, para ello requerimos de su participación voluntaria como experto en la materia, el mismo que es desarrollado por Elena Veraniz Vera Chaparro, estudiante de pregrado de Derecho por la Universidad Privada del Norte. Dicha participación formará parte del instrumento de recolección de datos (Guía de entrevista) de tal manera que se anexará la valiosa información en el ámbito jurídico. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres Especialización empleándose en el informe de investigación.
- La entrevista se realizará de manera virtual dada la coyuntura actual, mediante zoom o cualquier plataforma digital.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.

Agradezco su predisposición a contribuir con la presente investigación.

Lima, 24 de octubre del 2022



.....
Entrevistado:
Pablo Alberto Rivera de la Cruz
DNI: 73822154



.....
Entrevistadora:
Elena Veraniz Vera Chaparro
DNI: 77283371



GUIA DE ENTREVISTA

Título: La medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por
vencimiento de contrato en el Perú

Entrevistado: Pablo Alberto Rivera de la Cruz

Cargo: Abogado litigante

Profesión: abogado

Grado académico: titulado

Institución: Pontificia Universidad Católica del Perú

Objeto general: Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los
procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano.

**1. Considera usted que la debida aplicación de la medida cautelar en un proceso
de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata de
la posesión. Justifique su respuesta.**

Sí, porque esa es la finalidad de las medidas cautelares.

**2. ¿Es viable exigir el requisito de abandono del bien para conceder una medida
cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo? Justifique su respuesta.**

No, resulta una traba en la práctica judicial

**3. Conoce usted procesos judiciales sobre medidas cautelares sobre el fondo en
procesos de desalojo por vencimiento de contrato. De ser afirmativo, explique.**

No

4. ¿Qué considera medida cautelar en un proceso de desalojo?

Es la implementación de instrumentos dentro del proceso principal para asegurar la
efectividad de la sentencia.



- 5. Considera usted que la ausencia de medidas cautelares sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato repercute en la tutela jurisdiccional efectiva. Justifique su respuesta.**

Si, porque en diversos casos se ha verificado que al obtener una sentencia a favor resulta inejecutable.

- 6. ¿Qué beneficios genera la implementación de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?**

Principalmente garantiza el debido proceso del accionante.

- 7. ¿En qué casos se otorga la restitución inmediata del bien en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato? Justifique su respuesta**

Entiendo que la legislación solicita que se acredite el abandono del bien en los procesos de desalojo en general.

- 8. ¿Qué requisitos de procedibilidad se debería considerar para otorgar una medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?**

Los requisitos generales de la medida cautelar y además una contracautela.

PABLO ALBERTO RIVERA DE LA CRUZ

CAL: 89966



FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

Usted ha sido invitado a participar en la presente investigación titulada “La medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Perú”, que tiene como objetivo general “Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano”, para ello requerimos de su participación voluntaria como experto en la materia, el mismo que es desarrollado por Elena Veraniz Vera Chaparro, estudiante de pregrado de Derecho por la Universidad Privada del Norte. Dicha participación formará parte del instrumento de recolección de datos (Guía de entrevista) de tal manera que se anexará la valiosa información en el ámbito jurídico. Si usted decide participar es importante que considere los siguientes aspectos:

- Su participación se realizará consignando sus datos personales: Apellidos, Nombres Especialización empleándose en el informe de investigación.
- La entrevista se realizará de manera virtual dada la coyuntura actual, mediante zoom o cualquier plataforma digital.

Si usted está de acuerdo y autoriza que la información de los resultados de su entrevista sea utilizada en la presente investigación, sírvase a dar su consentimiento a través de su firma.

Agradezco su predisposición a contribuir con la presente investigación.

Lima, 24 de octubre del 2022



.....
Entrevistado:
Miguel Ángel Porras Medina
DNI: 09465459



.....
Entrevistadora:
Elena Veraniz Vera Chaparro
DNI: 77283371



GUIA DE ENTREVISTA

Título: La medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por
vencimiento de contrato en el Perú

Entrevistado: Miguel Ángel Porras Medina

Cargo: Abogado litigante

Profesión: Abogado

Grado académico: Titulado

Institución: Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Objeto general: Analizar el impacto de la medida cautelar sobre el fondo en los
procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el sistema legal peruano.

1. **Considera usted que la debida aplicación de la medida cautelar en un proceso
de desalojo por vencimiento de contrato garantiza la restitución inmediata de
la posesión. Justifique su respuesta.**

Claro, ya que las medidas cautelares tutelan los derechos de manera anticipada,
siempre que se acredite los requisitos establecidos por ley.

2. **¿Es viable exigir el requisito de abandono del bien para conceder una medida
cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo? Justifique su respuesta.**

Considero que no, porque no he visto casos que cumplan ese requisito de
procedibilidad.

3. **Conoce usted procesos judiciales sobre medidas cautelares sobre el fondo en
procesos de desalojo por vencimiento de contrato. De ser afirmativo, explique.**

No

4. **¿Qué considera medida cautelar en un proceso de desalojo?**



La medida cautelar asegura la restitución de la posesión antes de la emisión de sentencia.

- 5. Considera usted que la ausencia de medidas cautelares sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato repercute en la tutela jurisdiccional efectiva. Justifique su respuesta.**

Sí, porque usualmente los procesos de desalojo son apelados por la contraparte, y el accionante aún sigue sin hacer uso de la posesión.

- 6. ¿Qué beneficios genera la implementación de la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?**

Dilucidar el proceso con la posesión bajo el poder del accionante.

- 7. ¿En qué casos se otorga la restitución inmediata del bien en un proceso de desalojo por vencimiento de contrato? Justifique su respuesta**

No he visto casos

- 8. ¿Qué requisitos de procedibilidad se debería considerar para otorgar una medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato?**

Únicamente los requisitos que establece la legislación peruana.

MIGUEL ANGEL PORRAS MEDINA
CAL: 27190

Anexo 5. Matriz de evaluación de expertos
MATRIZ PARA EVALUACIÓN DE EXPERTOS:

Título de la investigación: la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Perú			
Línea de investigación: Salud Pública y poblaciones vulnerables			
Apellidos y nombres del experto: Akemi Mariella Figueroa Suárez			
Años de experiencia profesional:	12	Grado académico:	Magister
Área de formación académica:	Clinica	Social	Educativa <input checked="" type="checkbox"/>
El instrumento de medición pertenece a la variable:			

Mediante la matriz de evaluación de expertos, Ud. tiene la facultad de evaluar cada una de las preguntas marcando con una "x" en las columnas de SI o NO. Asimismo, le exhortamos en la corrección de los ítems, indicando sus observaciones y/o sugerencias, con la finalidad de mejorar la coherencia de las preguntas sobre la variable en estudio.

ITEM'S	PREGUNTAS	APRECIA		OBSERVACIONES
		SI	NO	
1	¿El instrumento de medición presenta el diseño adecuado?	X		
2	¿El instrumento de recolección de datos tiene relación con el título de la investigación?	X		
3	¿En el instrumento de recolección de datos se mencionan las variables de investigación?	X		
4	¿El instrumento de recolección de datos facilitará el logro de los objetivos de la investigación?	X		
5	¿El instrumento de recolección de datos se relaciona con las variables de estudio?	X		
6	¿La redacción de las preguntas tienen un sentido coherente y no están sesgadas?	X		
7	¿Cada una de las preguntas del instrumento de medición se relaciona con cada uno de los elementos de los indicadores?	X		
8	¿El diseño del instrumento de medición facilitará el análisis y procesamiento de datos?	X		
9	¿Son entendibles las alternativas de respuesta del instrumento de medición?	X		
10	¿El instrumento de medición será accesible a la población sujeto de estudio?	X		
11	¿El instrumento de medición es claro, preciso y sencillo de responder para, de esta manera, obtener los datos requeridos?	X		

SUGERENCIAS: Ninguna

Firma del Experto
DNI: 44395913

MATRIZ PARA EVALUACIÓN DE EXPERTOS:

Título de la investigación: la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Perú					
Línea de investigación: Salud Pública y poblaciones vulnerables					
Apellidos y nombres del experto: Ana María Acero Cárdenas					
Años de experiencia profesional:	20	Grado académico:	Magister		
Área de formación académica:	Clinica	Social	Educativa	X	
El instrumento de medición pertenece a la variable:					

Mediante la matriz de evaluación de expertos, Ud. tiene la facultad de evaluar cada una de las preguntas marcando con una "x" en las columnas de SÍ o NO. Asimismo, le exhortamos en la corrección de los ítems, indicando sus observaciones y/o sugerencias, con la finalidad de mejorar la coherencia de las preguntas sobre la variable en estudio.

ITEM'S	PREGUNTAS	APRECIA		OBSERVACIONES
		SI	NO	
1	¿El instrumento de medición presenta el diseño adecuado?	X		
2	¿El instrumento de recolección de datos tiene relación con el título de la investigación?	X		
3	¿En el instrumento de recolección de datos se mencionan las variables de investigación?	X		
4	¿El instrumento de recolección de datos facilitará el logro de los objetivos de la investigación?	X		
5	¿El instrumento de recolección de datos se relaciona con las variables de estudio?	X		
6	¿La redacción de las preguntas tienen un sentido coherente y no están sesgadas?	X		
7	¿Cada una de las preguntas del instrumento de medición se relaciona con cada uno de los elementos de los indicadores?	X		
8	¿El diseño del instrumento de medición facilitará el análisis y procesamiento de datos?	X		
9	¿Son entendibles las alternativas de respuesta del instrumento de medición?	X		
10	¿El instrumento de medición será accesible a la población sujeto de estudio?	X		
11	¿El instrumento de medición es claro, preciso y sencillo de responder para, de esta manera, obtener los datos requeridos?	X		

SUGERENCIAS: Ninguna


Firma del Experto
DNI: 08689170

MATRIZ PARA EVALUACIÓN DE EXPERTOS:

Título de la investigación: la medida cautelar sobre el fondo en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato en el Perú				
Línea de investigación: Salud Pública y poblaciones vulnerables				
Apellidos y nombres del experto: Julia Mónica García Mendoza				
Años de experiencia profesional:	4	Grado académico:	Abogada	
Area de formación académica:	Clinica	Social	Educativa	X
El instrumento de medición pertenece a la variable:				

Mediante la matriz de evaluación de expertos, Ud. tiene la facultad de evaluar cada una de las preguntas marcando con una “x” en las columnas de SI o NO. Asimismo, le exhortamos en la corrección de los ítems, indicando sus observaciones y/o sugerencias, con la finalidad de mejorar la coherencia de las preguntas sobre la variable en estudio.

ITEM'S	PREGUNTAS	APRECIA		OBSERVACIONES
		SI	NO	
1	¿El instrumento de medición presenta el diseño adecuado?	X		
2	¿El instrumento de recolección de datos tiene relación con el título de la investigación?	X		
3	¿En el instrumento de recolección de datos se mencionan las variables de investigación?	X		
4	¿El instrumento de recolección de datos facilitará el logro de los objetivos de la investigación?	X		
5	¿El instrumento de recolección de datos se relaciona con las variables de estudio?	X		
6	¿La redacción de las preguntas tienen un sentido coherente y no están sesgadas?	X		
7	¿Cada una de las preguntas del instrumento de medición se relaciona con cada uno de los elementos de los indicadores?	X		
8	¿El diseño del instrumento de medición facilitará el análisis y procesamiento de datos?	X		
9	¿Son entendibles las alternativas de respuesta del instrumento de medición?	X		
10	¿El instrumento de medición será accesible a la población sujeto de estudio?	X		
11	¿El instrumento de medición es claro, preciso y sencillo de responder para, de esta manera, obtener los datos requeridos?	X		

SUGERENCIAS: Ninguna



Firma del Experto
DNI: 75416993