



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

LA EXIGIBILIDAD DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN LOS PROCESOS
JUDICIALES DE DESALOJO EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SUR

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el Título Profesional de Abogado

Autor:

Solano Manrique, Axel Rouse

Asesor:

Panduro Angulo, Eckerman

ORCID: 0009-0006-7212-1057

Jurado:

Jiménez Herrera, Juan Carlos

Díaz Manrique, Marcial Rubén

Sarmiento Albacetti, Gladys Yolanda

Lima - Perú

2024

SOLANO.docx

INFORME DE ORIGINALIDAD

28%

INDICE DE SIMILITUD

26%

FUENTES DE INTERNET

6%

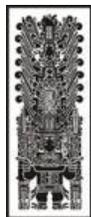
PUBLICACIONES

14%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.uandina.edu.pe Fuente de Internet	3%
2	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	2%
3	www.pj.gob.pe Fuente de Internet	2%
4	idoc.pub Fuente de Internet	2%
5	vsip.info Fuente de Internet	1%
6	hdl.handle.net Fuente de Internet	1%
7	repositorio.uss.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	ebin.pub Fuente de Internet	1%
9	lpderecho.pe Fuente de Internet	1%



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

LA EXIGIBILIDAD DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN LOS PROCESOS JUDICIALES DE DESALOJO EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR

Línea de investigación:

Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis para optar el título profesional de abogado

Autor:

Solano Manrique, Axel Rouse

Asesor:

Panduro Angulo, Eckerman
ORCID: 0009-0006-7212-1057

Jurado:

Jiménez Herrera, Juan Carlos
Díaz Manrique, Marcial Rubén
Sarmiento Albacetti, Gladys Yolanda

Lima – Perú

2024

Dedicatoria

Esta tesis va dedicada a las personas más importantes de mi vida, mi familia, en especial a mi madre, quien ha estado siempre a mi lado con su invaluable soporte y a mi querido abuelo, guiando cada uno de mis pasos y decisiones desde el cielo.

Agradecimiento

Este agradecimiento se dirige a todas las personas que me han apoyado en la realización de esta investigación, a los docentes por sus valiosas enseñanzas, así como, a magistrados y servidores judiciales, de quienes he aprendido y continúo aprendiendo la praxis judicial, siendo parte importante en esta tesis, finalmente, a mis amigos, por los buenos momentos que transitamos a lo largo de la carrera.

INDICE

RESUMEN.....	9
ABSTRACT	10
I. INTRODUCCIÓN	11
1.1. Descripción y formulación del problema	13
1.1.1. Problema general.....	14
1.1.2. Problemas específicos.	15
1.2. Antecedentes.....	15
1.2.1. Antecedentes internacionales.	15
1.2.2. Antecedentes nacionales.....	16
1.3. Objetivos.....	18
1.3.1. Objetivo General.	18
1.3.2. Objetivos Específicos.....	18
1.4. Justificación	18
1.4.1. Justificación práctica.	18
1.4.2. Justificación Teórica.....	19
1.4.3. Justificación Metodológica.....	19
1.5. Hipótesis	20
1.5.1. Hipótesis General.	20
1.5.2. Hipótesis Específicas.....	20
II. MARCO TEÓRICO	21
2.1. Bases teóricas sobre el tema de investigación	21
2.1.1. Concepto amplio de la conciliación.	21

2.1.2. Tipos de Conciliación en el Perú.....	22
2.1.2.1 La Conciliación Extrajudicial.	22
2.1.2.2. La Conciliación Judicial.....	23
2.1.3. Exigibilidad de la Conciliación extrajudicial.	24
2.1.4. Procesos de desalojo.....	28
2.1.4.1. Proceso de desalojo por ocupación precaria	30
2.1.4.2. Proceso de desalojo por vencimiento de contrato	30
2.1.4.3. Proceso de desalojo por falta de pago	31
2.1.4.4. Proceso especial de desalojo con sentencia con condena a futuro.....	31
2.1.4.5. Proceso especial de desalojo de contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro (Desalojo Exprés)	31
2.1.5. Tutela jurisdiccional Efectiva.....	32
2.1.6. Normatividad Vigente.	34
2.1.7. Otras formas de desalojo.	37
2.1.8. Pronunciamientos de la Corte Suprema de la República.	39
2.1.9. Marco conceptual	48
III. MÉTODO.....	50
3.1. Tipo de investigación.....	50
3.2. Ámbito Temporal y espacial.....	50
3.3. Variables	50
3.4. Población y muestra.....	53
3.5. Instrumentos	55

3.6. Procedimientos	55
3.7. Análisis de datos	55
3.8. Consideraciones éticas.....	56
IV. RESULTADOS	57
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	65
VI. CONCLUSIONES	76
VII. RECOMENDACIONES	78
VIII. REFERENCIAS.....	80
IX. ANEXOS	87
Anexo A. Matriz de Categorización	87
Anexo B. Guía de entrevista.....	89
Anexo C. Matriz de triangulación de Jueces Especializados en lo Civil.....	93
Anexo D. Matriz de triangulación de Abogados Especialistas en Derecho Civil	101
Anexo E. Entrevistas y consentimiento informado firmado por los participantes.	109

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Tabla de análisis de derecho comparado sobre los procesos de desalojo	47
Tabla 2. Matriz de Categorización	52
Tabla 3. Caracterización de sujetos a entrevistar	54

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Casación N.º 236-2018	39
Figura 2. Casación N.º 2816-2016	41
Figura 3. Casación N.º 2514-2017	42
Figura 4. Casación N.º 3391-2017	44
Figura 5. Triangulaciones de las entrevistas respecto al Objetivo General	67
Figura 6. Triangulaciones de las entrevistas para el Objetivo Especifico 1	70
Figura 7. Triangulaciones de las entrevistas para el Objetivo Especifico 2	75

RESUMEN

La presente tesis tiene como objetivo analizar en qué medida la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, con un enfoque cualitativo, con el tipo de investigación básica; en ese sentido, la presente tesis se centró en analizar la afectación del requisito previo del acta de conciliación en los procesos de desalojos. Se utilizó como instrumento de recolección de datos las entrevistas, que fueron aplicadas a jueces y abogados colegiados especialistas en derecho procesal civil. Posteriormente, se procesó la información de estas entrevistas para poder dar respuesta a la discusión del trabajo. En conclusión, se analizó que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito afecta los procesos judiciales de forma negativa en la medida en que resulta dilatoria en el tiempo, por cuanto, en la mayoría de los casos, no se logra alcanzar un acuerdo conciliatorio. Además, existen situaciones en las que las demandas son declaradas improcedentes debido a que, se concilia las causales de desalojo distintas por interpretación tanto de los justiciables, bajo el patrocinio de sus abogados, como de los magistrados o por no acudir de forma previa al centro de conciliación extrajudicial, vulnerando de esta manera el derecho de la tutela jurisdiccional efectiva; por ello, la conciliación previa se convierte simplemente en un mecanismo para que el arrendatario y/o poseedor pueda permanecer en el inmueble durante un período prolongado sin cumplir con sus obligaciones financieras.

Palabras claves: exigibilidad, conciliación extrajudicial, procesos de desalojo, tutela jurisdiccional efectiva.

ABSTRACT

The objective of this thesis is to analyze to what extent the enforceability of extrajudicial conciliation as a prerequisite affects the judicial eviction processes in the Superior Court of Justice of Lima South, with a qualitative approach, the type of research is basic, the present thesis It focused on analyzing the impact of the prerequisite of the conciliation act in the eviction processes. Interviews were used as a data collection instrument, which were applied to judges and collegiate lawyers specializing in civil procedural law. Subsequently, the information from these interviews was processed to be able to respond to the discussion of the work. In conclusion, it was analyzed that the enforceability of extrajudicial conciliation as a requirement affects judicial processes in a negative way to the extent that it is delaying in time. Because, in the majority of cases, a conciliatory agreement cannot be reached. Furthermore, there are situations in which the demands are declared inadmissible because the different causes of eviction are reconciled by interpretation of both the defendants, under the sponsorship of their lawyers, and the magistrates or for not going to the center beforehand. of extrajudicial conciliation, thus violating the right to effective jurisdictional protection; therefore, prior conciliation simply becomes a mechanism so that the tenant and/or possessor can remain in the property for a prolonged period without meeting their financial obligations.

Keywords: enforceability, extrajudicial conciliation, eviction processes, effective jurisdictional protection.

I. INTRODUCCIÓN

La problemática existente está relacionada con la exigibilidad del acta de conciliación extrajudicial previa, en las materias que se encuentren sujetos a dicho procedimiento al momento de la presentación de la demanda, establecido así en el numeral 6) del artículo 425° del Código Procesal Civil, las mismas que para fines de la presente investigación, únicamente se sustentará en los procesos judiciales de desalojo regulados en nuestra normativa procesal; aunado a ello, el artículo antes mencionado debe ser concordado con el artículo 6° de la ley N.º 26872 – Ley de Conciliación, el cual prescribe que, antes de presentar su demanda en el órgano jurisdiccional, si el accionante no invita ni asiste a la audiencia correspondiente en un centro de conciliación extrajudicial, el juez competente en su oportunidad deberá examinar la demanda y se encontrará habilitado para declarar la improcedencia, debido a la evidente falta de interés para obrar.

Adicionalmente, es importante considerar que el desalojo involucra el derecho a poseer un bien inmueble, lo cual se torna complicado, e incluso en algunos casos, imposible que las partes lleguen a un acuerdo satisfactorio. Esto se debe a que entre ambas partes surgen conflictos de intereses, por cuanto, mientras que el accionante pretende recobrar la posesión del predio, su contraparte desea preservar la posesión o no ser despojado de la misma, en ese sentido, encontrar un punto intermedio mediante un procedimiento conciliatorio, resulta altamente desafiante.

En esa línea, se aprecia que, dentro de la competencia de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, frecuentemente el accionante no acude al centro de conciliación a efectos de resolver el conflicto que le atañe o; el interesado, por el entendimiento de su abogado patrocinante, concilia extrajudicialmente por una causal de desalojo previsto en nuestro ordenamiento jurídico procesal, sin embargo, al momento de ser calificada por el Juez competente, éste último en su calidad de director del proceso, concluye que debió conciliarse por una causal distinta a la conciliada; no solo

ello, pues se debe agregar que, a pesar de la obligatoriedad de la conciliación previa a la interposición de la demanda, se evidencia una notable escasez de conciliaciones efectivas por inasistencia de la parte invitada; no obstante, existe un ínfimo porcentaje de acuerdos conciliatorios entre las partes, bajo lo cual, la parte que posee el predio se compromete a desocuparlo en una fecha determinada, resultando frecuentemente incumplidos los acuerdos allí adoptados.

Como resultado de lo anterior, en el primer supuesto, el Juez declara la demanda como improcedente la manifiesta falta de interés para obrar, mientras que, en el segundo supuesto, la declara improcedente por falta de conexión lógica entre los hechos y el petitorio, los cuales se encuentran regulados en los numerales 1) y 4) del artículo 427° del Código Procesal Civil, correspondientemente, lo que obliga al peticionante a iniciar un procedimiento conciliatorio, así como, un nuevo procedimiento de conciliación extrajudicial con la causal que corresponda, o en su defecto, impugnar dicha resolución para la revisión del Superior Jerárquico; asimismo, en el tercer supuesto, ante el incumplimiento de los acuerdos adoptados por las partes plasmados en el acta de conciliación, constituyendo así en un título ejecutivo y, de esta forma, habilitando al accionante para interponer su demanda de ejecución de acta de conciliación ante el fuero judicial. Estas situaciones no solo generan inconvenientes económicos, dilataciones innecesarias y una carga adicional para el sistema judicial, sino que también vulnera la Tutela Jurisdiccional Efectiva.

Conviene mencionar aquí, lo referente a la implementación progresiva a nivel nacional de la oralidad civil a todos los órganos jurisdiccionales en materia civil, siendo que la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, en la actualidad, también se encuentra en funcionamiento en su primera etapa, por lo cual, cabe resaltar el reglamento para la actuación bajo este sistema de la oralidad, contenido en la Resolución Administrativa N.º 015-2020-P-CE-PJ, emitido por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, donde se vislumbra que en la audiencia preliminar aplicable a las

audiencias únicas –proceso sumarísimo-, se comprende la fase de invitación a conciliar, por otro lado, en cuanto a los órganos jurisdiccionales tradicionales, se advierte la posibilidad que a petición de las partes, en cualquier etapa del proceso, manifiesten su voluntad de conciliar ante el Juez, lo que evidentemente, llegaría a coexistir dos conciliaciones en distintos lapsos de tiempo, una fuera del proceso y otra dentro del proceso, cuando en realidad, ésta puede darse únicamente dentro del proceso, bajo el modelo de la oralidad civil o a solicitud de los intervinientes -incluso de oficio por el juez-, ambos dentro del proceso.

Por todo lo expuesto, el planteamiento de este problema tiene como objetivo realizar un análisis crítico de la conciliación extrajudicial como requisito previo en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur. Además, se busca ofrecer soluciones y recomendaciones viables que puedan contribuir a nuestra legislación respecto a los procesos de desalojo, ante las restricciones ocasionadas por la exigibilidad de la conciliación extrajudicial. De este modo, se aspira a fortalecer el acceso a una justicia más eficiente y respetuosa del principio fundamental que rige el debido proceso, como el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

1.1. Descripción y formulación del problema

La Conciliación Extrajudicial constituye un mecanismo presente en diversos países, con un enfoque y tratamiento uniformes, cuyo propósito es proporcionar a la sociedad opciones para la resolución de conflictos. Países como Alemania, Suecia, Noruega, Austria y Holanda se destacan por ofrecer alternativas efectivas para la solución de disputas, especialmente a través de la conciliación. Una investigación llevada a cabo en Colombia abordó los contenidos de la Ley 23 de 1991, proponiendo la implementación de la Conciliación Extrajudicial como una medida para mejorar la gestión de la carga procesal. La iniciativa apuntaba a permitir que los jueces se enfocaran exclusivamente en los procesos judiciales, evitando la saturación administrativa. En este

contexto, se reconocía la necesidad de brindar a la sociedad soluciones adecuadas y simplificar la gestión administrativa (Montoya y Salinas, 2016).

En el contexto peruano, la conciliación destaca como el método alternativo de resolución de conflictos más empleado. Esto se debe en gran medida a la disposición del numeral 6) del artículo 425° del Código Procesal Civil y del artículo 6° de la Ley N.º 26872, conocida como la Ley de Conciliación. Según esta normativa, es requisito previo para recurrir a la justicia ordinaria demostrar el intento conciliatorio. Dicho intento implica solicitar y participar en una audiencia ante un Centro de Conciliación extrajudicial, con el propósito de resolver el conflicto de manera consensuada.

En caso de no acreditar este intento conciliatorio, la demanda a interponerse en la vía judicial se catalogará como improcedente, fundamentada en la causal de manifiesta falta de interés para obrar. Este enfoque se considera lógico y deseable para los casos donde sí se llegan acuerdos, sin embargo, en los procesos de desalojo en la mayoría de los casos no se arriba a un acuerdo conciliatorio, por tanto, esta exigibilidad de conciliar previamente para demandar se torna en un tanto dilatoria e impide el acceso a la justicia vulnerándose por ello el derecho a la Tutela Jurisdiccional Efectiva.

En este sentido, es imperativo examinar a fondo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo en los procesos de desalojo y proponer medidas específicas que puedan ser implementadas para mejorar el sistema judicial.

Por ello, se ha considerado formular las siguientes cuestiones:

1.1.1. Problema general.

¿En qué medida la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

1.1.2. Problemas específicos.

1. ¿Cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo vulnera el derecho de la tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?
2. ¿La normatividad vigente sobre la conciliación extrajudicial afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

1.2. Antecedentes

Los antecedentes de la presente investigación son los siguientes:

1.2.1. Antecedentes internacionales.

Meza et al. (2018) tuvo como propósito analizar la conciliación extrajudicial civil en la Costa Atlántica colombiana, se emplea un enfoque metodológico que comprende la exploración de documentos, la indagación bibliográfica y un riguroso análisis de la doctrina, jurisprudencia y documentos generados por el Ministerio de Justicia, concluyó que la conciliación, concebida como un método alternativo para resolver conflictos, busca ofrecer a las partes la oportunidad de abordar sus diferencias de manera pacífica con la ayuda de un tercero imparcial. Aunque se plantea la pregunta de si la conciliación puede considerarse como respaldo a la tutela judicial efectiva o simplemente como una obligación legal, las estadísticas del SICAAC en la Costa Atlántica indican que la sociedad aún no ha internalizado completamente los beneficios de este método autocompositivo para la resolución de conflictos.

Sefarín et al. (2021) El propósito de este estudio es mejorar la comprensión sobre el uso de la conciliación como un mecanismo alternativo de resolución de conflictos, explorando sus ventajas, desventajas, barreras, oportunidades y limitaciones, teniendo en cuenta la preferencia de

la sociedad por acuerdos o litigios. Se empleó el método histórico-deductivo y se recopiló información a través de instrumentos aplicados a los funcionarios encargados de facilitar este servicio. Los resultados revelan una escasa utilización de la conciliación en instancias notariales, tanto en términos de cantidad de casos como de audiencias realizadas, siendo más frecuentes los casos relacionados con el derecho civil.

García y Quiroz (2021), en Colombia, tuvo como propósito analizar la conciliación extrajudicial como herramienta para descongestionar la justicia utilizando una metodología cualitativa, llegan a la conclusión de que los sistemas legales a nivel global demuestran una disposición constante para encontrar métodos que, en cada situación, favorezcan la resolución de desacuerdos entre las partes y reduzcan la carga procesal sobre el poder judicial. Esto responde al aumento de casos debido al crecimiento poblacional, generando así una mayor controversia.

1.2.2. Antecedentes nacionales.

Montes (2021) El objetivo fue analizar la relación entre la CE y la reducción de la carga procesal. La metodología fue cuantitativa. Se observaron demoras en la calificación de demandas y resoluciones, generando un proceso más lento. La falta de experiencia del juez contribuyó a la gestión administrativa deficiente, complicando la descarga procesal, encuestando a 100 profesionales del derecho. Concluyó que la CE se asocia positivamente con la descarga procesal, siendo una alternativa en situaciones de carga procesal complicada.

Vilca (2022) La finalidad del estudio fue examinar si la coexistencia de un acto conciliatorio extrajudicial y uno judicial compromete el principio de celeridad procesal en el nuevo proceso civil oral. La investigación adoptó un enfoque práctico y utilizó análisis documental junto con entrevistas a diez abogados con experiencia en conciliación. La conclusión obtenida fue que la simultaneidad de un acto conciliatorio judicial y extrajudicial afecta negativamente la celeridad

procesal en el nuevo proceso civil oral. Este retraso, originado por la redundancia de ambas instancias, carece de justificación suficiente y perjudica a las partes. La redundancia se evidencia por la duplicidad de propósito entre ambos actos, siendo la conciliación judicial más eficaz en el nuevo modelo civil oral y, por lo tanto, innecesaria la presencia de ambas instancias. Además, la realización de ambos actos en fases cercanas del proceso judicial contribuye al perjuicio.

Fernández y Luque (2022) tuvo como objetivo evaluar si se requiere regular la obligatoriedad de la conciliación extrajudicial antes de iniciar los procesos de desalojo que incluyan una cláusula de allanamiento, tal como se establece en el artículo 594° del Código Procesal Civil Peruano, utilizando una metodología cualitativa concluyó que es importante establecer normativas que rijan la exigibilidad del acta de conciliación extrajudicial en los casos de desalojo que incluyen una cláusula de allanamiento futuro. Este trabajo ha evidenciado la falta de regulación suficiente en la normativa actual para este tipo de proceso. Se ha observado que los magistrados, en calidad de administradores de justicia, poseen criterios diversos al calificar las demandas. Mientras algunos consideran la conciliación extrajudicial previa como un requisito esencial para la presentación de la demanda, otros sostienen que no es un requisito indispensable para la admisibilidad de la misma.

Ruiz (2020) tuvo como propósito determinar el alcance de la supuesta obligatoriedad de la Conciliación Extrajudicial en Perú y evaluar la viabilidad de limitarla a través de modificaciones en la Ley de Conciliación Extrajudicial. Se utilizó un enfoque cualitativo y descriptivo en una investigación no experimental de tipo propositivo. La metodología incluyó una revisión extensa de la bibliografía y la comparación de leyes extranjeras, así como encuestas a abogados y jueces especializados en derecho civil. Los datos recopilados fueron analizados con SPSS y la prueba de probabilidad exacta de Fisher, encontrando una relación estadísticamente significativa. En

resumen, se concluyó que existe una dependencia entre la ficticia obligatoriedad de la Conciliación Extrajudicial y la posibilidad de modificar la ley, sugiriendo que ampliar los lugares de notificación podría prevenir que la obligatoriedad se convierta en una mera ficción, asimismo, la conciliación extrajudicial se emplea en forma obligatoria al ser considerada un requisito para que una demanda sea admitida a trámite. Por tanto, cualquier excepción a este requisito hace que la obligatoriedad se convierta en algo ficticio.

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General.

Analizar en qué medida la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur.

1.3.2. Objetivos Específicos.

1. Determinar cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo vulnera el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur.
2. Determinar si la normatividad vigente sobre la conciliación extrajudicial afecta los procesos judiciales de desalojo en la corte superior de Justicia de Lima Sur.

1.4. Justificación

1.4.1. Justificación práctica.

La presente investigación se justifica toda vez que tiene implicaciones prácticas en el ámbito judicial, especialmente en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur. La exigencia de conciliación extrajudicial como requisito previo para interponer una demanda de desalojo, de acuerdo con el Código Procesal Civil y la Ley N.º 26872 – Ley de Conciliación, puede dar lugar

a situaciones perjudiciales. La práctica común de llevar a cabo procesos de conciliación abordando causales de desalojo distintas por interpretación tanto de los justiciables, bajo el patrocinio de sus abogados, como de los magistrados o no acudir de forma previa al centro de conciliación extrajudicial, resulta en la declaración de improcedencia de la demanda por parte del Juez e incluso la notable escasez de conciliaciones efectivas por inasistencia de la parte invitada, además de los ínfimos acuerdos conciliatorios entre las partes, los mismos que son incumplidos, así como, la posibilidad que el interesado transite a una doble conciliación, es decir, una fuera del proceso y otra dentro del proceso. Esta situación no solo genera inconvenientes económicos y dilaciones innecesarias, sino que también afecta la Tutela Jurisdiccional efectiva, asimismo, importa en la necesidad de abordar estos problemas concretos para mejorar la eficiencia y accesibilidad de la justicia en los procesos de desalojo.

1.4.2. Justificación Teórica.

Desde el punto de vista teórico se justifica, porque en el presente trabajo de investigación se explora la legislación actual referente a las materias exigibles de conciliación extrajudicial previa y los artículos referidos al desalojo en el Código Procesal Civil; además que proporcionará una base teórica sólida para nuevas investigaciones relacionadas al tema.

1.4.3. Justificación Metodológica.

Esta investigación tiene un enfoque cualitativo, para lo cual se elaboraron instrumentos y técnicas de recolección de datos que permitan analizar la situación problemática, brindando un rigor científico concordante con el objetivo del enfoque a investigar.

1.5. Hipótesis

De acuerdo con el proceso de la presente investigación cualitativa, las hipótesis se constituyen en las siguientes:

1.5.1. Hipótesis General.

La exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito afecta en la medida en que resulta dilatoria en el tiempo, en razón que, en la mayoría de los casos, no se logra alcanzar un acuerdo conciliatorio. Además, existen situaciones en las que las demandas son declaradas improcedentes debido a que, se concilia las causales de desalojo distintas por interpretación tanto de los justiciables, bajo el patrocinio de sus abogados, como de los magistrados o por no acudir de forma previa al centro de conciliación extrajudicial, así como, la posibilidad que el interesado transite a una doble conciliación, es decir, una fuera del proceso y otra dentro del proceso; vulnerando de esta manera el derecho de acceso a la justicia y la tutela jurisdiccional efectiva.

1.5.2. Hipótesis Específicas.

1. La exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo vulnera el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, por cuanto, impide el acceso eficaz a la justicia a los solicitantes que buscan obtener la restitución de su derecho de posesión.
2. La normatividad vigente sobre la conciliación extrajudicial afecta significativamente los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, mediante el artículo 9° de la Ley N.º 26872 - Ley de Conciliación, donde se especifican las materias en los cuales la conciliación es inexigible.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Bases teóricas sobre el tema de investigación

2.1.1. *Concepto amplio de la conciliación.*

En principio, se debe puntualizar acerca de la conciliación como una acepción amplia, toda vez que, a diario emergen conflictos, lo que subraya la importancia de contar con métodos de resolución que aseguren una solución rápida y adaptada. En este contexto, la conciliación, ha sido establecida por diversas legislaciones, la cual prima como objetivo fundamental facilitar que partes en conflicto, consigan un acuerdo satisfactorio dentro de los límites propuestos por éstos. Este proceso implica una negociación regulada y dirigida por un tercero competente, a fin de que acuerden soluciones que cumplan con sus expectativas y compense sus intereses de manera consensuada.

Asimismo, refuerza lo anteriormente señalado, en doctrina, en razón que, la conciliación, cuyo término proviene del latín "conciliatio" y el verbo "conciliare", se refiere a la acción de armonizar los ánimos de aquellos que están en conflicto, reconciliar sus voluntades y promover la paz entre ellos. Este mecanismo tiene como objetivo facilitar un proceso, ya sea judicial o extrajudicial, mediante el cual se alcanza un acuerdo amistoso para resolver las diferencias de derechos, garantizando el respeto por los intereses que pueden ser libremente dispuestos por las partes, y asegurando el cumplimiento del debido proceso en caso de que el asunto sea presentado ante el órgano jurisdiccional. (Galarreta, 2016).

A su vez, abona en este sentido, lo consignado en un trabajo académico y el cual comparto plenamente, el cual señala que la conciliación se destacó como uno de los principales medios para resolver disputas, sirviendo como un medio persuasivo para arribar a un consenso mutuo, más que

como una forma de imponer voluntades. Por tanto, su objetivo es promover un acuerdo genuino en las relaciones humanas. (Olivera, 2021).

2.1.2. Tipos de Conciliación en el Perú.

Ahora bien, cabe mencionar los tipos de conciliación que sirven de sustento para el desarrollo de la presente tesis, los mismos que, se encuentran regulados dentro de nuestro ordenamiento jurídico, de este modo, se tienen los siguientes:

2.1.2.1 La Conciliación Extrajudicial. En el artículo 5° de la Ley N.º 26872 - Ley de Conciliación, la define a tenor de lo siguiente: la conciliación extrajudicial se presenta como un sistema alternativo para resolver disputas dentro de la sociedad, donde las partes buscan asistencia ante un Centro de Conciliación o en un Juzgado de Paz Letrado, con el propósito de encontrar una solución mutua de forma deliberada a efectos de solucionar el conflicto.

Pues bien, en palabras de García y Ocaña (2023), señalan que, la conciliación es un proceso de resolución de conflictos autocompositivo, en el cual un tercero, conocido como conciliador, ayuda a las partes involucradas a dialogar y resolver sus disputas sin recurrir a un litigio judicial o arbitral; con lo cual, se puede resaltar que ésta se realiza fuera del ámbito de los órganos jurisdiccionales a nivel nacional.

De este modo, se puede concluir que, en el contexto descrito, en una conciliación extrajudicial, procura instituir un método alterno de resolución de conflictos a nivel nacional, que no sea el judicial, en donde las partes logren o intenten solucionar sus diferencias sobre sus derechos de libre disponibilidad, siempre y cuando intenten alcanzar a un acuerdo respecto a sus intereses.

2.1.2.2. La Conciliación Judicial. En particular, a efectos de tener una idea clara respecto a la conciliación judicial, resulta imperante resaltar lo expuesto por Abanto (2004), quien de forma precisa señala que, las partes tienen la opción de recurrir a métodos hetero compositivos, donde un tercero interviene para resolver el conflicto. Si ambas partes optan por el arbitraje, un árbitro emitirá un fallo resolviendo el conflicto. En el caso del litigio judicial, el tercero encargado de resolver será el Poder Judicial. Tanto el juez como el árbitro, en el arbitraje de derecho, considerarán la ley en su resolución. En estos procesos, normalmente una de las partes resulta ganadora y la otra perdedora. Sin embargo, en ocasiones, ambas partes pueden perder, como cuando se desestiman tanto la demanda como la reconvencción.

Entonces, dentro de nuestro sistema jurídico y en los órganos jurisdiccionales tradicionales, en primer lugar, tenemos que, la conciliación judicial, se encuentra regulado en el artículo 323° y siguientes del Código Procesal Civil, en el cual se indica lo siguiente: las partes pueden optar por resolver su conflicto a través de conciliación en cualquier etapa del proceso, con la única condición que no se haya emitido un fallo en segunda instancia, teniendo como peculiaridad que, las partes pueden solicitar al juez, o éste de oficio, una convocatoria a audiencia de conciliación dentro del proceso que se está llevando a cabo, a fin de que propongan su fórmula conciliatoria o el juez a su discreción pueda formular ello, una vez esto, deberá ser aprobada la fórmula por el juez, la misma que debe versar sobre derechos disponibles de las partes, la misma que debe concordar con el derecho que promovió el litigio.

Además, en la actualidad se viene implementando de forma progresiva y a nivel nacional, la oralidad a todos los órganos jurisdiccionales en materia civil, por lo cual, el reglamento para la actuación bajo este sistema de la oralidad, contenido en la Resolución Administrativa N.º 015-2020-P-CE-PJ, emitido por el órgano de dirección y gestión del Poder Judicial, el cual establece

los procedimientos e instrumentos a tener en consideración para interpretar normas con el fin de garantizar la correcta aplicación de la normativa civil en la resolución de conflictos en el ámbito judicial. Siendo ello así, en dicho reglamento, se vislumbra que en la audiencia preliminar aplicable a las audiencias únicas –proceso sumarísimo-, dicha vía procedimental se encuentra regulada en una gran parte a los procesos de desalojo (ocupación precaria, vencimiento de contrato y falta de pago), en donde se comprende la fase de invitación a conciliar.

Pues bien, esta fase 2 o invitación a conciliar, dentro de un proceso bajo la oralidad civil, se observa que, el juez tiene la obligación de consultar a los justiciables la posible conciliación consensual al conflicto que ha emergido entre ellos, proponiendo la formula conciliatoria que corresponda o en su defecto, negándose a conciliar, no obstante, en caso de un acuerdo entre las partes procesales, el juez deberá emitir la resolución que declara aprobada el acuerdo conciliatorio arribado y, en consecuencia, la conclusión del proceso.

2.1.3. Exigibilidad de la Conciliación extrajudicial.

Resulta relevante señalar lo regulado en el numeral 6) del artículo 425° del Código Procesal Civil, el cual requiere que el acto postulatorio esté escoltada de la copia certificada del acta de conciliación extrajudicial, en los procesos judiciales en los que la materia se encuentre supeditado a dicho procedimiento previo, los cuales dentro de esta exigencia se encuentra circunscrito los procesos de desalojo regulados en nuestra normativa procesal.

En ese sentido, las materias de conciliación se encuentran reguladas en el artículo 7° de la Ley antes mencionada, el cual se expresa lo siguiente:

Resultan materias conciliables las pretensiones determinadas o determinables que importen derechos disponibles de las partes.

En cuanto al derecho de familia, el petitum relacionado con la pensión de alimentos, la tenencia y régimen de visitas, así como otras materias que surjan de la relación familiar y que las partes tengan libre deliberación, son conciliables. El Principio del Interés Superior del Niño debe ser la base de la acción del conciliador. (...).

De lo resaltado, se observan los conceptos relevantes, tales como pretensión determinada o determinable y derechos disponibles, en ese sentido, conviene dilucidar dichos conceptos, por lo que, el primer concepto, referente a la “pretensión determinada” se refiere a la solicitud explícita, concreta y precisa presentada por el solicitante. Esto significa que el pedido contenido en la solicitud está claramente indicado, detallado y no deja lugar a dudas sobre lo que se está solicitando. En contraste, la "pretensión determinable" se refiere a un pedido que no está claramente definido, preciso ni detallado en la solicitud, y se especificará en una etapa posterior (Vilca, 2022).

A mayor abundamiento respecto a las pretensiones antes mencionados, se debe tener en consideración lo expuesto en doctrina nacional, donde se ha indicado que en la pretensión determinada se procura satisfacer un interés específico de la parte y que se encuentra establecida en la materia y cuantía en la solicitud de conciliación planteada. Por otro lado, la pretensión determinable da la posibilidad que sea definida por las partes posteriormente, durante la audiencia de conciliación, o incluso después de la presentación inicial de la solicitud de conciliación. (Abanto, 2010).

Por lo expuesto, se puede concluir que, las pretensiones se definen como determinadas cuando pretenden satisfacer un interés concreto, el cual se ha identificado plenamente en la solicitud de invitación a la conciliación. En cambio, las pretensiones determinables pueden establecerse luego de presentada la solicitud de conciliación, permitiendo a las partes reunidas en

el acto conciliatorio, en presencia del conciliador, convenir durante el proceso las pretensiones preliminarmente determinadas o aquellas que aún están por definirse, en este caso, determinables, siendo esencial que en el acta de conciliación se deja constancia de las pretensiones planteadas por las partes.

Ahora bien, respecto al segundo concepto, el cual atañe a los “derechos disponibles” de las partes, se ha reseñado que, dicha expresión se origina de dos términos latinos: Jus que denota autoridad o poder, y dispono, ponere que significa decidir, arreglar, establecer o administrar. Su traducción significaría sería autoridad o poder para decidir, arreglar, establecer o administrar [...], por otro lado, este derecho disponible se refiere a lo existente y utilizable, dispuesto de ser aprovechado o usado de algún modo cuando se requiere. Se dice de aquello que puede ser utilizado. (Nizama, 2000).

En este contexto y a nuestro entendimiento, los derechos disponibles se refieren a aquellos derechos que tienen un componente patrimonial, es decir, pueden ser evaluados económicamente, o aquellos derechos que, aunque no sean inherentemente patrimoniales, pueden ser objeto de regulación por las partes. Estos derechos pertenecen a una persona y están a su disposición según su voluntad, siempre y cuando no infrinjan el orden público y las normas sociales aceptadas, tal es así que, los procesos de desalojo, se encuentran circunscritas en discutir la posesión y ostentan un contenido patrimonial, por lo que, necesariamente la Ley de Conciliación exige su concurrencia a un centro de conciliación de forma previa a interponer la demanda ante la vía judicial.

Por el contrario, también debe especificarse los supuestos y materias no conciliables, los cuales se encuentran definidos en el artículo 7-A de la Ley N.º 26872 - Ley de Conciliación, en esta relación, se observa que los procesos judiciales de desalojo regulados en el ordenamiento procesal civil, los cuales importan de relevancia para esta investigación, no se encuentran dentro

de los supuestos o materias no conciliables, pues únicamente se ha tenido a bien incluir a los desalojos del Decreto Legislativo N.º 1177 (nuevo proceso único de ejecución de desalojo) y la Ley N.º 28364 (Contrato de Capitalización inmobiliaria).

En otro sentido, la legislación peruana establece distinciones entre los requisitos de forma y los requisitos de fondo, los cuales determinan si estamos frente a un requisito de admisibilidad o de procedibilidad. En este contexto, se considerará un requisito de admisibilidad cuando sea posible corregir la omisión, mientras que se clasificará como un requisito de procedibilidad cuando no se permita su corrección (Pinedo, 2017), y como es bien sabido, en nuestro sistema judicial, la falta de conciliación extrajudicial o defectuosa conciliación, conlleva a la improcedencia de la demanda, por lo cual, nos permite concluir de forma palmaria que, resulta un requisito de procedibilidad o de fondo en la interposición de una demanda con alguna causal de desalojo que prevé nuestra legislación.

En ese contexto, cabe resaltar también que en el artículo 9º de la Ley N.º 26872 - Ley de Conciliación, se presentan las materias en las cuales, resulta inexigible la conciliación extrajudicial y, por ende, resulta facultativa la conciliación y de las cuales no se encuentra regulado los procesos de desalojo del Código Procesal Civil, cuyo texto será abarcado a mayor profundidad líneas posteriores.

Con respecto al contenido del acta de conciliación, según el Artículo 16º precisa a la letra que el acta representa la declaración de voluntad de las partes durante la conciliación extrajudicial, y su legalidad se encuentra supeditada a los requisitos establecidos en la ley, con el riesgo de ser anulada ante su inobservancia. Asimismo, según el artículo 18º de la misma normativa, el acta que contiene un acuerdo conciliatorio, se le otorga mérito ejecutivo.

Por otro lado, es importante mencionar que el Consejo Ejecutivo del Poder judicial se ha sumado a la postura de la presente tesis señalando en la Resolución Administrativa N.º 000427-2023-CE-PJ, con fecha 19 de octubre de 2023, el cual resuelve aprobar el protocolo “Gestión del Proceso Especial de Desalojo de la Ley N.º 30201”, donde se busca la uniformidad en los procesos especiales de desalojos (desalojo con sentencia de condena a futuro y cláusula de allanamiento a futuro), señalando en su artículo 6) del numeral 6.2 que, la presentación de la copia certificada del acta de conciliación extrajudicial, mencionada en el punto 6) del artículo 425º del Código Procesal Civil, no se considera como un requisito obligatorio para la interposición de la demanda.

Por tanto, pese a que la Ley de Conciliación en concordancia con el Código Procesal Civil, exige la obligatoriedad de la conciliación extrajudicial, el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, ha precisado en su documento interno que en los procesos de desalojo con sentencia de condena a futuro o contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro no debería ser exigible la presentación del acta de conciliación extrajudicial.

2.1.4. Procesos de desalojo

En un contexto histórico, el procedimiento de desalojo estaba previamente regulado en el Código de Procedimientos Civiles de 1912 bajo la denominación de "desahucio". Dentro de este, se contemplaba un proceso específico conocido como "aviso de despedida", cuyo propósito, según lo señalado por Osorio (2021) era finalizar los contratos de duración indefinida, (...) Ambos procedimientos abordaban las disputas surgidas del arrendamiento. No obstante, tenían la particularidad de que también podían abordar, bajo la misma estructura, conflictos similares relacionados con usufructuarios, usuarios, superficiarios o precarios (...), es decir, todos los casos en los que existían títulos temporales que requerían la restitución. En resumen, el desalojo se

configuró, en líneas generales, como el mecanismo procesal para proteger la posesión mediata con el fin de lograr la restitución del bien. (Osorio, 2021).

En la actualidad, existen cinco procesos de desalojo regulados en nuestra normativa procesal del año 1993, los cuales se encuentran regulados desde el artículo 585° hasta el 596°, clasificándose de esta manera: **el desalojo por ocupación precaria** (artículo 585.1., del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 911 del Código Civil), **el desalojo por vencimiento de contrato** (artículo 591 del Código Procesal Civil, en concordancia con el artículo 1704 del Código Civil), **el desalojo por falta de pago** (artículos 585.2 y 591 del Código Procesal Civil), **el desalojo con sentencia con condena de futuro** (artículo 594 del Código Procesal Civil) y **el desalojo con cláusula de allanamiento a futuro** (artículo 594 del Código Procesal Civil), de los cuales se tiene como requisito previo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial. Estos procesos, están definidos dentro del marco del proceso sumarísimo, implicando, en teoría que, se tratan de procesos breves y ágiles; exceptuando los dos últimos procesos de desalojo, en razón que, tienen una vía procedimental especial por su naturaleza.

Aunado a lo anterior, según lo indicado por Ledesma (2008), debido a la naturaleza simple del petitum, las regulaciones señalan que la restitución del bien inmueble se realiza según las pautas de un procedimiento breve y directo, conocido como sumarísimo, en consonancia con el principio de economía procesal. No obstante, las disposiciones de este procedimiento se aplican también a la restitución de muebles como inmuebles, según lo especifica el artículo 596° del Código Procesal Civil.

No obstante, la aplicación práctica no siempre refleja la teoría, y este es un claro ejemplo de tal discrepancia. Es conocido que los procesos de desalojo, a pesar de estar teóricamente diseñados para que el propietario (demandante) recupere la posesión de su propiedad de manera

rápida y sencilla, por cuanto, están regulados bajo el título del proceso sumarísimo, a menudo se extienden durante años. En respuesta a la necesidad de corregir esta deficiencia y otras, se han creado otros procedimientos de desalojo, como el proceso de desalojo con cláusula de allanamiento, el proceso único de ejecución de desalojo y el proceso de desalojo con intervención notarial. Resulta interesante observar que cada uno de estos procesos se presenta inicialmente bajo la denominación de "desalojo express" (Pozo, 2021).

Conviene aquí, ahondar de forma sucinta sobre los procesos de desalojos de nuestra normativa procesal, los cuales son afectados por la exigencia de la presentación de conciliación extrajudicial previo a la interposición de la demanda, los cuales se detallan de esta manera:

2.1.4.1. Proceso de desalojo por ocupación precaria: En este tipo de proceso es esencial tener en cuenta lo dispuesto en el Cuarto Pleno Casatorio Civil, así como sus precedentes vinculantes, específicamente en lo que respecta a los casos de posesión precaria. Este pleno detalla que se considerará un caso de título de posesión fenecido cuando se cumpla el supuesto establecido en el artículo 1704° del Código Sustantivo, toda vez que, al requerir la devolución del inmueble, el arrendador manifiesta su voluntad de dar por culminado el contrato que pudiera existir entre las partes. Por otro lado, no se considerará un caso de título fenecido el escenario contemplado en el artículo 1700° de nuestro ordenamiento civil, en razón que, el simple vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve automáticamente el contrato, sino que este continúa hasta que el arrendador solicite la devolución del bien. Por tanto, solo en este último caso se puede aseverar que el poseedor ha pasado a ser un poseedor precario debido al fenecimiento de su título.

2.1.4.2. Proceso de desalojo por vencimiento de contrato: Este proceso tiene como origen la presencia de un contrato con plazo determinado, el cual debe haber vencido en el momento de iniciar el proceso de desalojo. No obstante, ha surgido serios cuestionamientos

respecto a esta causal de desalojo, con la causal de ocupación precaria, por cuanto, existe la posibilidad de una declaratoria de improcedencia, si en caso se ha enviado una carta notarial al arrendatario solicitando la devolución del inmueble (exceptuando la invitación a conciliar, la cual es obligatoria al importar un requisito de procedibilidad).

2.1.4.3. Proceso de desalojo por falta de pago: En este proceso, la parte arrendataria se encuentra obligada a pagar una renta mensual, mientras el arrendador, a entregar la posesión del bien, por lo que, ante el incumplimiento del arrendatario de su obligación pecuniaria, que es el pago de la renta, por el retraso, de por lo menos dos meses más quince días, de este modo, se debe proceder a resolver dicho contrato, quedando expedita la interposición de la demanda de desalojo por falta de pago y de esta forma se justifica la acción a ejercer.

2.1.4.4. Proceso especial de desalojo con sentencia con condena a futuro: Un proceso de desalojo mediante el cual, antes de que expire el plazo del contrato, el arrendador puede presentar una demanda anticipada para el desalojo y la restitución del inmueble. Sin embargo, el lanzamiento tendrá lugar únicamente después de que hayan transcurrido seis (6) días desde el vencimiento de ese plazo, tal como lo establecen el primer y segundo párrafo del artículo 594° del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N.º 30201.

2.1.4.5. Proceso especial de desalojo de contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro (Desalojo Exprés): Un procedimiento de desalojo, conforme al tercer párrafo y los subsiguientes del artículo 594° del cuerpo normativo procesal, reformado por la Ley N° 30201, resulta aplicable a contratos de arrendamiento que contemplan la cláusula de allanamiento a futuro (conocido como Desalojo Exprés) por parte del arrendatario. Su propósito es asegurar la restitución del bien al finalizar el plazo del contrato o por su resolución debido a la

falta de pago. Es requisito que dicho contrato de arrendamiento cuente con las firmas legalizadas por un Notario Público o Juez de Paz, en aquellos lugares donde no haya notarios disponibles.

2.1.5. Tutela jurisdiccional Efectiva.

Según el Título Preliminar del Código Procesal Civil, en su artículo I, señala lo siguiente: Cada individuo dentro de la sociedad cuenta con el derecho a acceder a una protección judicial eficaz para ejercer o defender sus derechos o intereses, bajo el cumplimiento de un proceso justo.

En consonancia a lo anterior, nuestra Corte Suprema de Justicia de la República, también establece lo siguiente: "el derecho a la tutela jurisdiccional es un término abstracto que difiere de la relación material debatida en el proceso. Este se agota cuando las partes ejercen sus pretensiones a través del derecho de acción al presentar la demanda, responder a la misma, formular reconvencciones y siguiendo otras formas procesales establecidas por la ley procesal. Por lo tanto, el sentido de un fallo justo o injusto no está condicionado por esta institución procesal, sino por otras categorías sustantivas y procesales que se desarrollan en el proceso y culminan con la emisión de la sentencia" (Soto, 2019).

En ese sentido, la aplicación normativa de la tutela jurisdiccional efectiva abarca dos aspectos fundamentales: el previo al proceso y el durante el proceso. En el primer caso, se refiere a garantizar que los ciudadanos cuenten con mecanismos, requisitos y condiciones para resolver sus controversias legales, estableciendo una base legal que respalde todo el procedimiento (Rubio, 2020).

En esa misma línea, se señala que, la tutela jurisdiccional efectiva durante el proceso está relacionada con el debido proceso, que implica la presencia de un juez competente y natural para resolver las disputas legales, asegurando la correcta aplicación de las leyes y el cumplimiento del procedimiento legalmente establecido (Monroy, 2009).

Pues bien, se debe tener en consideración que, aunque el derecho de acceso a la justicia no está explícitamente detallado ni expresamente regulado, esto no implica que carezca de validez o eficacia jurídica. En consecuencia, los profesionales del sistema judicial deben actuar con precaución al afectar o restringir este derecho (Condori, 2023).

En ese contexto, es fundamental reconocer que el acceso a la justicia representa el medio a través del cual una persona puede iniciar un proceso legal para que el juez pueda resolver su situación jurídica. De este modo, se estableció en el Expediente 010-2001-AI/TC-Lima, emitido por el Tribunal Constitucional, que no se puede limitar de manera irrazonable y desproporcionada el acceso a la justicia **ni imponer obstáculos que disuadan injustificadamente a buscar justicia a través de procesos judiciales** (Tribunal Constitucional, 2001, Expediente 010-2001-AI/TC-Lima).

Asimismo, para tener una efectiva Tutela Jurisdiccional efectiva también se debe tener una decisión judicial oportuna, esta se refiere a la prontitud y eficiencia con la que los tribunales emiten sus resoluciones. En este contexto, el término "oportuna" implica que las decisiones judiciales se toman en un tiempo razonable y adecuado a las circunstancias del caso, evitando demoras injustificadas. La celeridad en la emisión de las resoluciones contribuye a garantizar el derecho de acceso a la justicia de las partes involucradas, así como a mantener la eficacia del sistema judicial (Toledo, 2021).

No obstante, en palabras de Cavani (2018), quien plantea críticas a la obligatoriedad de la conciliación extrajudicial en el acceso a la justicia. En primer lugar, cuestiona la eficacia del proceso, señalando que muchos casos no llegan a resolverse a pesar de la obligatoriedad, en razón que algunas partes pueden percibirlo como un trámite sin intención real de llegar a un acuerdo. Además, destaca que el costo y el tiempo involucrados en la conciliación pueden **obstaculizar el**

acceso a la justicia, creando barreras para algunas partes. Cavani también advierte sobre posibles injusticias en situaciones de desequilibrio de poder, donde la parte más débil podría sentirse presionada a aceptar acuerdos desfavorables. Finalmente, argumenta que la conciliación obligatoria socava la función de los tribunales al limitar su capacidad para interpretar y aplicar la ley debido a la desviación de un gran número de casos hacia la conciliación.

En efecto, teniendo en cuenta lo anterior, esto contraría lo expresado por Sáenz (2003), donde expresa que, la garantía de una tutela judicial efectiva representa fundamentalmente la capacidad del individuo para acudir ante el fuero judicial, utilizando los diferentes procesos disponibles según la naturaleza de su demanda. Aunque su alcance no se limita únicamente al derecho de acción, este último sigue siendo su expresión más significativa.

Concluyéndose que, la demora excesiva en la toma de decisiones judiciales puede afectar negativamente la efectividad de la tutela jurisdiccional, generando incertidumbre, prolongando los conflictos y dificultando la aplicación efectiva de la ley. Por lo tanto, la noción de "decisión judicial oportuna" busca asegurar que los fallos judiciales se emitan en plazos razonables, contribuyendo así a una justicia eficiente y accesible.

2.1.6. Normatividad Vigente.

Actualmente está vigente el numeral 6) del artículo 425° del Código Procesal Civil el cual exige que, al acto postulatorio interpuesto debe adjuntarse de manera necesaria **la copia certificada del acta de conciliación extrajudicial**, en los procesos judiciales cuya materia se encuentre sujeta a dicho procedimiento previo, de este modo, se advierte que, los procesos de desalojos, tales como, el desalojo por ocupación precaria, el desalojo por vencimiento de contrato, el desalojo por falta de pago, el desalojo con sentencia con condena de futuro y el desalojo con

cláusula de allanamiento a futuro, se encuentran inmersos en este artículo, pues resulta exigible su presentación al momento de ejercer su derecho de acción.

En esa línea, la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, tal como se ha desarrollado en párrafos anteriores, actualmente se cumple de forma obligatoria, a ello cabe mencionar que, existen varias posturas en contra y a favor.

Una postura a favor es la expresado por Díaz (2018), que señala lo siguiente: La disposición de la Ley 26872, establece en su artículo 6° que el procedimiento de conciliación es previo y obligatorio antes de recurrir a un proceso judicial, no puede interpretarse como una fórmula que automáticamente dirige a todas las partes involucradas en un conflicto hacia la resolución mediante conciliación. En cambio, debe concebirse como una estrategia destinada a que la sociedad conozca la existencia y beneficios del procedimiento conciliatorio. El propósito es que la sociedad se identifique con este método y pueda emplearlo sin necesidad de acudir a la instancia judicial. La imposición tiene objetivos fundamentales en sí misma: difundir la conciliación y brindar la oportunidad de llevar a cabo una labor educativa que contribuya a cambiar gradualmente una cultura litigiosa o beligerante por una cultura de diálogo y paz. Según el autor, la opción voluntaria de la conciliación solo retrasaría este proceso de transformación cultural, el cual debería dirigirse principalmente a las nuevas generaciones.

La discusión sobre la necesidad de modificar la conciliación extrajudicial como requisito previo para los procesos de desalojo implica considerar diversos aspectos. Aquellos a favor de mantener este requisito argumentan que la conciliación ofrece una vía eficiente para resolver conflictos de manera rápida y evitar la congestión de los tribunales (Stein, 2018).

Contraria a las posturas antes nombradas, se ha señalado que, deben surgir modificaciones, por cuanto, se observa barreras de acceso a la justicia, como costos asociados, que podrían

dificultar la participación de algunas partes. Una modificación podría centrarse en mejorar la accesibilidad, reduciendo costos o proporcionando opciones gratuitas en ciertos casos. (Sánchez, 2017).

De la misma forma y siguiendo la postura en contra de la exigibilidad en los procesos de desalojo, el maestro procesalista Casassa (2017), se pronuncia sobre la causal de desalojo exprés o cláusula de allanamiento a futuro, indicando que si bien es cierto todo derecho disponible es susceptible de conciliación, creemos que su obligatoriedad está condicionada por la urgencia de proteger esos derechos, según lo establecido en las normativas procesales. En este contexto, si se ha establecido un procedimiento especial para obtener rápidamente la restitución de la posesión de un bien alquilado, donde el demandado ha aceptado limitar la discusión a la verificación de los pagos o la vigencia del contrato, requerir una conciliación previa sería inconsistente con la naturaleza especial de este procedimiento. Por estas razones, estamos de acuerdo con la opinión mayoritaria del pleno en considerar innecesaria la conciliación extrajudicial antes de iniciar el proceso de desalojo exprés.

En suma, a las anteriores posturas, se adhiere Olivera (2021), manifestando que, la conciliación no ha alcanzado el nivel de eficacia deseado, los mismos que han pretendido conciliar, en el caso de desalojos, pues no han tenido el éxito que se esperaba, finalizando que, la conciliación extrajudicial no debe ser obligatoria, y su exigibilidad no debe ser un requisito para admitir la demanda, en razón que, se propone que la conciliación sea un acto completamente voluntario entre las partes y no una exigencia. De esta manera, las partes deben tener la autonomía de elegir si desean o no participar en el proceso de conciliación, según sus propios intereses.

En ese contexto, el artículo el artículo 6° de la Ley N.º 26872 – Ley de Conciliación, señala si el ciudadano que presenta la demanda no convoca ni participa en la audiencia de conciliación

requerida en el centro de conciliación, antes de iniciar el proceso judicial, el juez encargado de calificar la demanda la considerará improcedente debido a una evidente falta de interés para obrar.

Aunado a lo anterior, en el artículo 9° de la Ley antes mencionada, regula las materias que no son exigibles para iniciar de forma directa ante el fuero judicial, señalando lo siguiente:

Artículo 9.- Inexigibilidad de la conciliación extrajudicial

Para efectos de la calificación de la demanda, no se requiere la conciliación extrajudicial en los supuestos aquí expresados:

a) En los procesos de ejecución.

(...)

En estos casos, la conciliación es facultativa.

Del artículo referido a la inexigibilidad de la conciliación extrajudicial, se verifica que, actualmente no se encuentra incorporado dentro de uno de los literales a los procesos de desalojo establecidos en el Código Procesal Civil, obligando de esta forma que el accionante deba transitar obligatoriamente por el procedimiento conciliatorio de su pretensión que versará sobre uno de las causales de desalojo, previstas en nuestra normativa procesal, acudiendo de forma previa a un centro de conciliación y cumplido que sea ello, recién se encontrará habilitado para interponer su demanda ante la autoridad judicial.

2.1.7. Otras formas de desalojo.

Resulta pertinente acotar que, con fecha 24 de abril de 2019, la Ley N.º 30933 - Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial, comenzó a regir, introduciendo un enfoque diferente para la recuperación de bienes inmuebles a través del desalojo mediante la participación notarial. Esta Ley busca establecer un procedimiento especial que involucra al notario y conlleva a la ejecución en sede judicial. De acuerdo con Huanco (2019), esta legislación posibilita a propietarios, arrendadores o administradores de bienes inmuebles recuperar

sus propiedades de manera más expedita, en razón que, la etapa de conocimiento no estará a cargo de un juez, sino de un notario.

De acuerdo con Vásquez (2021), la Ley N.º 30933 se presenta como la opción más adecuada debido a sus requisitos de procedibilidad más simples, lo que conlleva a procedimientos más breves y a la reducción de plazos. Esto resulta en un ahorro para el propietario del inmueble al considerarse una inversión más económica. Además, Eugenio (2019) destaca que el Notario ejerce influencia en los contratos de arrendamiento, por cuanto, la ley bajo análisis proporciona seguridad jurídica a las partes involucradas, siempre que cumplan con los requisitos establecidos. En caso de desalojo, el proceso se resolvería de manera más rápida. También señala que las leyes N.º 30201 y N.º 1177 son complementarias a la legislación examinada en esta investigación, toda vez que, comparten objetivos similares.

Por otro lado, con fecha 18 de julio de 2015, el Poder Ejecutivo publicó el Decreto Legislativo N.º 1177 - Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento de Vivienda, quien con mucho acierto el maestro en derechos reales, Pozo (2015), señala que, de conformidad con la exposición de motivos de dicho Decreto Legislativo, su objetivo es fomentar el arrendamiento de viviendas a través de tres modalidades específicas: el arrendamiento tradicional de inmuebles destinados a vivienda, el arrendamiento de viviendas con opción de compra y el arrendamiento financiero (leasing) de viviendas.

En esta misma línea, el referido doctrinario, destaca que, estas modalidades de arrendamiento son completamente formalistas, por cuanto, se llevarán a cabo exclusivamente mediante formularios cuyos detalles, términos y condiciones serán autorizados por el Reglamento asociado al Decreto Legislativo N.º 1177. Estos formularios, además, serán considerados como documentos con "mérito ejecutivo" los cuales podrán ser ejecutados en la vía procedimental del

Proceso Único de Ejecución. Finalmente, debemos recordar que, este proceso de desalojo se encuentra dentro de los supuestos de las materias no conciliables, regulado en el artículo 7-A de la Ley N.º 26872 – Ley de conciliación, por lo que, no es objeto de la presente investigación.

2.1.8. Pronunciamientos de la Corte Suprema de la República.

Existe senda jurisprudencia donde se han resuelto procesos venidos en recurso extraordinario de casación, respecto a la exigibilidad del acta de conciliación extrajudicial, en las materias que les resulte aplicable antes de la interposición de demanda, entre ellos los procesos de desalojo y, se realiza el análisis sobre la formalidad excesiva de este requisito previo, por cuanto, contraviene que se resuelva el fondo del asunto, por lo que, el máximo tribunal supremo, concluye que deviene en inexigible el acta de conciliación extrajudicial, por su existir cuestionamiento en el estadio procesal correspondiente, como es en los siguientes casos:

Figura 1.

Casación N.º 236-2018-Tumbes.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CASACIÓN N° 236 - 2018
TUMBES
Otorgamiento de Escritura Pública

La Observancia del Debido Proceso y la Tutela Jurisdiccional.- Se ha obrado con ritualismo manifiesto, privilegiando la formalidad excesiva al fondo del asunto, sin tener en cuenta que si bien las formalidades procesales son de carácter imperativo, el juez debe adecuar sus exigencias a los fines del proceso (artículo IX del Título Preliminar del Código Procesal Civil), los cuales son resolver un conflicto de intereses promoviendo la paz social en justicia.
 Artículo 139 numeral 3) de la Constitución Política del Estado.

Lima, dos de julio de dos mil diecinueve.-

Validez desconocida

SEDE PALACIO DE JUSTICIA
 Secretario De Sala - Suprema: ENRIQUE JULCA
 Jacinto Manuel FAU 20159981210 soft
 Fecha: 07/12/2020 16:25:55 Razon: RESOLUCION
 JUDICIAL D.Judicial: CORTE SUPREMA
 LIMA FIRMA DIGITAL - CERTIFICACION DEL
 CONTENIDO

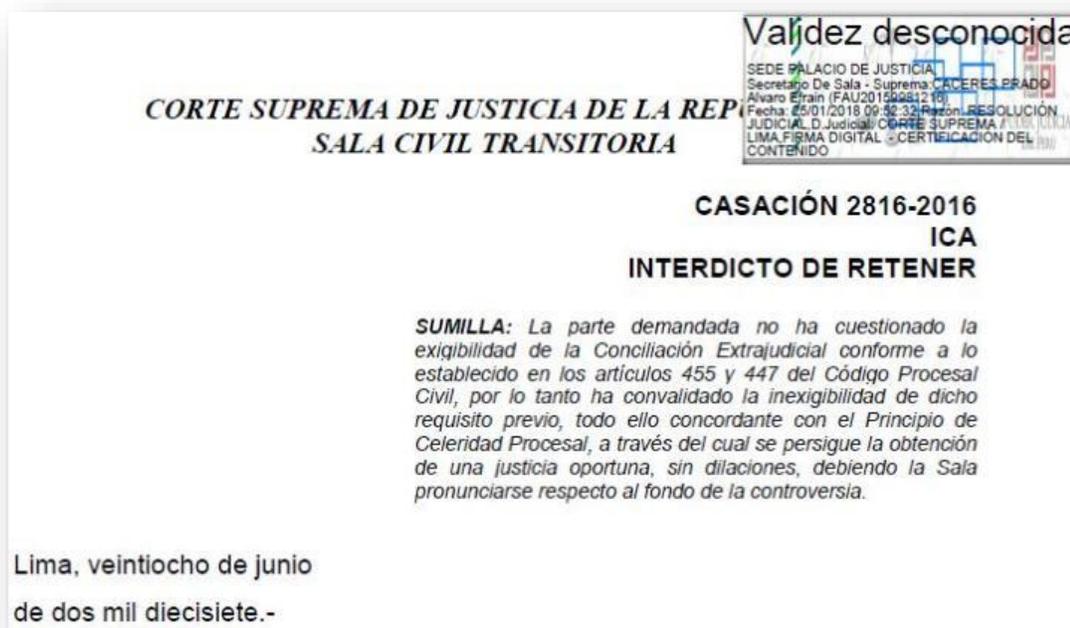
La Sala Civil Permanente del supremo tribunal, precisa que, ante la ausencia de un acuerdo extrajudicial de conciliación, según lo establecido por la ley, implica que la oportunidad para que el Juez de la causa examine este aspecto se presenta al momento de calificar la demanda. En cualquier caso, la parte demandada tiene la responsabilidad de informar al Juez sobre el incumplimiento de este requisito mediante los mecanismos procesales disponibles, para que el Juez actúe conforme a la normativa aplicable. Sin embargo, en esta situación particular, la parte demandada ha aceptado tácitamente la falta de exigencia de este requisito debido a la omisión por parte del Juez de la causa. En este contexto, resulta pertinente la aplicación del artículo 466° del Código Procesal Civil, que establece que una vez que la resolución que declara la existencia de una relación jurídica procesal válida ha sido consentida o es ejecutoriada, precluye toda posibilidad de realizar cualquier cuestionamiento relacionada con la validez de dicha relación.

Por tanto, a pesar de que no se presentó el acta de conciliación extrajudicial en el proceso judicial, la responsabilidad recae en la parte demandada debido a su falta de diligencia en poner en conocimiento al juez sobre el incumplimiento de este requisito exigible. La omisión por parte del Juez de la causa, al momento de calificar la demanda, no exime a la parte emplazada de su deber de advertir sobre la ausencia del acta de conciliación extrajudicial, y su falta de participación en el procedimiento conciliatorio. En consecuencia, la parte demandada, al no haber actuado diligentemente, convalidó la inexigibilidad del requisito de conciliación, lo que podría tener implicaciones según lo establecido por el artículo 466° del Código Procesal Civil.

Además, producto de las casaciones reiterativas en este tipo de situaciones, las Cortes Superiores a nivel nacional, han decidido realizar un pleno jurisdiccional nacional en el año 2023, a fin de llegar a un consenso en este tipo de escenarios frecuentes, pleno que será expuesto líneas posteriores.

Figura 2.

Casación N.º 2816-2016-Ica.

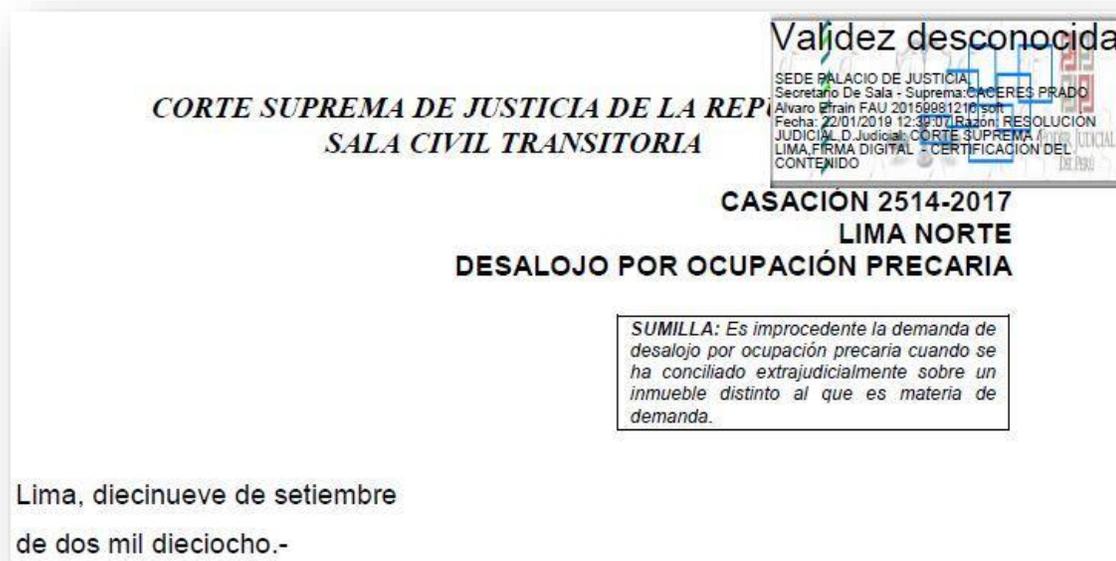


La Sala Suprema Civil Transitoria señala que, la falta de impugnación o cuestionamiento por parte de la demandada en relación a conciliación extrajudicial, conforme a lo establecido en los artículos 455° y 447° del Código Procesal Civil, implica una convalidación tácita de la inexigibilidad de este requisito previo. Esta situación se ajusta al Principio de Celeridad Procesal, un principio fundamental en la administración de justicia que busca evitar demoras innecesarias.

La omisión de la parte demandada en cuestionar la necesidad de conciliación extrajudicial permite que el proceso avance sin obstáculos, facilitando así una resolución oportuna del conflicto. La Sala Suprema, en este contexto, se encuentra en la obligación de abordar y decidir sobre el fondo de la controversia, teniendo en cuenta la ausencia de impugnación y la necesidad de mantener la celeridad procesal.

Figura 3.

Casación 2514-2017-Lima Norte (desalojo por ocupación precaria)



La Sala Suprema Civil Transitoria señala que, el Ad Quem ha justificado de manera apropiada su decisión de rechazar la demanda de desalojo por ocupación precaria. Esto se debe a que el recurrente no ha cumplido con el requisito necesario según lo estipulado en la normativa correspondiente. En la demanda, se busca la restitución **de todo el inmueble** ubicado en la avenida Miguel Grau N.º 432-436, Urbanización Miguel Grau, en el distrito de San Martín de Porres, sin embargo, en el acta de conciliación acompañada a la demanda, se menciona la intención de conciliar solo sobre el desalojo del **primer piso de dicho predio**. La Sala Suprema Civil ha determinado que el recurrente no ha cumplido con la conciliación previa en relación con lo solicitado en la demanda, en razón que, se busca la restitución de un inmueble diferente al que fue objeto de la conciliación extrajudicial, por tanto, declararon infundado su recurso de casación.

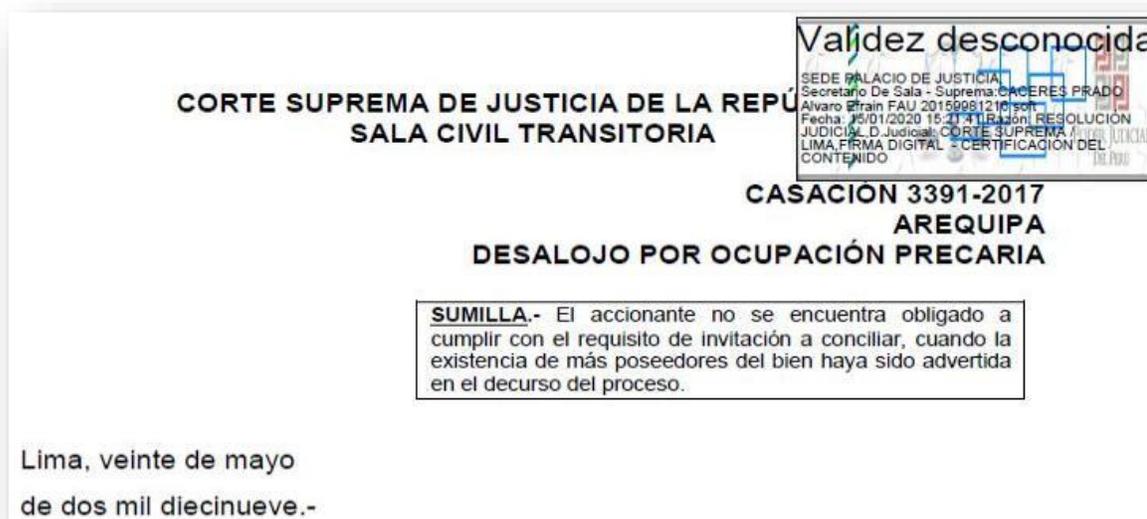
No obstante, respetuosamente contrarío la decisión el supremo tribunal, por cuanto, se evidencia una vulneración al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva y al principio de celeridad procesal en el presente proceso, en principio, se debe tener en cuenta que, la Sala Suprema, en otras ejecutorías resolvió dejando de lado el formalismo excesivo que se presenta en el contenido del acta de conciliación extrajudicial, lo cual en el presente proceso se encuentra acreditado de forma palmaria, toda vez que, por el hecho de conciliar toda la fábrica del inmueble no se puede concluir que nos encontramos ante “otro inmueble” pues solo estaríamos frente a una parte del inmueble, el cual incluso puede ser precisado en el trámite del proceso e incluso en ejecución de sentencia, identificando a las partes que se encuentran en el inmueble a desalojar.

Además, pese a la existencia de una sentencia de primera instancia, declarando fundada la misma, el Ad quem ha resuelto declarar improcedente la demanda de desalojo por ocupación precaria después de un considerable lapso de tiempo por el excesivo formalismo, afectando la eficiencia del sistema judicial y contraviniendo el objetivo de lograr una justicia oportuna. La celeridad procesal se ve comprometida al prolongarse innecesariamente la resolución del proceso que atañe, lo que puede generar una percepción de falta de agilidad y eficacia en la administración de justicia.

Para finalizar, un ejemplo de la formalidad excesiva, la encontramos en la casación N.º 4662-2016-Ica, aquí es posible apreciar el ritualismo manifiesto, en el cual, pese a su obligatoriedad de una formalidad procesal, no puede superponerse al fondo del asunto, así lo ha establecido en dicha ejecutoria suprema, debiendo el juez adecuar las exigencias a los fines del proceso los cuales son resolver un conflicto de intereses promoviendo la paz social.

Figura 4.

Casación 3391-2017-Arequipa (desalojo por ocupación precaria)



La Sala Suprema Civil Transitoria asevera que, no se ha infringido el artículo 446° del Código Procesal Civil y artículo 6° de la Ley N.° 26872 – Ley de Conciliación (falta de intento conciliatorio), en el sentido que, el recurrente ha realizado la invitación a conciliar a la persona que conocía y la misma que se encontraba en posesión del bien, sin embargo, en el devenir del proceso no se ha verificado que el demandante tuviera conocimiento de que otras personas también estaban en posesión del bien y la parte demandada no ha mencionado nada al respecto, por lo cual, los litisconsortes necesarios pasivos (recurrentes, por haber interpuesto el recurso de casación), tampoco demuestran interés alguno en conciliar, lo cual se ha evidenciado de forma certera al cuestionar la posición de habilitante del demandante para interponer el acto postulatorio, por lo que, en el caso hipotético de que se hubiera requerido su participación en un proceso de conciliación, esta acción no habría alcanzado su objetivo previsto.

En este sentido y con el criterio de la Sala Suprema que comparto plenamente, al concluir que, sería impracticable invitar a conciliar a estos poseedores de quienes no se tuvo conocimiento hasta una diligencia judicial, es decir, en el decurso del proceso o cuando éste ya había iniciado,

por tanto, el pronunciamiento busca proteger el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva de los demandantes en estos procesos de desalojos.

Aunado a lo anterior y siguiendo esa línea, también se tiene al **Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2023**, donde los jueces superiores de las Cortes Superiores a nivel nacional, resolvieron controversias y unificaron criterios, creando así, nuevos acuerdos plenarios en materia civil y procesal civil, dentro de ellos, se tuvo como tema 3° donde se debatió el hecho de la conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad y la discusión a su exigibilidad.

De esta forma, como problema general se planteó si en los procesos civiles que involucran asuntos susceptibles de conciliación extrajudicial, la falta de cuestionamiento sobre la exigibilidad de la conciliación extrajudicial por parte del demandado puede validar su no exigencia, donde se adoptó como acuerdo plenario por mayoría la primera ponencia, donde se señala: **“En los procesos civiles con materias conciliables, sí se puede convalidar la inexigibilidad de la conciliación extrajudicial al no haber sido cuestionada su exigibilidad por la parte demandada”**.

Teniendo como fundamento que, la convalidación de la falta de conciliación extrajudicial en procesos civiles es posible si la parte demandada no cuestiona su necesidad mediante defensas establecidas en el Código Procesal Civil, como la defensa previa, establecido en el artículo 455° del Código Procesal Civil, en razón que, esto se enmarca en el Principio de Celeridad Procesal para lograr una justicia oportuna. Además, toda persona tiene el derecho de defensa, el cual debe ser ejercido por el interesado, entre otras formas, mediante la defensa previa, que aborda la falta de cumplimiento de requisitos procesales, como los que se encuentran establecidos en el Código Civil.

Finalmente, la no observancia de requisitos específicos pueden suspender el proceso, sin embargo, generalmente, los casos civiles inician sin necesidad de cumplir con requisitos previos, como un requisito de procedibilidad del acta de conciliación extrajudicial en las materias que versen sobre derechos disponibles, salvo que se haya planteado la defensa previa correspondiente o en su defecto, exista cuestionamiento por parte del demandado, debiendo tener en consideración que, si habiendo precluido la etapa de reclamo y los autos se encontrarían expeditos para sentenciar, no cabría anular el proceso el formalismo de no transitar por la conciliación extrajudicial, sino que, correspondería emitir una decisión de fondo, a fin de solucionar la controversia por el cual las partes han recurrido a la instancia judicial.

Tabla 1.

Tabla de análisis de derecho comparado sobre los procesos de desalojos

PERÚ	COLOMBIA	ARGENTINA
<p>El Código Procesal Civil regula los procesos de desalojo en sus artículos 585° al 596°, clasificándolos en diferentes categorías. Estas incluyen el desalojo por ocupación precaria, desalojo por vencimiento de contrato, desalojo por falta de pago, desalojo con sentencia con condena de futuro y desalojo con cláusula de allanamiento a futuro. Para todos estos, se establece como requisito previo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial, conforme se encuentra establecido en la Ley N.º 26872 – Ley de Conciliación.</p>	<p>En principio, mediante la Ley N.º 1564 del año 2012, se establecía que la conciliación extrajudicial importaba un requisito de procedibilidad, en específico, para la restitución de bien inmueble arrendado, regulado en el artículo 384° del Código General del Proceso Colombiano. No obstante, se emitió la Ley N.º 2220 del 2022, el cual modifica la conciliación como requisito de procedibilidad y de este modo, se agrega un literal en el artículo de la restitución de bien inmueble: el demandante no estará obligado a solicitar y tramitar la audiencia de conciliación extrajudicial como requisito de procedibilidad de la demanda, ni del trámite correspondiente, casos en los cuales el interesado podrá presentar la demanda directamente ante el juez.</p>	<p>En mérito a la Ley N° 25.488 del año 2001, se incorporó al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, el artículo 684°, el cual indica que en los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago o vencimiento del contrato, el propietario puede solicitar la desocupación inmediata, por lo que, se debe presumir su exigibilidad.</p> <p>En este contexto, mediante la Ley 26.589 – Ley de mediación y conciliación del año 2010, se estableció en el artículo 6° que, en los casos de desalojos, el procedimiento de mediación prejudicial obligatoria será optativo para el reclamante sin que el requerido pueda cuestionar la vía.</p>

2.1.9. Marco conceptual

Conciliación. Indica que la conciliación es un procedimiento de diálogo pactado o directo que disipa la incertidumbre de los conflictos legales y obliga a las partes a aceptar una solución consensuada. (Ledesma, 2012).

Extrajudicial. Se refiere a lo que se realiza o aborda fuera del ámbito judicial. Usualmente se utiliza para referirse a la solución extrajudicial de una petición que inicialmente se intentó resolver a través del fuero jurisdiccional. (Diccionario Español Jurídico).

Proceso. Es el conjunto de procedimientos y acciones realizadas ante un juez o tribunal con el propósito de resolver una pretensión legal entre partes, finalizando con una decisión fundamentada que pone fin a esa instancia. (Real Academia, 2024).

Proceso de desalojo tradicional o clásico: El proceso de desalojo se rige por las normas del Código Procesal Civil en su sección sobre procesos sumarísimos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 546° al 559° de dicho código adjetivo.

Proceso especial de desalojo: Se tratan de los desalojos con sentencia con condena a futuro y aquellos relacionados con contratos de arrendamiento que posean la cláusula de allanamiento a futuro (Desalojo Exprés), conforme a lo establecido en el artículo 594° del cuerpo normativo procesal.

Desalojo. Considera que el proceso de desalojo es aquel que busca recuperar el control y disfrute de un bien inmueble que está ocupado por alguien que no tiene derecho legal para hacerlo, ya sea porque tiene una obligación de devolverlo o porque simplemente es un intruso sin reclamos sobre la posesión. (Hinostroza, 2016).

Tutela Jurisdiccional. Considerado como un derecho constitucional otorgado a los individuos que conviven en sociedad, con el fin de obtener protección efectiva por parte del Estado en cuyos casos pongan en peligro sus derechos. (Congreso de la República, 2015).

Acceso a la justicia. Se trata de un derecho esencial que faculta a las personas para reclamar sus derechos de manera justa y equitativa ante la ley, sin importar su sexo, edad o religión, evitando cualquier forma de distinción. (Maldonado, 2009).

Improcedencia. Resulta una categoría jurídica fundamental en nuestro sistema procesal. esto implica determinar si la pretensión se cumplen tres elementos esenciales: competencia, capacidad procesal de las partes y requisitos de la demanda, además de contener las condiciones necesarias, como la legitimidad y el interés para actuar. (Monroy, 2013).

Autonomía de la Voluntad. La Conciliación se basa en el consentimiento mutuo, lo que significa que los acuerdos alcanzados son el resultado directo de la voluntad de las partes involucradas. (artículo 3° de la Ley N.º 26872 – Ley de Conciliación).

Autocomposición. Se define como el acto de renunciar al propio derecho en favor del interés de otra persona. Al igual que la autodefensa, puede ser unilateral o bilateral, dependiendo de si proviene de ambas partes del litigio o solo de una. Es una solución que surge de la voluntad de una o ambas partes involucradas. (Vado, 2020).

Heterocomposición. En la resolución del conflicto, interviene un tercero que no está directamente involucrado en el problema, lo cual implica no solo la presencia de este tercero, sino también que dicho tercero tiene la autoridad para resolver el litigio de manera vinculante. Las formas clásicas de este proceso son el arbitraje y el proceso judicial. (Vado, 2020).

III. MÉTODO

3.1. Tipo de investigación

El tipo de investigación es básica, debido a que su finalidad será el de crear nuevos conocimientos, aunado a ello, dicho tipo de investigación requiere que los investigadores comparen sus resultados con otros trabajos de investigación similares; por el presente trabajo tiene una finalidad de crear una teoría que analice la afectación de la exigibilidad de la conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil.

La investigación es de enfoque cualitativo, conforme lo señala Valderrama (2015), toda vez que, se realiza el análisis y comprensión del fenómeno a estudiar para finalmente ser comprendido y poder coadyuvar a partir de ello a una solución o mejora del problema planteado.

El diseño de investigación cualitativa utilizado es de tipo fenomenológico, puesto que, su propósito principal es describir, explorar y sobre todo comprender las experiencias vividas por las personas respecto a un fenómeno (Hernández y Mendoza, 2018).

3.2. Ámbito Temporal y espacial

Respecto al ámbito temporal, la investigación se realiza durante el año 2023, así mismo, en el caso del ámbito espacial, se ha tenido en cuenta como espacio geográfico al Distrito Judicial de Lima Sur.

3.3. Variables

Las categorías y subcategorías constituyen los elementos fundamentales de la investigación, sirviendo como directrices que orientan el estudio y posibilitan el análisis del fenómeno en cuestión. Según la afirmación de Hernández y Mendoza (2018), las categorías se definen como unidades fundamentales de información extraídas de los datos, destinadas a

comprender el proceso o fenómeno al que hacen referencia, sin perjuicio de ello, se advierte que, debido al enfoque cualitativo de mi trabajo de investigación, la terminología correcta es categoría.

Variable 1: La exigibilidad de la Conciliación Extrajudicial.

La presente investigación constó de dos categorías, la primera es la **Exigibilidad de la Conciliación Extrajudicial**, entendido como obligatoriedad que una persona natural o jurídica concorra al procedimiento de conciliación extrajudicial de forma necesaria a efectos que las partes arriben un acuerdo en lo concerniente a un derecho disponible, resultando así un requisito previo para la habilitación a recurrir a la vía judicial, de la cual se desprenden dos subcategorías: **Conciliación extrajudicial** que es un procedimiento de resolución de disputas que tiene lugar fuera de los tribunales y el **Requisito Previo** que se refiere a condiciones o pasos que una persona debe cumplir o seguir antes de interponer una demanda ante el fuero judicial correspondiente, para fines de esta investigación, en los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil.

Variable 2: Los procesos judiciales de desalojo.

Como segunda categoría se tiene a los **Procesos Judiciales de Desalojo** la misma que tiene como sub categorías a la **Tutela Jurisdiccional Efectiva** que es un principio fundamental del derecho que garantiza a todas las personas el acceso a un sistema judicial imparcial, rápido y eficaz para la protección de sus derechos e intereses legítimo y **Normatividad Vigente** respecto a la conciliación extrajudicial como requisito previo para demandar en la vía judicial en los procesos de desalojo, establecidos en nuestra normativa procesal.

Tabla 2.*Matriz de Categorización.*

CATEGORIAS	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	SUBCATEGORIAS
La exigibilidad de la conciliación extrajudicial	La Conciliación extrajudicial se establece como un medio facultativo para resolver disputas, donde las partes buscan resolver sus diferencias acudiendo a un Centro de Conciliación o a un Juzgado de Paz Letrado, con el propósito de recibir asistencia para encontrar una solución mutuamente aceptable al conflicto. (Artículo 5° de la Ley N° 26872 – Ley de Conciliación)	Conciliación extrajudicial Requisito previo
Los procesos judiciales de desalojo	El propósito del proceso de desalojo es buscar la recuperación del uso y disfrute de un inmueble que está siendo ocupado por alguien que no tiene derecho legal para hacerlo. Esta situación puede ser porque esa persona está obligada a devolver el inmueble o simplemente se encuentra ocupándolo sin ningún tipo de derecho legal sobre la posesión del mismo. (Hinostroza, 2016).	Tutela Jurisdiccional Efectiva Normatividad vigente

3.4. Población y muestra

La población al ser una tesis de enfoque cualitativo fueron los jueces y abogados de la unidad de estudio que fue la Corte Superior de Justicia de Lima Sur.

Como muestra se entrevistó a seis expertos, tres abogados y tres magistrados, ambos especializados en materia civil, a fin de que, aporten con su experiencia y criterio para llegar al objetivo de la investigación.

Tabla 3*Caracterización de sujetos a entrevistar*

Participantes	Número	Cargo	Nombre y Código de Participante
Juez Especializado en lo Civil	01	Juez	Andree Tomas Quispe Mendieta (AQM)
Juez Especializado en lo Civil	01	Juez	Enith Violeta Juárez Escalante (EJE)
Juez Especializado en lo Civil	01	Juez	Gianny Eleiser Morales Fernández (GMF)
Abogado Magíster en Derecho Civil	01	Abogado	Anthony Karol Zenteno Daván (AZD)
Abogado Doctor en Derecho	01	Abogado	David Tito Bartolo Serrano (DBS)
Abogado Magíster en Derecho Civil	01	Abogado	Cesar Aníbal García Castillo (CGC)
Total	06		

3.5. Instrumentos

La entrevista de acuerdo Esteban (2018), se trata de un enfoque metodológico en el cual, el investigador recopila información de forma directa mediante la formulación de preguntas pertinentes, con el fin de obtener las percepciones de los entrevistados sobre un tema específico, por ello para la presente investigación fue la técnica de la entrevista y el instrumento fue la guía de entrevista.

3.6. Procedimientos

Las entrevistas se desarrollaron, en coordinación con los entrevistados mediante el uso de tecnologías vía plataforma Gmail y de forma presencial, presentando con anticipación su consentimiento informado sobre el tema materia de investigación; luego se procedió a decodificar las entrevistas para finalmente utilizar la triangulación de resultados.

3.7. Análisis de datos

Con el propósito de este trabajo de investigación, se empleó una metodología de triangulación llevada a cabo manualmente mediante un procesamiento directo por parte del investigador. Esta técnica implica la utilización de diversas estrategias, como entrevistas individuales o grupales, seminarios de investigación y unidades de observación, con el fin de abordar una misma realidad desde múltiples perspectivas. La metodología se centró en analizar un fenómeno desde diferentes ángulos, permitiendo la extracción de conclusiones válidas para el trabajo de investigación a través de un análisis comparativo, como lo destaca Benavides (2005). Resulta preciso señalar que, en este estudio no se empleó ningún software específico.

3.8. Consideraciones éticas

El presente trabajo de investigación cumple con las formalidades éticas establecidas, citando adecuadamente a los autores señalados en el trabajo y en concordancia con lo establecido por las normas APA séptima edición. Asimismo, se ha solicitado el consentimiento informado de los participantes de las entrevistas y el trabajo se elaboró conforme la Guía otorgada por la Universidad Nacional Federico Villarreal.

IV. RESULTADOS

Después de recopilar los datos de expertos en el área de investigación, obteniendo su consentimiento adecuado y descifrando las entrevistas (ver matriz de triangulación, en anexo 3), se obtuvieron los siguientes resultados:

Objetivo General:

Analizar en qué medida la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur.

De la pregunta 1 de la guía de entrevista a los jueces especializados en lo civil. ¿En qué medida (positivo o negativo) considera que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

En síntesis, la mayoría de los jueces entrevistados refieren que resulta negativo acudir a un centro de conciliación de forma previa a interponer la demanda en los procesos judiciales de desalojo regulados en el Código Procesal Civil.

Se considera que, en la mayoría de situaciones, resulta poco productivo debido a que, incluso cuando se trata de derechos disponibles, por lo general, la parte afectada (demandante) busca la tutela jurisdiccional efectiva debido a una clara negativa por parte del arrendatario y/o poseedor para desocupar el inmueble sub litis. A diferencia de otros procesos en los que se discute la existencia de un derecho, en el caso del desalojo, en muchos casos, ya se ha demostrado el derecho del demandante, y llevar el asunto a la vía judicial se convierte simplemente en un

mecanismo para que el arrendatario y/o poseedor pueda permanecer en el inmueble durante un período prolongado sin cumplir con sus obligaciones financieras.

En otras palabras, a medida que el proceso se alarga, el poseedor a quien se pretende desalojar, permanece más tiempo en la propiedad sin pagar ninguna renta. **En este sentido, la conciliación extrajudicial añade un plazo adicional** y, en algunos casos, debido a la falta de diligencia de los abogados, las partes o los conciliadores extrajudiciales, esto puede resultar en una discrepancia entre lo acordado en la conciliación extrajudicial y lo que se pueda pretender en los actos postulatorios ante el fuero judicial. Como resultado, una vez que se identifica el error, el magistrado puede advertir ello y declarar improcedente la demanda, por cuanto, no hay un interés para obrar, causando inevitablemente perjuicio a la parte demandante.

Solo la entrevistada con iniciales (EJE) señala que resulta una afectación negativa la conciliación extrajudicial previa, únicamente en el de desalojo por la causal de cláusula de allanamiento a futuro (desalojo exprés).

De la pregunta 1 de la guía de entrevista a los abogados especialistas en derecho civil.

Todos los abogados entrevistados consideran negativa la conciliación extrajudicial previa a la interposición de la demanda, además de causar perjuicio económico y dilación para acceder a la vía judicial.

De la pregunta 2 de la guía de entrevista a los jueces especializados en lo civil. Según su experiencia profesional ¿Cuáles serían las incidencias que se presentan en la calificación de la demanda respecto a los requisitos de procedibilidad en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Las incidencias que señalan los jueces especializados en civil, son cuando el demandante presenta directamente la demanda ante la autoridad judicial sin acompañar el acta de conciliación

extrajudicial o si la han realizado, ésta no ha sido del todo correcta. Por ejemplo, han precisado que, en algunas ocasiones se ha observado que se invita a conciliar en la dirección B y en el escrito de demanda figura B1, además de ello, la falta de diligencia, desconocimiento o desidia de muchos abogados litigantes, así como, la falta de algún presupuesto procesal, como es el incumplimiento de algunos de los requisitos de la demanda y, finalmente, cuando se trata de desalojar la ocupación de una parte del bien, sin embargo, no se encuentra debidamente identificada el área a desalojar.

En ese contexto, aseveran que, las incidencias respecto a los requisitos de procedibilidad, en la calificación de la demanda presentada que versa sobre los procesos de desalojos del Código Procesal Civil, tienen como consecuencia el rechazo o improcedencia del acto postulatorio.

De la pregunta 2 de la guía de entrevista a los abogados especialistas en derecho civil.

Los tres abogados entrevistados refieren que, la incidencia consiste en declarar el rechazo o improcedencia de la demanda, ante la calificación del acto postulatorio por parte del juez, sea la categoría que le corresponda.

El abogado 2 con iniciales (DBS) precisa que la incidencia principal, pasa por la indebida calificación de la demanda por el juez de la causa, al asumir una causal que no ha sido materia en la conciliación extrajudicial, causando perjuicio económico y moral al justiciable, por tener que interponer su recurso impugnatorio, así como gastos de tasas judiciales y honorarios profesionales del abogado, y más aún, si su tramitación, para ser elevado y resuelto por el superior jerárquico, dura aproximadamente seis meses y en ocasiones mayor tiempo.

Concluyéndose que, la incidencia resulta en una indebida calificación de la demanda por parte del juez, en los procesos de desalojo, toda vez que, al resultar exigible la conciliación extrajudicial mediante la presentación del acta, ante la falta de precisión de ésta respecto y la interpretación que pueda concluir el juez al momento de calificación por una de las causales de

desalojo, así como el gasto pecuniario que irroga antes de iniciar ante el fuero judicial y también al momento de impugnar el auto calificador que pueda causar perjuicio al solicitante.

Objetivo específico 1

Determinar cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo vulnera el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur.

De la pregunta 3 de la guía de entrevista a los jueces especializados en civil. ¿Cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial, como requisito previo afecta el acceso a la justicia en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

De las entrevistas realizadas a los jueces especializados en cuanto a la pregunta 3, dos entrevistados afirman que, la exigibilidad de la conciliación extrajudicial ralentiza al acceso de justicia, mediante una declaratoria de improcedencia de la demanda interpuesta. La entrevistada con iniciales (EJE) señala que, no afecta al proceso judicial, sin embargo, afirma que existe afectación por negligencia en el patrocinio de los letrados.

Se aprecia que, la exigencia de la conciliación extrajudicial previa a la interposición de la demanda en los procesos judiciales de desalojo, restringe el acceso a la justicia de los demandantes-solicitantes.

De la pregunta 3 de la guía de entrevista a los abogados especialistas en derecho civil.

Los tres abogados entrevistados determinan que, la conciliación extrajudicial afecta los procesos judiciales de desalojo, debido que resulta ser un requisito dilatorio, innecesario y oneroso. Se aprecia que, la exigibilidad de la conciliación extrajudicial en los procesos judiciales de desalojo, vulnera la tutela jurisdiccional efectiva del justiciable al ser un mecanismo innecesario para la restitución de la posesión del predio.

De la pregunta 4 de la guía de entrevista a los jueces especializados en civil. ¿De qué manera influye la imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo en la obtención de una decisión judicial oportuna en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Dos jueces entrevistados aseveran que, la imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo, a fin de obtener una decisión judicial oportuna, tiene como base el desaliento de las partes en hacer valer su derecho de acción ante los fueros judiciales.

Considero interesante la apreciación del Juez con iniciales (AQM) quien precisa respecto a la obligatoriedad de la conciliación extrajudicial, señalando que, constituye una instancia más y esto, a su vez, proyecta el proceso judicial como interminable. Esto es, desalienta a las partes procesales a encontrar justicia y puede darse el caso que los arrendadores desalojen violentamente a los arrendatarios, produciéndose escenarios de violencia y afectando el ejercicio natural de los derechos de ambas partes. Contrariamente la entrevistada con código (EJE) mantiene su postura señalando que, la imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo, a fin de obtener una decisión judicial oportuna, no influye en la decisión final, pues solo incide en la calificación de la demanda.

De la pregunta 4 de la guía de entrevista a los abogados especialistas en derecho civil.

Los tres abogados entrevistados refieren que, la imposición de la conciliación extrajudicial para obtener una decisión judicial, genera perjuicio económico y la pérdida de tiempo innecesario, pues ante la improcedencia o rechazo de la demanda que surjan del acta de conciliación extrajudicial, por las causas antes ya mencionadas, no permitirán que posteriormente se expida la sentencia el cual ponga fin al proceso. En ese sentido, se observa que, la imposición de la conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo, repercuten en la dilación de acceder al fuero judicial en

busca de tutela para la recuperación de la posesión de su inmueble, siendo una pérdida de tiempo la concurrencia al centro conciliatorio.

Objetivo específico 2

Determinar si la normatividad vigente sobre la conciliación extrajudicial afecta los procesos judiciales de desalojo en la corte superior de Justicia de Lima Sur.

De la pregunta 5 de la guía de entrevista a los jueces especializados en civil. ¿En qué medida la aplicabilidad del Artículo 9° de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación ha impactado los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Los tres jueces consideran que, el impacto del artículo 9° de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, obliga a los justiciables a conciliar extrajudicialmente, en los procesos de desalojo, fuera la causal que sea, a fin de no incurrir en improcedencia al momento de interponer su demanda, por cuanto, aquellos procesos resultan ser materias conciliables.

En ese sentido, se concluye que la aplicabilidad del artículo 9° de la Ley de Conciliación, ha causado un impacto de acudir de forma imperativa a un centro conciliatorio a fin de llevar a cabo dicho procedimiento sobre los procesos de desalojo, toda vez que dicho artículo lo exige por tratarse de derechos disponibles de las partes.

De la pregunta 5 de la guía de entrevista a los abogados especialistas en derecho civil.

Los tres abogados entrevistados estiman que, la aplicabilidad del artículo 9° de la Ley de Conciliación, ha impactado de tal forma que exige y obliga que la parte interesada acuda a un centro conciliatorio, de lo contrario, su demanda será declarado improcedente o rechazada categóricamente.

Se desprende que, la aplicabilidad del artículo 9° de la Ley de Conciliación, al resultar un requisito de procedencia para los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil, se exige su obligatoriedad de transitar de forma previa a la vía conciliatoria, dilatando el proceso judicial para reclamar su derecho a que le restituyen la posesión sobre su predio.

De la pregunta 6 de la guía de entrevista a los jueces especializados en civil. ¿Considera necesaria la modificación de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, ¿respecto al artículo 9° el cual regula las materias que son inexigibles, debiendo incluir a los procesos de desalojos regulados en el Código Procesal Civil? ¿Por qué?

La mayoría de los jueces entrevistados han señalado que debe modificarse el artículo 9° de la Ley de Conciliación, por cuanto, resultan procesos breves en su tramitación y la data concluye que sus eficacias en torno a los acuerdos resultan deficientes.

Se afirma que, consideran necesario la modificación del artículo 9° de la Ley N.° 26872 – Ley de Conciliación, a efectos que los procesos de desalojo no sean exigibles la conciliación extrajudicial previa, no obstante, se debe tener en consideración que, esto aumentaría la carga procesal a nivel judicial.

De la pregunta 6 de la guía de entrevista a los abogados especialistas en derecho civil. Los abogados entrevistados, han señalado en su totalidad que resulta necesaria la modificación del artículo 9° de la Ley N.° 26872 – Ley de Conciliación, los cuales versen sobre los procesos judiciales de desalojo por la causal que ahí se regula, conforme se encuentran establecidos en el Código Procesal Civil.

Se alega que, importa una necesidad la modificación del artículo 9° de la Ley N.° 26872 – Ley de Conciliación, pues la misma no debería ser obligatoria para admitir a trámite la demanda un proceso de desalojo por la causal que sea aplicable al caso concreto, toda vez que, esto agilizaría

el sistema de justicia y el interesado o demandante lograría reclamar su derecho sin recurrir a un filtro previo como lo es la conciliación extrajudicial.

De la pregunta 7 de la guía de entrevista a los jueces especializados en civil. ¿Desde su perspectiva profesional, qué propuestas o recomendaciones sugieren para mejorar la relación entre la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo y los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, con el objetivo de optimizar la eficacia y equidad en la resolución de conflictos?

Respecto a esta pregunta, los jueces especializados en su totalidad concuerdan que, la conciliación extrajudicial no ha cumplido con su finalidad, de este modo, recomiendan la modificación de la exigibilidad de la conciliación en los procesos judiciales de desalojo del Código Procesal Civil.

Se recomienda que, debe existir una reforma legislativa, en el cual se incluya la inexigibilidad de los procesos judiciales de desalojo, en especial el desalojo por cláusula de allanamiento futuro (desalojo exprés), además de capacitar a los justiciables que resuelvan su conflicto en la conciliación extrajudicial, sin necesidad de acudir al fuero judicial.

De la pregunta 7 de la guía de entrevista a los abogados especialistas en derecho civil.

Los abogados entrevistados han señalado en su totalidad que se modifique la Ley N.º 26872 – Ley de Conciliación, en especial el artículo 9º, a fin de que sea inexigible la conciliación extrajudicial previa a interponer una demanda que verse sobre los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil. Además, sugieren que, se modifique la Ley de Conciliación, en cuanto a lo concerniente al artículo 9º de dicha Ley, incluyéndose a los procesos judiciales de desalojo regulados en el Código Adjetivo, por cuanto, permitirá acelerar los procesos que versen sobre recuperar la posesión del inmueble.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

La etapa de discusión implica que el investigado vincule los resultados de la investigación con la teoría correspondiente. En lugar de ser meramente descriptiva, esta fase se caracteriza por su naturaleza altamente argumentativa, exigiendo una habilidad hábil en la interpretación de los datos recopilados y la aplicación de un pensamiento crítico para evaluar las contribuciones logradas a través del estudio (Gómez, 2016).

Por ello, luego de haber realizado las entrevistas (tres jueces especializados en lo civil y tres abogados especialistas en derecho civil) y tener desarrollado los antecedentes de investigaciones similares como el desarrollo del marco teórico correspondiente de las categorías se procede a realizar el análisis correspondiente utilizando la técnica de la triangulación a fin de obtener un resultado por cada objetivo.

Objetivo general

Analizar en qué medida la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur.

De la pregunta 1 de la guía de entrevista ¿En qué medida (positivo o negativo) considera que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Se tuvo que, la mayoría de los entrevistados indicaron que resulta negativa la exigibilidad de la conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo, pues el procedimiento conciliatorio tiene únicamente un efecto dilatorio para la restitución de la posesión del bien inmueble que se pretende desalojar. Estos resultados coinciden con la investigación Vilca (2022) quien señala sobre la simultaneidad de un acto conciliatorio judicial y extrajudicial afectando negativamente la

celeridad procesal en el nuevo proceso civil oral. Este retraso, originado por la redundancia de ambas instancias, carece de justificación suficiente y perjudica a las partes. La redundancia se evidencia por la duplicidad de propósito entre ambos actos, siendo la conciliación judicial más eficaz en el nuevo modelo civil oral y, por lo tanto, innecesaria la presencia de ambas instancias. Además, la realización de ambos actos en fases cercanas del proceso judicial contribuye al perjuicio.

Por el contrario, Montes (2021) ha precisado en su investigación que la conciliación extrajudicial se asocia positivamente con la descarga procesal que, si bien la exigencia del acta extrajudicial reduce la carga lo cual es la finalidad, sin embargo, ello no se cumple eficazmente debido a varios factores uno de ellos es la falta de experiencia de la persona y del juez.

De la pregunta 2 de la guía de entrevista. Según su experiencia profesional ¿Cuáles serían las incidencias que se presentan en la calificación de la demanda respecto a los requisitos de procedibilidad en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

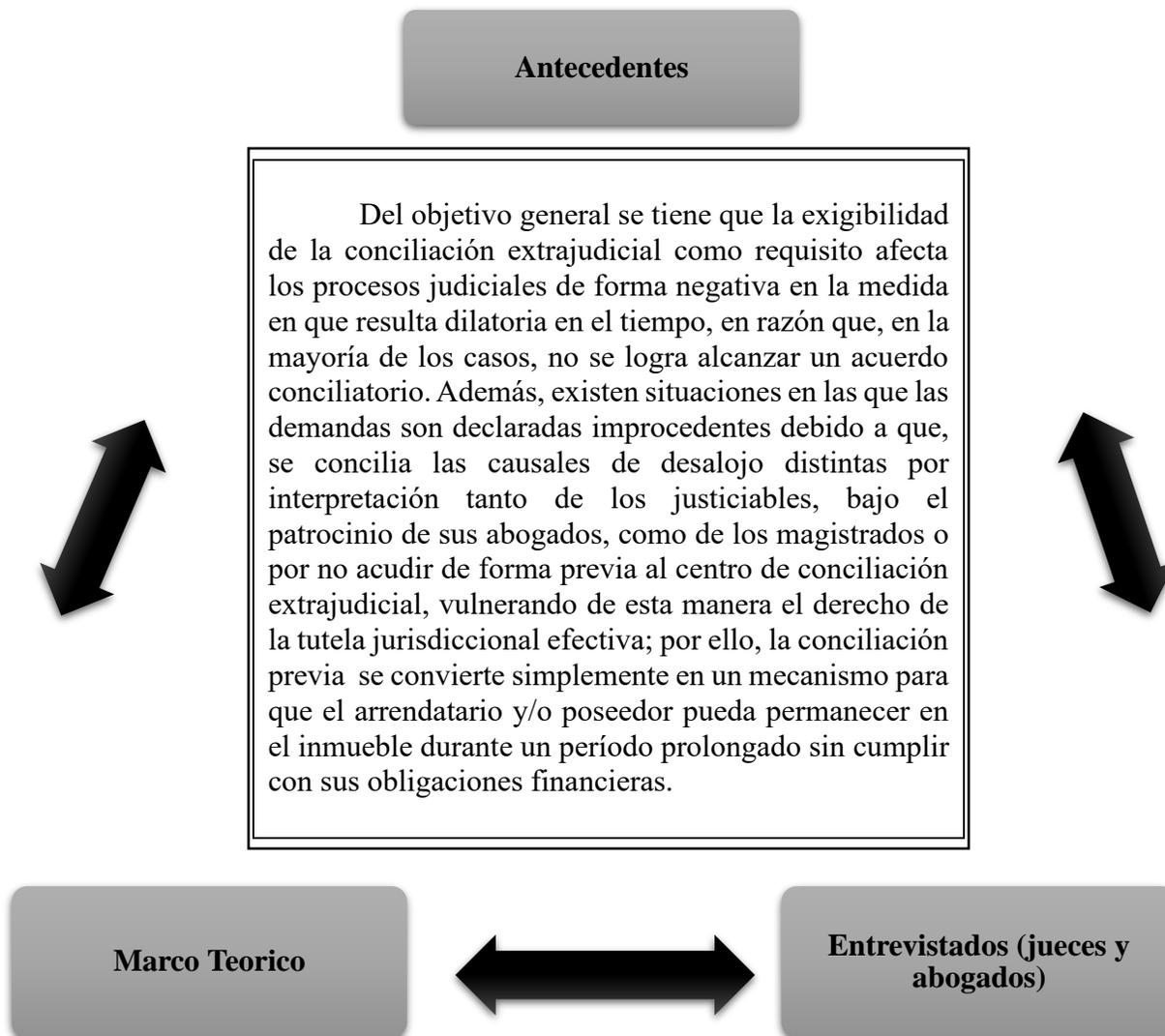
Los entrevistados señalaron sobre las incidencias que se presentan, son cuando el demandante presenta directamente la demanda ante la autoridad judicial sin acompañar el acta de conciliación extrajudicial o si la han realizado, ésta no ha sido del todo correcta, también cuando se invita a conciliar en la dirección B y en el escrito de demanda figura B1, además de ello, la falta de diligencia, desconocimiento o desidia de muchos abogados litigantes, así como, la falta de algún presupuesto procesal, como es el incumplimiento de algunos de los requisitos de la demanda y, finalmente, cuando se trata de desalojar la ocupación de una parte del bien, sin embargo, no se encuentra debidamente identificada el área a desalojar.

Estos resultados concuerdan con lo dicho por Meza et al, (2018), quien señala que, si la conciliación puede considerarse como respaldo a la tutela judicial efectiva o simplemente como una obligación legal, por lo cual, indica que la sociedad aún no ha internalizado completamente los beneficios de este método autocompositivo para la resolución de conflictos.

Se ha considerado desarrollar una conclusión utilizando la técnica de la triangulación de los resultados.

Figura 5.

Triangulaciones de las entrevistas entre los participantes y los antecedentes con respecto al Objetivo General.



Objetivo específico 1

Determinar cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo vulnera el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur.

De la pregunta 3 de la guía de entrevista **¿Cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial, como requisito previo afecta el acceso a la justicia en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur**

La mayoría de los entrevistados han señalado que el requisito del acta de conciliación extrajudicial afecta el acceso a la justicia en los procesos de desalojo toda vez que la conciliación extrajudicial surge como un requisito demorado, superfluo y costoso.

Estos resultados coinciden con lo estipulado por el Consejo Ejecutivo del Poder judicial se ha sumado a la postura de la tesis señalando en la Resolución Administrativa N° 000427-2023-CE-PJ, con fecha 19 de octubre de 2023, el cual resuelve aprobar el protocolo “Gestión del Proceso Especial de Desalojo de la Ley N° 30201”, donde se busca la uniformidad en los procesos especiales de desalojos (desalojo con sentencia de condena a futuro y cláusula de allanamiento a futuro), determinándose que en el proceso especial de desalojo, con sentencia de condena a futuro y contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro, no es exigible presentar la copia certificada del Acta de Conciliación Extrajudicial, según lo establecido en el numeral 6) del artículo 425° del Código Procesal Civil.

Es decir, el Consejo Ejecutivo del Poder judicial ha aceptado la necesidad de no exigir el acta de conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil, tales como el de sentencia de condena a futuro y el de la cláusula de allanamiento a futuro,

sin embargo, como se ha visto únicamente se ha pronunciado sobre dichas causales, más no para las demás formas de desalojos de nuestra normativa procesal, no obstante, se debe tener en cuenta que una Resolución Administrativa, así sea emitida por el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, no puede estar por contravenir lo dispuesto en una ley, para fines de la presente investigación, la Ley N.º 26872 – Ley de Conciliación, donde claramente resulta exigible la conciliación extrajudicial, por lo cual, esto debe ser modificado necesariamente.

Asimismo, esta postura coincide con lo señalado por Condori (2023) donde se indica que, aunque el derecho de acceso a la justicia no está explícitamente detallado ni expresamente regulado, esto no implica que carezca de validez o eficacia jurídica. En consecuencia, los profesionales del sistema judicial deben actuar con precaución al afectar o restringir este derecho.

De la pregunta 4 de la guía de entrevista ¿De qué manera influye la imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo en la obtención de una decisión judicial oportuna en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

La mayoría de los entrevistados han indicado que genera perjuicio económico y la pérdida de tiempo innecesario, pues ante la improcedencia o rechazo de la demanda que surjan del acta de conciliación extrajudicial, por las causas antes ya mencionadas, no permitirán que posteriormente se expida la sentencia el cual ponga fin al proceso.

Esta posición coincide con Soto (2019) donde señala que al declararse improcedente la demanda resulta ser un fallo injusto violentando por ello el acceso a la justicia y la tutela jurisdiccional efectiva, también Cavani (2018) destaca que el costo y el tiempo involucrados en la conciliación pueden **obstaculizar el acceso a la justicia**, creando barreras para algunas partes. Cavani también advierte sobre posibles injusticias en situaciones de desequilibrio de poder, donde la parte más débil podría sentirse presionada a aceptar acuerdos desfavorables. Finalmente,

argumenta que la conciliación obligatoria socava la función de los tribunales al limitar su capacidad para interpretar y aplicar la ley debido a la desviación de un gran número de casos hacia la conciliación. De forma complementaria Monroy (2009) ha precisado que la tutela jurisdiccional efectiva durante el proceso está relacionada con el debido proceso, que implica la presencia de un juez competente y natural para resolver las disputas legales, asegurando la correcta aplicación de las leyes y el cumplimiento del procedimiento legalmente establecido, por tanto, si se estaría en un supuesto de afectación a la tutela jurisdiccional efectiva.

Figura 6.

Triangulaciones de las entrevistas entre los participantes, los antecedentes y marco teórico con respecto al Objetivo Específico 1.



Objetivo específico 2

Determinar si la normatividad vigente sobre la conciliación extrajudicial afecta los procesos judiciales de desalojo en la corte superior de Justicia de Lima

De la pregunta 5 de la guía de entrevista ¿En qué medida la aplicabilidad del artículo 9° de la Ley N.º 26872 - Ley de Conciliación ha impactado los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Los entrevistados han señalado que el impacto artículo 9° de la Ley N.º 26872 - Ley de Conciliación, obliga a los justiciables a conciliar extrajudicialmente, en los procesos de desalojo, fuera la causal que sea, a fin de no incurrir en improcedencia al momento de interponer su demanda, por cuanto, aquellos procesos resultan ser materias conciliables.

En el marco teórico, al examinar las casaciones y el pleno jurisdiccional en materia civil y procesal civil, se han identificado situaciones en las cuales los magistrados han permitido la omisión del acta de conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo, ya sea porque no se tuvo en cuenta al inicio del proceso o por no haber sido cuestionado por la parte emplazada conforme al código adjetivo. Esto refleja que, al no establecerse la etapa pre conciliatoria como una opción en los procesos de desalojo, se obliga a los justiciables a transitar necesariamente por el procedimiento conciliatorio extrajudicial. A diferencia de esto, en países como Colombia y Argentina, se ha establecido que esta etapa extrajudicial sea de carácter facultativo u optativo.

De la pregunta 6 de la guía de entrevista ¿Considera necesaria la modificación de la Ley N.º 26872 - Ley de Conciliación, ¿respecto al artículo 9° el cual regula las materias que son inexigibles, debiendo incluir a los procesos de desalojos regulados en el Código Procesal Civil? ¿Por qué?

Todos los entrevistados han señalado la necesidad de modificar el artículo 9° de la Ley N°26872 – Ley de Conciliación, toda vez que, como se ha precisado líneas anteriores vulnera el derecho de la tutela jurisdiccional efectiva.

Lo señalado concuerda con lo expuesto por Olivera (2021), manifestando que, la conciliación no ha alcanzado el nivel de eficacia deseado, los mismos que han pretendido conciliar, en el caso de desalojos, pues no han tenido el éxito que se esperaba, finalizando que, la conciliación extrajudicial no debe ser obligatoria, y su exigibilidad no debe ser un requisito para admitir la demanda, en razón que, se propone que la conciliación sea un acto completamente voluntario entre las partes y no una exigencia. De esta manera, las partes deben tener la autonomía de elegir si desean o no participar en el proceso de conciliación, según sus propios intereses.

De la misma forma, señala Sánchez (2017) quienes abogan por modificaciones señalan posibles barreras de acceso, como costos asociados, que podrían dificultar la participación de algunas partes. Una modificación podría centrarse en mejorar la accesibilidad, reduciendo costos o proporcionando opciones gratuitas en ciertos casos.

Este resultado discute con lo indicado por Díaz (2018) toda vez que, señala de forma general respecto a la disposición de la Ley 26872, que establece en su artículo 6 el proceso de conciliación es previo y obligatorio antes de recurrir a un proceso judicial, no debe interpretarse como una fórmula que automáticamente dirige a todas las partes involucradas en un conflicto hacia la resolución mediante conciliación. En cambio, debe concebirse como una estrategia destinada a que la sociedad conozca la existencia y beneficios del proceso conciliatorio, lo cual debería ser el objetivo, sin embargo, como se ha precisado en líneas anteriores, en los procesos de desalojos se tienen diferentes incidencias que no hacen convenientes la conciliación extrajudicial.

De la pregunta 7 de la guía de entrevista ¿Desde su perspectiva profesional, qué propuestas o recomendaciones sugieren para mejorar la relación entre la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo y los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, con el objetivo de optimizar la eficacia y equidad en la resolución de conflictos?

Los entrevistados han recomendado que, además de la reforma legislativa que se debería dar de forma necesaria respecto del numeral 9) de la Ley N° 26872 – Ley de Conciliación, que regula las materias inexigibles, además, se debe capacitar a los justiciables que resuelvan su conflicto dentro del procedimiento conciliatorio de carácter extrajudicial, sin necesidad de acudir al fuero judicial.

Ahora bien, **como análisis crítico** después de realizar la investigación que abarcaron antecedentes, el marco teórico, entrevistas y un análisis del derecho comparado, se ha constatado la validez de los supuestos planteados inicialmente en esta tesis. Este resultado sugiere que la conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo no ha sido efectiva ni productiva, por el contrario, ha funcionado más como una barrera burocrática para los demandantes a fin de que se le restituya el inmueble mediante un proceso de desalojo, favoreciendo de esta manera a los poseedores quienes se encontrarán usando el predio.

Es importante destacar que, si bien es cierto en la legislación comparada Colombia y Argentina, en un principio tenían a la conciliación extrajudicial como obligatoria en materia civil, no obstante, actualmente dichos países han considerado modificar su legislación de obligatoria a una postura optativa o facultativo en lo concerniente a la conciliación extrajudicial en materia civil, incluyendo a los desalojos. En contraste, en el marco normativo peruano que, aún persiste la incipiente obligación de presentar el acta de conciliación. Por lo tanto, con el objetivo de contribuir

al mejoramiento y enriquecimiento del conocimiento científico, se plantea esta problemática latente, la cual no solo afecta a la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, sino que repercute en todas las Cortes Superiores del país.

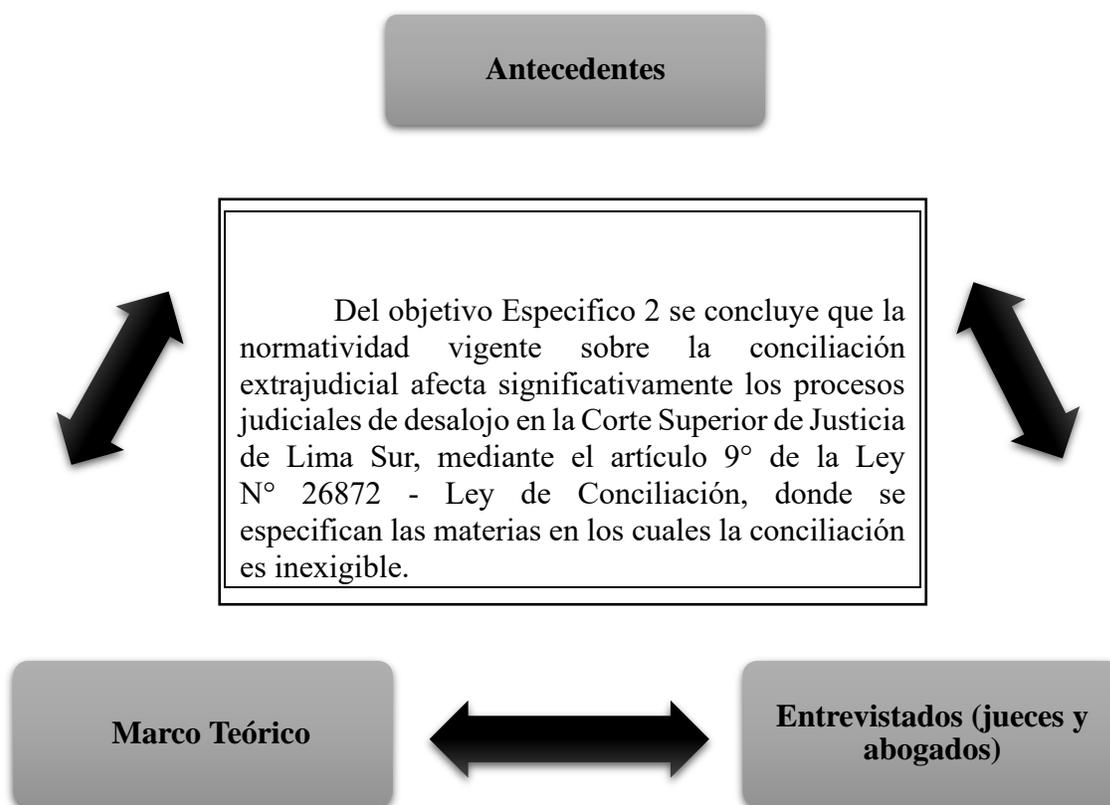
De este modo, se puede concluir que la Ley N.º 26872 - Ley de conciliación, ha perturbado la esencia de la conciliación extrajudicial al establecerla como un mecanismo obligatorio para resolver conflictos y de la cual todos los justiciables a nivel nacional deben transitar por ella. Este requisito obligatorio tiene un impacto significativo en los procesos de desalojo (**el desalojo por ocupación precaria, el desalojo por vencimiento de contrato, el desalojo por falta de pago, el desalojo con sentencia con condena de futuro y el desalojo con cláusula de allanamiento a futuro**), especialmente si el procedimiento previo a la vía judicial no ha logrado los resultados esperados a través del tiempo, pues conforme al marco teórico, mediante otras investigaciones afines, se ha comprobado ello. Pues bien, todo esto, en lugar de facilitar el acceso a la justicia, únicamente restringe y dificulta el acceso a la justicia y a obtener tutela jurisdiccional efectiva que toda persona tiene como derecho, lo que va en contra del rol del Estado en garantizar una solución justa, celeridad y definitiva de los conflictos sociales.

Así las cosas, las conciliaciones extrajudiciales en los procesos de desalojo antes mencionados deben ser inexigibles, en su defecto, pueden ser facultativos, conforme lo establece el artículo 9º de la Ley N.º 26872 – Ley de Conciliación, lo que significa que las partes pueden elegir entre utilizar la conciliación extrajudicial como un método alternativo para resolver sus controversias o acudir directamente al Poder Judicial, máxime si la obligatoriedad de la conciliación extrajudicial en la actualidad ha resultado en un retraso y mayores costos en la administración de justicia.

Finalmente, la conciliación extrajudicial no ha tenido los resultados esperados, los cuales inicialmente buscaban aliviar la carga procesal en los órganos jurisdiccionales. En cambio, esta situación solo ha limitado el acceso a la justicia, infringiendo los principios de tutela judicial efectiva.

Figura 7.

*Triangulaciones de las entrevistas entre los participantes, marco teórico y los antecedentes con respecto al **Objetivo Especifico 2**.*



VI. CONCLUSIONES

6.1. Se analizó que, la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo a la interposición de la demanda ante el fuero judicial en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, afecta los procesos judiciales de forma negativa en la medida en que resulta dilatoria, por cuanto, en la mayoría de los casos, las partes no logran alcanzar un acuerdo conciliatorio. Además, existen situaciones en que las demandas son declaradas improcedentes debido a que, en el procedimiento conciliatorio, los justiciables bajo el patrocinio de sus abogados, pretenden conciliar por una causal de desalojo en específico, no obstante, por interpretación del juez de la causa, concluye que se debió conciliar por otra causal distinta a la consignada en el acta de conciliación, asimismo, se declara la improcedencia de la demanda por no acudir de forma previa al centro de conciliación extrajudicial, vulnerando de esta manera el derecho de la tutela jurisdiccional efectiva, por ello, la conciliación previa se convierte simplemente en un mecanismo para que el arrendatario y/o poseedor pueda permanecer en el inmueble durante un período prolongado, sin cumplir con pagar la renta.

6.2. Se determinó que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo vulnera el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, por cuanto, la imposición de la conciliación extrajudicial repercuten en la dilación de acceder al fuero judicial en busca de tutela jurisdiccional efectiva para la restitución de la posesión del bien inmueble, resultando una pérdida de tiempo el procedimiento conciliatorio extrajudicial.

6.3. Se determinó que la normatividad vigente, mediante el artículo 9° de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, en lo referente a las materias que no es exigible la conciliación extrajudicial, afecta significativamente a los procesos judiciales de desalojo, en la Corte Superior de Justicia de

Lima Sur, por cuanto, los procesos de desalojo (llámese, el desalojo por ocupación precaria, el desalojo por vencimiento de contrato, el desalojo por falta de pago, el desalojo con sentencia con condena de futuro y el desalojo con cláusula de allanamiento a futuro), no se encuentran incorporados en dicho supuesto, por lo cual, obliga a la parte interesada o demandante, transitar necesariamente por el procedimiento conciliatorio a efectos que, recién de agotado dicha vía, interponga su demanda por la causal de desalojo que crea conveniente.

VII. RECOMENDACIONES

7.1. Se recomienda la iniciativa de modificación de la legislación encargada por el Poder Legislativo, o en su defecto, previa autorización del Congreso de la República, también el Poder Ejecutivo representado por el Presidente de la República, a fin de que, se modifique el artículo 9° de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, que regula la inexigibilidad de la conciliación extrajudicial, estableciendo un literal más en el que se adicione a los procesos de desalojo establecidos en el Código Procesal Civil, resultando de esta forma, inexigible y como consecuencia de esto, también facultativa, por así establecerlo dicho artículo. Esta acción permitiría proporcionar a los demandantes una verdadera tutela jurisdiccional efectiva.

7.2. Se recomienda al Presidente de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur con el fin de brindar una tutela jurisdiccional efectiva a los demandantes en los procesos judiciales de desalojo, por cuanto, aún no se ha modificado el artículo 9° de la Ley de Conciliación, disponiendo en primer lugar, la aplicación de oficio por el juez, en razón que, únicamente en la praxis judicial la parte que no asiste a la conciliación es multada a solicitud de quien sí asistió, por lo que, resulta imperante que la multa sea aplicada de oficio a la parte invitada-demandada que ante su inasistencia o también luego de haber arribado a un acuerdo conciliatorio de forma extrajudicial con la parte solicitante-demandante, la incumpla y éste último, la haga valer mediante un proceso de ejecución de acta de conciliación en la vía judicial, pues el único motivo del incumplimiento tiene como fin seguir poseyendo el bien inmueble y en segundo lugar priorizar los procesos judiciales de desalojo en la calificación de la demanda a fin de no perjudicar en tiempo al demandante.

7.3. Respecto a la normatividad vigente, mientras se modifique el artículo 9° de la Ley N° 26872 – Ley de Conciliación extrajudicial, se debe proporcionar capacitación continua a los

operadores del sistema de justicia y servidores jurisdiccionales asegurando que estén actualizados sobre las mejores prácticas y establecer un mecanismo de revisión periódica de la normativa relacionada con la conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo, con el fin de adaptarla a las necesidades cambiantes y garantizar su eficacia en pro de los justiciables.

VIII. REFERENCIAS

- Abanto, J. (2004). La Conciliación Extrajudicial Obligatoria como Derecho Constitucional y como Limite al Derecho Fundamental a la Tutela Judicial Efectiva, recuperado de: <https://biblioteca.cejamericas.org/bitstream/handle/2015/4069/per-abantoconciliacionconstitucion.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Abanto, J. (2010). La conciliación extrajudicial y la conciliación judicial. Lima: Grijley.
- Benavides, M. (2005). Métodos en investigación cualitativa: triangulación. Red Revista Colombiana de Psiquiatría. <https://bityl.co/722z>
- Cavani, R. (5 de abril de 2018). ¿Matar la conciliación extrajudicial? La Ley <https://laley.pe/art/5147/matar-la-conciliacion-extrajudicial>.
- Casación N.º 236-2018-Tumbes, extraído de consulta de expedientes judiciales Corte Suprema.
- Casación N.º 2816-2016-Ica, extraído de consulta de expedientes judiciales Corte Suprema.
- Casación N.º 2514-2017-LimaNorte, extraído de consulta de expedientes judiciales Corte Suprema.
- Casación N.º 3391-2017-Arequipa, extraído de consulta de expedientes judiciales Corte Suprema.
- Código Civil. Obtenido de Sistema Peruano de Información Jurídica: <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682684>
- Código Procesal Civil. Obtenido de Sistema Peruano de Información Jurídica: <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682685>
- Casassa, S. (2017). El desalojo express a la luz del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del 2017. Gaceta Civil & Procesal Civil, 54, 61-68.
- Condori, C. (2023) La obligatoriedad de la conciliación extrajudicial en el acceso de justicia en los juzgados de paz letrado de condevilla, 2023 (Tesis Pregrado) Universidad Nacional Federico Villarreal. Obtenido del enlace siguiente:

- https://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13084/8077/UNFV_FDCP_Condori_Aguilar_Clarita_Titulo_profesional_2023.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Congreso de la República. (2015). Concepto de tutela jurisdiccional. <https://www2.congreso.gob.pe>.
- Díaz, J. (2018) La necesidad e importancia del Estado para mantener la obligatoriedad de la conciliación extrajudicial como etapa previa al proceso judicial. *Legis.pe*. Recuperado de <https://legis.pe/necesidad-importancia-estado-mantener-obligatoriedad-conciliacion-extrajudicial-etapa-previa-proceso-judicial/>.
- Esteban, N. (2018), Tipos de Investigación. Provided by Repositorio institucional - USDG. Universidad Santo Domingo de Guzmán.
- Eugenio, F. (2019). La intervención del notario en la Ley N° 30933 y los contratos de arrendamiento, Comas 2021 [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/83779>.
- Expediente 010-2001-AI/TC-Lima. Tribunal Constitucional. (2001). <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00010-2001-AI.html>
- Fernández, T y Luque, N. (2022) Exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento establecido en el artículo 594 del código procesal civil peruano [Tesis para el título de abogado]. Repositorio de la Universidad Andina del Cusco https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/5161/Thais_Nadiuska_Tesis_bachiller_2022.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Galarreta J. (2016). La Conciliación. Poder Judicial. Recuperado de https://historico.pj.gob.pe/CorteSuprema/cij/documentos/C53_La_Conciliaci%C3%B3n_210208.pdf.

- García, M., y Quiroz, S. (2021). La conciliación extrajudicial como herramienta para descongestionar la justicia en Colombia. [Tesis de pregrado, Universidad del Costa, Colombia]. <https://hdl.handle.net/11323/8032>.
- García A., M. Ocaña C. (2023). La conciliación Extrajudicial Pospandémica en el Perú. Universidad de Lima. Recuperado de https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Ius_et_Praxis/article/view/6055/6427.
- Gaviria, J. (2020). Conciliación extrajudicial en Colombia: trámite y posibilidades de éxito. [Trabajo de grado, Universidad de Antioquia] Repositorio institucional de Udea. <https://hdl.handle.net/10495/24753>.
- Gómez, S. (2016). Metodología de la Investigación. Talnepanla, México: Red Tercer Milenio.
- Hernández-Sampieri, R. y. (2018). Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. México. McGrawHill. <https://bitly.co/722L>.
- Hinostroza, A. (2016). Comentarios al Código Procesal Civil. (C. Edición, Ed.) Lima, Perú: Pacifico Editores.
- Huanco, H. La ley 30933- “Ley del desalojo notarial express”. Pólemos: <https://polemos.pe/la-ley-30933-ley-del-desalojo-notarialexpress/>.
- Ledesma, M. (2008). Comentarios al Código Procesal Civil (Primera ed., Vol. II). Lima: Gaceta Jurídica.
- Ledesma, M. (2012). Comentarios al Código Procesal Civil. Tomo I y II. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Ley N° 26872 – Ley de Conciliación. Obtenido de Sistema Peruano de Información (17 de noviembre del 2021) Jurídica: <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H776930>

- Monroy, J. (2013). Diccionario Procesal Civil. Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A., p. 150.
- Maldonado, T. (2009) Acceso a la justicia.
https://www.cepal.org/sites/default/files/events/files/10_tmaldonado.pdf.
- Meza, A., Arrieta, M., y Noli, S. (2018). Análisis de la conciliación extrajudicial civil en la Costa Atlántica colombiana. *Jurídicas CUC*, 14(1), 187-210.
[https://repositorio.cuc.edu.co/bitstream/handle/11323/2347/Análisis de la conciliación extrajudicial civil en la costa Atlántica colombiana.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.cuc.edu.co/bitstream/handle/11323/2347/Análisis%20de%20la%20conciliación%20extrajudicial%20civil%20en%20la%20costa%20Atlántica%20colombiana.pdf?sequence=1&isAllowed=y).
- Montes, M. (2021). Aplicación de la conciliación extrajudicial en los procesos de alimentos y su relación con la descarga procesal, y su debido proceso en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Lima Centro. [Tesis para el título de abogado]. Repositorio de la Universidad Autónoma del Perú.
<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1991/Montes%20Acosta%2c%20Mercedes%20Elizabeth.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Montoya, M., y Salinas, N. (2016). La conciliación como proceso transformador de relaciones en conflicto. *Opinión Jurídica*, 15(30), 127-144.
<https://www.redalyc.org/pdf/945/94550080006.pdf>.
- Monroy, J. (2009). Teoría General del Proceso. (3era ed.). Communitas.
- Nizama Valladolid, M. (2000). Reflexiones en torno a los derechos disponibles y la conciliación. *Revista de investigación UNMSM*, 2(3), 61-77.
- Olivera, E. (2021). Utilidad de la Conciliación Extrajudicial y su Incidencia en los Procesos Judiciales De Desalojo, Huacho 2021. [Tesis para el título de abogado]. Repositorio de la Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.

<https://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14067/6883/OLIVERA%20SILVA%20ERICK%20BRANDO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Osorio, G. (2021). Sumario sobre el desalojo en el Perú. Obtenido de deleyes.pe:

<https://www.deleyes.pe/articulos/sumario-sobre-el-desalojo-en-el-peru>.

Pinedo, M. (2017). La conciliación extrajudicial. Problemas frecuentes y soluciones. Gaceta Jurídica.

Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2023

Pozo, J. (2021). *Proceso de desalojo por ocupación precaria*. Lima: LP.

Pozo, J (2015). Breves comentarios al nuevo Proceso Único de Ejecución de Desalojo. Recuperado de https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/11/Breves-comentarios-al-nuevo-Proceso-%C3%A9nico-de-Ejecuci%C3%B3n-de-Desalojo_JPozo.pdf.

Real Academia Española. Diccionario de la lengua española. Obtenido de <https://www.rae.es/drae2001/moral>.

Rubio, M. (2020). Sistema Jurídico. Introducción al derecho (12a ed.). Fondo editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Ruiz de Varillas, K (2020). la ficción de la obligatoriedad en la conciliación extrajudicial en Perú. <https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/6648/Ruiz%20De%20Varillas%2c%20Karen%20Iris.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Sánchez, V. (2017) Conciliación Extrajudicial Preguntas Frecuentes. *Blog de la Pontificia Universidad Católica del Perú*. Lima. Recuperado de <http://blog.pucp.edu.pe/blog/vicentesanchez/2017/02/26/conciliacion-extrajudicial-preguntas-frecuentes/>.

- Saenz, L. (2003). Los Procesos Constitucionales como mecanismos de protección frente a las resoluciones arbitrarias. En Derecho Procesal Constitucional. Lima, Jurista Editores, p. 146.
- Sefarín, E., Arias, F., y Reyes, S. (2021). Conciliación extrajudicial ante las instancias notariales en Cartagena de Indias - Colombia. *Saber, Ciencia y Libertad*, 16(2), 157-172. <https://doi.org/10.18041/2382-3240/saber.2021v16n2.6563>.
- Stein, C. (2018) *La obligatoriedad de la Conciliación Extrajudicial*. Conferencia presentada en la Corte Superior de Justicia de Lima por la escuela de formación de Auxiliares Jurisdiccionales y Administrativos. Lima.
- Soto, E. (2019) Repositorio Institucional Pirhua. https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/4015/MAE_DER_DEDC_1902.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Toledo, D. (2021). Incidencia de la conciliación extrajudicial en la tutela jurisdiccional efectiva, en Callería, 2015-2016. [Tesis pregrado, Universidad Nacional de Ucayali] Repositorio UNU. <http://repositorio.unu.edu.pe/handle/UNU/5290>.
- Vado, L. (2020). Medios alternativos de resolución de conflictos. Obtenido de: <https://cejamericas.org/wp-content/uploads/2020/09/7nuevo.pdf>
- Valderrama, S. (2015). Metodología de la Investigación. Universidad Cesar Vallejo. http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/3167/Fa_bian_AEM.pdf?sequence.
- Vásquez, L. (2021). Procedimiento especial de desalojo notarial regulado por la ley N° 30933 constituye una vía más idónea que el proceso de desalojo en sede judicial, Trujillo- 2020. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/72126>.

Vilca, L (2022) Vulneración del principio de celeridad procesal en el acto conciliatorio judicial y extrajudicial en el nuevo proceso civil oral, 2022. [Tesis para el título de abogado]. Repositorio de la Universidad Cesar Vallejo <https://hdl.handle.net/20.500.12692/21446>.

PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.	SUPUESTOS ESPECÍFICOS		Tratamiento de los
				datos
<p>1. ¿Cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo vulnera el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?</p>	<p>1. Determinar cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo vulnera el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur</p>	<p>1. La exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo vulnera el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, por cuanto, impide el acceso eficaz a la justicia a los solicitantes que buscan obtener la restitución de su derecho de posesión.</p>	<p>Los procesos judiciales de desalojo</p> <p>Tutela Jurisdiccional Efectiva</p> <p>Normatividad vigente</p>	<p>Se sometió a la triangulación de resultados para el análisis y procesamiento de los datos</p>
<p>2. ¿La normatividad vigente sobre la conciliación extrajudicial afecta los procesos judiciales de desalojo en la corte superior de Justicia de Lima Sur?</p>	<p>2. Determinar si la normatividad vigente sobre la conciliación extrajudicial afecta los procesos judiciales de desalojo en la corte superior de Justicia de Lima Sur.</p>	<p>2. La normatividad vigente sobre la conciliación extrajudicial afecta significativamente los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, mediante el artículo 9° de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, donde se especifican las materias en los cuales la conciliación es inexigible.</p>		

Nota: Elaboración propia

Anexo B. Guía de entrevista

Instrumento de recolección de datos GUÍA DE ENTREVISTA

OBJETIVO

El objetivo de las entrevistas a realizar es recopilar la información de los operadores de justicia en el ámbito civil a fin de evaluar la problemática que se está dilucidando en la presente tesis.

En este caso en particular se entrevistará a un **ABOGADO Y MAGISTRADO**.

IMPORTANTE:

Consentimiento informado

Su participación en el cuestionario no lo perjudicará de ningún modo, por el contrario, esta tesis aportará al mejoramiento del sistema judicial. Los derechos que cuenta como participante incluyen:

Confidencialidad: Toda la información que usted nos brinde en la presente entrevistará, se utilizará única y exclusivamente para los fines que se relacionan con nuestra tesis

Integridad: Ninguna de las preguntas formulados le afectarán. Se toman en cuenta su criterio, su forma de pensar de manera libre y sin juzgar sus respuestas.

Voluntariedad: Si no desea participar, ello no será cuestionado de ningún modo.

SI	NO
----	----

INFORMACION SOBRE LA INVESTIGACION

Título: “LA EXIGIBILIDAD DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN LOS PROCESOS JUDICIALES DE DESALOJO EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR.

Entrevistado/a:

.....

Grado académico:

Cargo:

Institución o entidad donde labora:

.....

Objetivo general

Analizar en qué medida la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur

1. ¿En qué medida (positivo o negativo) considera que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

- 2.- Según su experiencia profesional ¿Cuáles serían las incidencias que se presentan en la calificación de la demanda respecto a los requisitos de procedibilidad en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Objetivo específico 1

Determinar cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo vulnera el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur

- 3.- ¿Cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta el acceso a la justicia en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

- 4.- ¿De qué manera influye la imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo en la obtención de una decisión judicial oportuna en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Objetivo específico 2

Determinar si la normatividad vigente sobre la conciliación extrajudicial afecta los procesos judiciales de desalojo en la corte superior de Justicia de Lima Sur.

- 5.- ¿En qué medida la aplicabilidad del Artículo 9° de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación ha impactado los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

6. ¿Considera necesaria la modificación de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, respecto al artículo 9° el cual regula las materias que son inexigibles, debiendo incluir a los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil? ¿Por qué?

7. ¿Desde su perspectiva profesional, qué propuestas o recomendaciones sugieren para mejorar la relación entre la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo y los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, con el objetivo de optimizar la eficacia y equidad en la resolución de conflictos?

FIRMA Y SELLO

Anexo C. Matriz de triangulación de Jueces Especializados en lo Civil

Preguntas	Juez 1	Juez 2	Juez 3	Conceptos identificados	Semejanzas	Diferencias	Interpretación
<p>1. ¿En qué medida (positivo o negativo) considera que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?</p>	<p>Desde mi perspectiva, considero que en la mayoría de casos resulta improductivo. Esto en razón de que incluso cuando se traten de derechos disponibles, en general la parte afectada (demandante), solicita tutela jurisdiccional efectiva porque ya hay una evidente negativa del arrendatario y/o poseedor para abandonar el inmueble. Es decir, a diferencia de otros procesos donde apenas se va a ventilar la existencia de un derecho, en el caso del desalojo (por lo general) ya está acreditado el derecho del demandante y llevar</p>	<p>En casos como desalojo exprés sí puede verse afectado en muchas ocasiones, debido a que la falta de regulación expresa, obliga a los accionantes no solamente a cumplir las formalidades señaladas en la norma adjetiva, sino también la de acudir a un centro de conciliación, sino también la de acudir a un centro de conciliación, antes de interponer la acción, pese a que en esos casos, en virtud de la legalización realizada correspondería la celeridad propia de este proceso especial; sin embargo, en la actualidad genera demora a dichos litigantes. No obstante, respecto a las demás causales de desalojo, si resulta viable acudir a un Centro de conciliación en busca</p>	<p>Negativamente, porque que en la medida que el justiciable no presente el acta de conciliación, la demanda será declarada improcedente por la falta de este requisito, puesto que aún no ha agotado todos los mecanismos para acudir al órgano jurisdiccional.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Perjuicio. - afectación. - negatividad. 	<p>Dos entrevistados refieren que resulta negativo acudir a un centro de conciliación de forma previa a interponer la demanda en los procesos judiciales regulados en el Código Procesal Civil.</p>	<p>Un entrevistado señala que resulta una afectación negativa la conciliación extrajudicial previa, únicamente en el de desalojo por la causal de cláusula de allanamiento futuro (exprés).</p>	<p>Se concluye que, la exigencia de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta a los procesos judiciales de forma negativa, en razón que, resta celeridad a los procesos judiciales de desalojo.</p>

	<p>ello a la vía judicial es solo un mecanismo para que el arrendatario y/o poseedor pueda permanecer la mayor parte del tiempo dentro del predio. Dicho de otra forma, mientras más largo el proceso más tiempo estará el precario dentro del inmueble sin pagar alguna merced conductiva. En ese sentido, la conciliación extrajudicial viene a agregar un plazo adicional y, en algunos casos, por impericia de los abogados, las partes o conciliadores extrajudiciales, ello conlleva a una incongruencia entre lo solicitado en la conciliación y el petitorio de la demanda. De esta forma, una vez se cae en cuenta del error, el proceso devendrá en improcedente, en tanto que no existe interés para obrar,</p>	<p>de una solución al conflicto.</p>					
--	--	--------------------------------------	--	--	--	--	--

	ocasionando necesariamente un perjuicio para la parte demandante o arrendadora.						
<p>2. Según su experiencia profesional ¿Cuáles serían las incidencias que se presentan en la calificación de la demanda respecto a los requisitos de procedibilidad en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?</p>	<p>En algunos casos sucede que las partes demandan directamente sin haber realizado antes la conciliación extrajudicial o si la han realizado esta no ha sido del todo correcta. Por ejemplo, en algunas ocasiones se ha observado que se invita a conciliar en la dirección B y en el escrito de demanda figura B1; de esta forma, desde la invitación a conciliar hasta el auto que rechaza la demanda configuraría un tiempo perdido para la parte demandante; sin perjuicio del dinero invertido en costos procesales, así como haber dejado de percibir la merced conductiva. Además, también sucede las invitaciones a conciliar son</p>	<p>Pese a que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa viene siendo requisito de procedibilidad desde hace muchos años; empero, la falta de diligencia, desconocimiento o desidia de muchos abogados litigantes genera un variado número todavía de declaratoria de inadmisibilidad o incluso improcedencia de demandas, debido a este incumplimiento de requisito.</p>	<p>Generalmente, se tiene como incidencia, la falta de algún presupuesto procesal, como es el incumplimiento de algunos de los requisitos de la demanda o cuando se trata de desalojar la ocupación de una parte del bien, que no se encuentra debidamente identificada el área a desalojar.</p> <p>Las partes han comprendido que para accionar en un proceso de desalojo tienen la obligación de invitar a conciliar a los presuntos precarios y presentar el acta de conciliación.</p>	<p>- Tiempo perdido. - Falta de diligencia o desconocimiento. - Falta de algún presupuesto procesal.</p>	<p>Las incidencias que señalan los jueces son cuando el demandante presenta directamente la demanda sin cumplir con el acta de conciliación o si la han realizado esta no ha sido del todo correcta. Por ejemplo, en algunas ocasiones se ha observado que se invita a conciliar en la dirección B y en el escrito de demanda figura B1, la falta de diligencia, desconocimiento o desidia de muchos abogados litigantes, la falta de algún presupuesto procesal, como es el incumplimiento de algunos de los requisitos de la demanda y cuando se trata de desalojar la ocupación de una parte del bien, que no se encuentra debidamente identificada el área a desalojar.</p>	<p>Ninguna.</p>	<p>Se determina que, la incidencia al momento de calificar una demanda, respecto de los requisitos de procedibilidad, concluyen con la determinación de una declaratoria de rechazo e inclusive la improcedencia de la demanda de procesos judiciales de desalojo debido a una conciliación extrajudicial defectuosa o que no haya transitado por la conciliación extrajudicial.</p>

	<p>dirigidas a otro domicilio que no es el domicilio habitual del demandado, lo cual podría conllevar a futuras nulidades.</p>						
<p>3. ¿Cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial, como requisito previo afecta el acceso a la justicia en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?</p>	<p>Como se ha señalado, en numerosos casos, la incongruencia entre lo expuesto en la etapa conciliatoria y la etapa judicial puede llevar a una improcedencia del proceso. En ese sentido, puede darse el escenario en el cual la parte demandante reclame legítimamente la restitución del bien inmueble; sin embargo, debido a las inconsistencias técnicas ello no podría ejecutarse. De esta forma, el acceso a la justicia no podrá alcanzarse por la parte demandante, toda vez que solo se analizan aspectos formales y no de fondo. Asimismo, en la Corte de Lima Sur, abundan procesos de desalojo</p>	<p>Considero que en realidad la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo en realidad no afecta al proceso judicial, puesto que la finalidad aun en muchas ocasiones no alcanzada en sí es una solución extrajudicial, pero en mi experiencia profesional, lo advertido es que, la afectación obedece a un inadecuado patrocinio de cada letrado.</p>	<p>Bueno, al derecho de acción del usuario, porque no presentar el acta de conciliación trae como consecuencia, que la demanda sea declarada improcedente por falta de interés para obrar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ralentiza el acceso a la justicia. - Inadecuado patrocinio del letrado. - Derecho de acción del usuario 	<p>Dos entrevistados afirman que, la exigibilidad de la conciliación extrajudicial ralentiza al acceso de justicia, mediante una declaratoria de improcedencia del acto postulatorio.</p>	<p>Un entrevistado señala que, no afecta al proceso judicial, sin embargo, existe afectación por una negligencia en el patrocinio de los letrados</p>	<p>Se aprecia que, la exigencia de la conciliación extrajudicial previa a la interposición de la demanda en los procesos judiciales de desalojo, restringe el acceso a la justicia a los justiciables.</p>

	<p>por ocupante precario que en algunos casos datan desde hace una década. Esto, sin duda, ralentiza el acceso a la justicia e impide un correcto desarrollo de nuestro sistema de justicia, así como un decrecimiento de la confianza en las instituciones.</p>						
<p>4. ¿De qué manera influye la imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo en la obtención de una decisión judicial oportuna en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?</p>	<p>Puede parecer que la obligatoriedad de la conciliación extrajudicial constituye una instancia más y esto, a su vez, proyecta el proceso judicial como interminable. Esto, desalienta a las partes procesales a encontrar justicia y puede darse el caso que los arrendadores saquen violentamente a los arrendatarios, produciéndose escenarios de violencia y afectando el ejercicio natural de los derechos de ambas partes.</p>	<p>En mi opinión no influye en la decisión final puesto que, aquello únicamente resulta un requisito tendiente a agotar el mecanismo de solución de conflicto y por el contrario, únicamente incide en la etapa de calificación de la demanda, ya que debido a la Ley de Conciliación, resulta ineludible la improcedencia de una demanda, que no haya dado cumplimiento a dicho requisito expreso.</p>	<p>Bueno, influye en el derecho de acción de la parte, porque para poder tener interés para obrar es necesario que previamente invite a conciliar a la contraria para arribar a un acuerdo respecto a su pretensión. Si no se presenta el acta, la demanda se declara improcedente porque el accionante aún no tiene interés para obrar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Desalienta a las partes procesales. - Etapa de calificación de la demanda. - Improcedencia de la demanda. 	<p>Dos entrevistados aseveran que, la imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo, a fin de obtener una decisión judicial oportuna, tiene como base el desaliento de las partes en hacer valer su derecho de acción ante los fueros judiciales.</p>	<p>Un entrevistado señala que, la imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo, a fin de obtener una decisión judicial oportuna, no influye en la decisión final, pues solo incide en la calificación de la demanda.</p>	<p>Se observa que, producto de la declaratoria de improcedencia de la demanda de desalojo, la parte interesada no podrá obtener una decisión judicial oportuna, al encontrarse supeditada a la presentación del acta de conciliación.</p>

<p>5. ¿En qué medida la aplicabilidad del Artículo 9° de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación ha impactado los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?</p>	<p>Es complicado medir el impacto de la ley, toda vez que tendría que levantarse un sondeo respecto de las conciliaciones que terminaron con restitución del bien inmueble para el caso de desalojo y compararlo con las que han tenido que ventilarse en la vía judicial. Sin embargo, desde una percepción particular, considero que el impacto ha sido mínimo porque, reiteramos, cuando el precario sabe que no tiene ningún título solo va al proceso para dilatar lo más que pueda el mismo y no para reclamar su justa posesión.</p>	<p>Debido a que no se encuentran comprendidas dentro de las materias que no resultan exigibles la conciliación extrajudicial, notarialmente los litigantes en procesos de desalojos se ven obligados a acudir a la vía extrajudicial, para efectos de no verse inmerso en causal de improcedencia y que con ello implique demora en la admisión y prosecución de su proceso.</p>	<p>Dicha norma no tiene impacto en los procesos de desalojo porque esta materia puede ser conciliada, caso contrario las materias que se indican en el referido artículo tienen otro matiz procesal y se tratan derechos que son indispensables.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dilatar el proceso. - Obligados a acudir a la vía extrajudicial. - Materia conciliable. 	<p>Los tres entrevistados consideran que, el impacto del artículo 9° de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, obliga a los litigantes a conciliar extrajudicialmente la causal, a fin de no incurrir en una causal de improcedencia al momento de presentar su demanda, máxime si es materia conciliable.</p>	<p>Ninguna.</p>	<p>Se infiere que la aplicabilidad del artículo 9° de la Ley de Conciliación, ha causado un impacto de acudir de forma imperativa a un centro conciliatorio a fin de llevar a cabo dicho procedimiento sobre los procesos de desalojo, toda vez que dicho artículo lo exige por tratarse de derechos disponibles.</p>
<p>6. ¿Considera necesaria la modificación de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, respecto al artículo 9° el cual regula las materias que son inexigibles, debiendo incluir a los procesos de desalojos regulados</p>	<p>Considero que en los procesos de desalojo no debería exigirse la conciliación extrajudicial en tanto que no deberían ser materia exigible, máxime cuando la data arroja serias deficiencias de eficacia respecto de alcanzar solucionar</p>	<p>Considero necesario incluir al desalojo expés en realidad, que en sí mismo ya comprende acorde al Código Procesal Civil un proceso especial y por ende bien podría modificarse por lo menos para ese tipo de desalojos, debido</p>	<p>No. Porque, si las partes previamente no buscan la conciliación, estaríamos con una gran cantidad de demandas de desalojo, acrecentaría la carga procesal, lo que haría que se retarde</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Deficiencias de eficacia. - Proceso especial. - Retardo de solución. 	<p>Dos entrevistados aseveran que, debe modificarse el artículo 9° de la Ley de Conciliación, por cuanto, resultan procesos breves en su tramitación y la data concluye que su eficacia en torno a los acuerdos resulta deficiente.</p>	<p>Un entrevistado señala que, no considera necesaria la modificación del artículo 9° de la Ley de Conciliación, debido a la posibilidad de acrecentar la carga procesal.</p>	<p>Se afirma que, consideran necesario la modificación del artículo 9° de la Ley N° 26872, a efectos que los procesos de desalojo no sean exigibles la conciliación extrajudicial previa, sin embargo, se debe tener en</p>

<p>en el Código Procesal Civil? ¿Por qué?</p>	<p>los conflictos. De esta forma, antes que un mecanismo, representa una formalidad innecesaria y contraviene la economía procesal, así como el derecho de alcanzar justicia por las partes.</p>	<p>a que como su propio nombre lo señala, resulta un proceso cuyo trámite debería resultar muy breve.</p>	<p>más la solución del conflicto a nivel judicial.</p>				<p>consideración que esto aumentaría la carga procesal a nivel judicial.</p>
<p>7. ¿Desde su perspectiva profesional, qué propuestas o recomendaciones sugieren para mejorar la relación entre la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo y los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, con el objetivo de optimizar la eficacia y equidad en la resolución de conflictos?</p>	<p>Una posible solución podría ser aplicar multas a las partes que, habiendo conciliado sobre su desalojo, luego se niegan a cumplir y llevan el caso a la vía judicial. Esto porque básicamente representa una estrategia malintencionada de las partes para quedarse durante más tiempo en el bien inmueble, incluso con falsos compromisos. Por otro lado, sería eficiente también analizar la posibilidad eliminar la conciliación extrajudicial como requisito obligatorio; de esta forma, se tendría data acerca</p>	<p>Reitero que en aras de brindar la celeridad que conlleva un desalojo exprés, al menos en cuanto a aquel, se sugeriría como primer cambio la exigibilidad de la conciliación extrajudicial, puesto que, incluso nuestra propia institución a través de normas administrativas, ya viene generando cambios a efectos que en aras de resguardar la tutela jurisdiccional efectiva y alcanzar el objetivo de un proceso especial como el indicado, los magistrados a cargo de ese tipo de causas se vean respaldadas y no</p>	<p>En realidad, por la idiosincrasia de nuestro país, la conciliación ha fracasado, simplemente se cumple con un requisito más para poder activar el derecho de acción, pero no cumple con el objetivo ulterior, esto es la resolución de un conflicto antes de acudir al órgano jurisdiccional. Una recomendación es capacitar a las personas que busquen la solución de su conflicto a través de la conciliación con la finalidad de que no termine en una sentencia.</p>	<p>- Estrategia malintencionada. - Resguardar la tutela jurisdiccional. - Idiosincrasia.</p>	<p>Los tres entrevistados concuerdan que, la conciliación extrajudicial no ha cumplido con su finalidad, de este modo, recomiendan el cambio de la exigibilidad de la conciliación en los procesos de desalojo.</p>	<p>Ninguna.</p>	<p>Se recomienda que, debe existir una reforma legislativa, en el cual se incluya la inexigibilidad de los procesos judiciales de desalojo, en especial el desalojo por cláusula de allanamiento futuro (desalojo exprés), además de capacitar a los justiciables que resuelvan su conflicto en la conciliación extrajudicial, sin necesidad de acudir al fuero judicial.</p>

	<p>de cuánto tiempo se ahorran las partes y, también, representaría un ahorro para el órgano jurisdiccional en tanto que se admitiría la demanda con el solo escrito de demanda y anexos. Finalmente, es menester que el órgano jurisdiccional analice correctamente el acta de conciliación y el escrito y de demanda. De ser el caso de que encontrará incongruencias, debe rechazarse inmediatamente la demanda a fin de que el accionante no pierda más tiempo y pueda subsanar o volver a conciliar, pero evitando que se generen futuras nulidades o, en el peor de los casos, llegar hasta la sentencia para advertir estos errores.</p>	<p>obligadas a requerir la conciliación previa.</p>					
--	---	---	--	--	--	--	--

Anexo D. Matriz de triangulación de Abogados Especialistas en Derecho Civil

Preguntas	Abogado 1	Abogado 2	Abogado 3	Conceptos identificados	Semejanzas	Diferencias	Interpretación
<p>1. ¿En qué medida (positivo o negativo) considera que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?</p>	<p>Partiendo por mencionar que el proceso desalojo, es una pretensión de orden procesal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario, es por ello que, considero negativa la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo, a fin de que se puedan resumir los procesos de desalojo en favor del justiciable para recuperar su predio.</p>	<p>La exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo hace que los procesos judiciales de desalojo, no permiten que se interponga la demanda inmediatamente, causa perjuicio económico y ocasionan dilación para recuperar su propiedad, dentro de un proceso que incluso se tramitan en dos instancias en caso de ser apelado, lo que ocasiona una vulneración al principio de fines del proceso, concentración, economía y celeridad procesal.</p>	<p>La exigibilidad de la conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo es un requisito actualmente, debido a que es uno de los tantos requisitos que se exige para poder entablar una demanda de desalojo, de lo contrario esta sería improcedente, siendo ello así la conciliación extrajudicial juega de procedencia en el proceso de desalojo, de este modo tenemos que esta conciliación extrajudicial dilata el proceso de desalojo, ya que, de por si tenemos a un ocupante precario viviendo en un predio en el cual no tiene derecho a poseer, y además hay que invitarlo a</p>	<p>- En favor del justiciable. - Perjuicio económico. - Requisito burocrático.</p>	<p>Los tres entrevistados consideran negativa la conciliación extrajudicial previa a la interposición de la demanda, además de causar perjuicio económico y dilación para acceder a la vía judicial.</p>	<p>Ninguna.</p>	<p>Se concluye que, resulta negativo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial en los procesos de desalojos de nuestra normativa procesal, en razón que esto ataca la procedencia de la demanda y dilata el acceso al fuero judicial.</p>

			<p>conciliar para poder habilitada la vía judicial a la hora de interponer una demanda de desalojo, siendo de este modo, un requisito burocrático que impone la ley, alargando más el tiempo que el precario tiene para quedarse con el inmueble, por lo que en nuestra postura este requisito de invitación a conciliar debe ser cambiado por su exclusión.</p>				
<p>2. Según su experiencia profesional ¿Cuáles serían las incidencias que se presentan en la calificación de la demanda respecto a los requisitos de procedibilidad en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?</p>	<p>Al respecto, tenemos que artículo 425° CPC establece que la demanda debe acompañarse de una serie de anexos, entre ellos, la “copia certificada del acta de conciliación extrajudicial en los procesos judiciales cuya materia se encuentre sujeta a dicho procedimiento previo”; con este mismo tenor imperativo, el artículo 427° CPC establece que el Juez “declarará inadmisibles la</p>	<p>La incidencia principal, por indebida calificación de la demanda, causa perjuicio económico y moral al justiciable, por tener que apelar (gastos de tasas judiciales y honorarios profesionales), y su tramitación, para ser elevado y resuelto por la instancia superior, dura aproximadamente 6 meses y en ocasiones mayor tiempo.</p>	<p>La incidencia tiene que ver con la admisión, ya que de no presentarla esta será declarada improcedente de plano, siendo así esto primero genera gasto pecuniario y demora a la hora de interponer la demandada, ya que se necesita ir a un centro de conciliación, asimismo, hay otros requisitos que se tienen que presentar a la hora de interponer una buena demanda, tal como</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Exigibilidad el Acta de Conciliación Extrajudicial. - Indebida calificación de la demanda. - Demora a la hora de interponer la demandada. 	<p>Los tres entrevistados refieren que, la incidencia consiste en declarar el rechazo o improcedencia de la demanda, ante la calificación del acto postulatorio por parte del Juez, sea el caso que corresponda</p>	<p>Ninguna.</p>	<p>Se determina que, la incidencia resulta en una indebida calificación de la demanda de procesos de desalojo al resultar exigible la conciliación extrajudicial con la presentación del acta, así como el gasto pecuniario que se incurre antes de iniciar ante el fuero judicial.</p>

	<p>demanda cuando (...) no se acompañan los anexos exigidos por ley”; es por ello que, bajo mi experiencia profesional, en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, se viene exigiendo el Acta de Conciliación Extrajudicial en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594° del Código Procesal Civil, en tanto el desalojo es una materia conciliable de acuerdo a la Ley de Conciliación.</p>		<p>la partida registral, y título que me dé derecho a poseer el bien sobre el cual se pide el desalojo.</p>				
<p>3. ¿Cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial, como requisito previo afecta el acceso a la justicia en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?</p>	<p>El acceso a la justicia debe ser entendido como un componente esencial de la tutela jurisdiccional efectiva, este concepto se refiere al derecho que tiene toda persona a promover una acción ante el órgano jurisdiccional con el objetivo de proteger sus derechos a través de un proceso legal, es por ello que la obligación de conciliación en los</p>	<p>En un inicio se advierte que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previo al acceso a la justicia tiene como consecuencia “la dilación de los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur”, es decir la demora del proceso, ya que este mecanismo alternativo para la solución de</p>	<p>La conciliación extrajudicial afecta a los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur en el sentido que se tiene que interponer, previamente a la demanda una solicitud de conciliación a la parte demandada, y en este es un trámite que dilata la finalidad del proceso que es la restitución de bien materia de</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Acceso a la justicia. - Demora del proceso. - Requisito previo dilatorio y oneroso. 	<p>Los tres entrevistados determinan que, la conciliación extrajudicial afecta los procesos judiciales de desalojo, debido que resulta ser un requisito dilatorio, innecesario y oneroso.</p>	<p>Ninguna.</p>	<p>Se aprecia que, la exigibilidad de la conciliación extrajudicial en los procesos judiciales de desalojo, vulnera la tutela jurisdiccional efectiva del justiciable al ser un mecanismo innecesario para la restitución de la posesión del predio.</p>

	<p>procesos de desalojo afecta negativamente a la tutela jurisdiccional efectiva. Más aún, si las partes no llegan a un acuerdo o simplemente no tienen ánimo de conciliar, obligará a la parte que luego será la demandante a pagar por un procedimiento que no desea sólo con el fin de obtener el acta del Centro de Conciliación que le facilita la entrada al proceso judicial, haciendo más costoso el acceso a la justicia.</p>	<p>conflictos es un requisito de procedibilidad necesario para iniciar un proceso judicial. Pero con la dación de la Ley N.º 26872 faculta al Juez como director del Proceso, buscar la conciliación de las partes, por lo que la Conciliación como requisito previsto por el artículo 425 del C.P: C. vendría en innecesario.</p>	<p>litis, siendo así, se tiene que verificar que si ya hay un precario, que es un poseedor que no tiene título o el que tenía ha fenecido, de por si es alguien que no quiere dar el bien al poseedor con título, no hay lógica que va a querer devolverlo en una conciliación extrajudicial, siendo así este requisito previo dilatorio y oneroso.</p>				
<p>4. ¿De qué manera influye la imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo en la obtención de una decisión judicial oportuna en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?</p>	<p>La imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo en la obtención de una decisión judicial, influye en si las partes no llegan a un acuerdo o simplemente no tienen ánimo de conciliar, obligará a la parte a que luego será la demandante a pagar por un procedimiento que no desea sólo con el</p>	<p>En un principio la conciliación tiene por finalidad que los conflictos de las personas sean resueltos por un acuerdo entre las partes, sin que estas lleguen al órgano jurisdiccional en busca de tutela, sin embargo, para tener la calidad de sentencia cuando se llegue a un acuerdo total, sin embargo, la realidad refleja todo</p>	<p>Influye en la medida de que dilata el proceso, dando más cabida a que le poseedor precario tiene más tiempo para quedarse en el inmueble materia de litis y se pone más trabas a la parte demandante a la hora de interponer su demanda, siendo de esta manera una medida dilatoria en el proceso, más aún</p>	<p>- Falta de acuerdo. - No coopera con la obtención de una decisión judicial oportuna. - Dilata el proceso.</p>	<p>Los tres entrevistados aseveran que, la imposición de la conciliación extrajudicial para obtener una decisión judicial, genera perjuicio económico y la pérdida de tiempo innecesario, pues el acta de conciliación no permite que posteriormente se expida la sentencia que ponga fin al proceso.</p>	<p>Ninguna.</p>	<p>Se observa que, la imposición de la conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo, repercuten en la dilación de acceder al fuero judicial en busca de tutela para la recuperación de su inmueble, siendo una pérdida de tiempo la concurrencia al centro conciliatorio.</p>

	fin de obtener el acta del Centro de Conciliación que le facilita la entrada al proceso judicial, haciendo más costoso el acceso a la justicia.	lo contrario, porque lo único que genera es que las personas tengan un mayor perjuicio económico, además de pérdida innecesario de tiempo, para recuperar su propiedad, mediante un proceso que no se cumple con los plazos que señala el C.P.C. . En ese orden de ideas considero que la conciliación extrajudicial como requisito previo no coopera con la obtención de una decisión judicial oportuna.	si se toma en cuenta el dinero extra que se tiene que pagar.				
5. ¿En qué medida la aplicabilidad del Artículo 9° de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación ha impactado los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?	En todos los procesos de desalojo, por ser materia conciliable y de acuerdo a la Ley 26872, Ley de Conciliación, la misma es requisito de procedencia, Por ello, para la tramitación de la demanda, el accionante debe haber emplazado previamente a la demandada en el procedimiento	Conforme versa en el artículo 9 sobre la conciliación de derechos disponibles, impacto como una primera alternativa de solución del conflicto entre las partes que se orienta a que las partes lleguen a un acuerdo que no involucre en procesos judiciales, sin embargo esto no ha recibido un impacto tan positivo	El artículo 9 de la Ley N.º 26872, en mención impacta en los procesos judiciales dentro de la presente corte en la medida que le da la obligatoriedad a la hora de interponer una demandada de desalojo o de cualquier tipo que sobre caiga en el supuesto del mencionado artículo deberá de acudir	- La Ley de Conciliación no excluyen a este tipo de procesos. - No ha disminuido la carga procesal - Se hace más duradero el proceso.	Los tres entrevistados estiman que, la aplicabilidad del artículo 9° de la Ley de Conciliación, ha impactado de tal forma que exige y obliga que la parte interesada acuda a un centro conciliatorio, de lo contrario, su demanda será declarado improcedente o rechazada categóricamente.	Ninguna.	Se desprende que, la aplicabilidad del artículo 9° de la Ley de Conciliación, al resultar un requisito de procedencia para los procesos de desalojo del Código Procesal Civil, se exige su obligatoriedad de transitar de forma previa a la vía conciliatoria, dilatando el proceso judicial para reclamar su derecho.

	<p>extrajudicial de conciliación. Siguiendo tal razonamiento, la Ley de Conciliación no excluyen a este tipo de procesos del trámite de conciliación, por lo que, en los casos en que la parte demandante no adjunte el Acta de Conciliación Extrajudicial, la demanda será rechazada.</p>	<p>en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, porque no ha disminuido la carga procesal, dado que, se continúan recibiendo con demandas con conciliaciones extrajudiciales sin acuerdo alguno, y ajeno a eso los jueces en su labor de directores del proceso proponemos (nuevamente) la conciliación, pero dentro del proceso; hecho que definitivamente no tiene impacto en el juzgado, sino también genera perjuicio a las partes y sobre todo al demandante quien tiene que transitar por un trámite previo adicional (conciliación); quien tiene como objetivo del demandante de recuperar la posesión de su propiedad.</p>	<p>previamente a una conciliación, siendo así se hace más duradero el proceso poniendo más trabas a la parte que quiere reclamar sus derechos en el Poder Judicial.</p>				
<p>6. ¿Considera necesaria la modificación de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación,</p>	<p>Como regla general, la Ley de Conciliación establece que la conciliación aplica</p>	<p>Si considero necesario la modificación de la Ley N.º 26872 respecto al artículo</p>	<p>Si concuerdo con una modificación al artículo 9 de la Ley N.º 26872, en el</p>	<p>- Agilizar el sistema de justicia para tal proceso. - Conciliación puede ser llevada a cabo</p>	<p>Los tres entrevistados consideran que, resulta necesario la modificación del artículo 9º de la Ley</p>	<p>Ninguna.</p>	<p>Se alega que, importa una necesidad la modificación del artículo 9º de la Ley N.º 26872, pues la</p>

<p>¿respecto al artículo 9° el cual regula las materias que son inexigibles, debiendo incluir a los procesos de desalojos regulados en el Código Procesal Civil? ¿Por qué?</p>	<p>para aquellas pretensiones que versen sobre derechos disponibles. En la medida que en el desalojo se discute la posesión, y esta es una materia con contenido patrimonial, queda claro que estamos ante un derecho disponible. Por ende, aplicando la regla general, el desalojo es una pretensión que debe pasar por el filtro previo de la conciliación, es por ello que, la necesidad de modificar la Ley N.º 26872 - Ley de Conciliación, e incluir a los procesos de desalojo en el artículo 9° el cual regula las materias que son inexigibles, porque con ello lograría se agilizar el sistema de justicia para tal proceso.</p>	<p>9, ya que la conciliación no debería ser obligatoria, para declarar procedente un proceso judicial, en el sentido de que la conciliación puede ser llevada a cabo dentro del proceso judicial ya sea a solicitud del juez como director del proceso o por las partes del proceso, mediante el reglamento de actuación de oralidad en materia civil. Además, que resulta más eficiente que la conciliación lo realice una persona conocedora del derecho y que mejor que un Juez.</p>	<p>sentido que dentro de materias no conciliables debería incluirse a la de desalojo, de este modo se tendrá que hacer una modificación en ese sentido y así la parte que quiera reclamar su derecho de posesión, podrá acudir directamente a la vía judicial, sin previamente acudir a un trámite oneroso y complejo.</p>	<p>dentro del proceso judicial. - Acudir directamente a la vía judicial.</p>	<p>de Conciliación, los cuales versen sobre los procesos judiciales de desalojo.</p>		<p>misma no debería ser obligatoria para admitir a trámite la demanda de desalojo por la causal que sea, toda vez que, esto agilizaría el sistema de justicia y reclame el derecho sin recurrir a un filtro previo como lo es la conciliación extrajudicial.</p>
<p>7. ¿Desde su perspectiva profesional, qué propuestas o recomendaciones sugieren para mejorar la relación</p>	<p>Desde mi perspectiva, propongo que se pueda modificar la Ley N.º 26872 - Ley de Conciliación, e incluir a los procesos</p>	<p>Considero que no debe ser exigible para la interposición de la demanda, la conciliación y debe expedirse la sentencia en la</p>	<p>Sugiero para mejorar la celeridad en los procesos de desalojo que es un proceso sumarisimo que relativamente debe</p>	<p>- Optimizar la eficacia y equidad. - No debe ser exigible Economizara el tiempo a la hora de interponer la demanda.</p>	<p>Los tres entrevistados recomiendan que, se modifique la ley de Conciliación, en especial el artículo 9°, a fin de que sea inexigible la</p>	<p>Ninguna.</p>	<p>Se sugiere que, se modifique la Ley de Conciliación, en cuanto a lo concerniente al artículo 9° de dicha Ley, incluyéndose a</p>

<p>entre la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo y los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, con el objetivo de optimizar la eficacia y equidad en la resolución de conflictos?</p>	<p>de desalojo en el artículo 9° el cual regula las materias que son inexigibles, a fin de optimizar la eficacia y equidad en la resolución de conflictos, así como agilizar el sistema de justicia.</p>	<p>Audiencia Única, para evitar que los procesos de desalojo demoren varios años hasta lograr el recuperar la posesión del inmueble.</p>	<p>ser un proceso rápido, tiene que ver con modificar la Ley N.º 26872 en el sentido de que debe excluirse de los procesos de desalojo el ir previamente a una conciliación extrajudicial, de esta manera de economizara el tiempo a la hora de interponer la demanda, situación que en el presente momento no se puede hacer sino solo por una nueva ley.</p>		<p>conciliación previa a interponer una demanda de desalojo regulado en el Código Procesal Civil.</p>		<p>los procesos judiciales de desalojo regulados en el Código Adjetivo, por cuanto, permitirá acelerar los procesos que versen sobre recuperar la posesión del inmueble.</p>
---	--	--	--	--	---	--	--

Anexo E. Entrevistas y consentimiento informado firmado por los participantes.

Instrumento de recolección de datos GUÍA DE ENTREVISTA

OBJETIVO

El objetivo de las entrevistas a realizar es recopilar la información de los operadores de justicia en el ámbito civil a fin de evaluar la problemática que se está dilucidando en la presente tesis.

En este caso en particular se entrevistará a un **ABOGADO Y MAGISTRADO**.

IMPORTANTE:

Consentimiento informado

Su participación en el cuestionario no lo perjudicará de ningún modo, por el contrario, esta tesis aportará al mejoramiento del sistema judicial. Los derechos que cuenta como participante incluyen:

Confidencialidad: Toda la información que usted nos brinde en la presente entrevista, se utilizará única y exclusivamente para los fines que se relacionan con nuestra tesis

Integridad: Ninguna de las preguntas formulados le afectarán. Se toman en cuenta su criterio, su forma de pensar de manera libre y sin juzgar sus respuestas.

Voluntariedad: Si no desea participar, ello no será cuestionado de ningún modo.

SI	X	NO
----	----------	----

INFORMACION SOBRE LA INVESTIGACION

Título: “LA EXIGIBILIDAD DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN LOS PROCESOS JUDICIALES DE DESALOJO EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR.

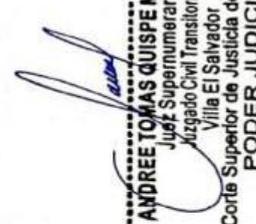
Entrevistado/a: Andree Tomás Quispe Mendieta.

Grado académico: Licenciado en Derecho – Actual Maestrando en Derecho.

Cargo: Juez Supernumerario

Institución o entidad donde labora:

Juzgado Civil Transitorio de Villa El Salvador de la Corte Superior de Justicia de Lima Sur


ANDREE TOMÁS QUISPE MENDIETA
 Juez Supernumerario
 Juzgado Civil Transitorio
 Villa El Salvador
 Corte Superior de Justicia de Lima Sur
 PODER JUDICIAL

Objetivo general

Analizar en qué medida la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur

1. ¿En qué medida (positivo o negativo) considera que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Desde mi perspectiva, considero que en la mayoría de casos resulta improductivo. Esto en razón de que incluso cuando se traten de derechos disponibles, en general la parte afectada (demandante), solicita tutela jurisdiccional efectiva porque ya hay una evidente negativa del arrendatario y/o poseedor para abandonar el inmueble. Es decir, a diferencia de otros procesos donde apenas se va a ventilar la existencia de un derecho, en el caso del desalojo (por lo general) ya está acreditado el derecho del demandante y llevar ello a la vía judicial es solo un mecanismo para que el arrendatario y/o poseedor pueda permanecer la mayor parte del tiempo dentro del predio. Dicho de otra forma, mientras más largo el proceso más tiempo estará el precario dentro del inmueble sin pagar alguna merced conductiva. En ese sentido, la conciliación extrajudicial viene a agregar un plazo adicional y, en algunos casos, por impericia de los abogados, las partes o conciliadores extrajudiciales, ello conlleva a una incongruencia entre lo solicitado en la conciliación y el petitorio de la demanda. De esta forma, una vez se cae en cuenta del error, el proceso devendrá en improcedente, en tanto que no existe interés para obrar, ocasionando necesariamente un perjuicio para la parte demandante o arrendadora.

2.- Según su experiencia profesional ¿Cuáles serían las incidencias que se presentan en la calificación de la demanda respecto a los requisitos de procedibilidad en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

En algunos casos sucede que las partes demandan directamente sin haber realizado antes la conciliación extrajudicial o si la han realizado esta no ha sido del todo correcta. Por ejemplo,


ANDREE TOMAS QUISPE MENDIETA
 Juez Suplente
 Juzgado Civil Transitorio
 Villa El Salvador
 Corte Superior de Justicia de Lima Sur
PODER JUDICIAL

en algunas ocasiones se ha observado que se invita a conciliar en la dirección B y en el escrito de demanda figura B1; de esta forma, desde la invitación a conciliar hasta el auto que rechaza la demanda configuraría un tiempo perdido para la parte demandante; sin perjuicio del dinero invertido en costos procesales, así como haber dejado de percibir la merced conductiva. Además, también sucede que las invitaciones a conciliar son dirigidas a otro domicilio que no es el domicilio habitual del demandado, lo cual podría conllevar a futuras nulidades.

Objetivo específico 1

Determinar cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo vulnera el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur

3.- ¿Cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta el acceso a la justicia en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Como se ha señalado, en numerosos casos, la incongruencia entre lo expuesto en la etapa conciliatoria y la etapa judicial puede llevar a una improcedencia del proceso. En ese sentido, puede darse el escenario en el cual la parte demandante reclame legítimamente la restitución del bien inmueble; sin embargo, debido a las inconsistencias técnicas ello no podría ejecutarse. De esta forma, el acceso a la justicia no podrá alcanzarse por la parte demandante, toda vez que solo se analizan aspectos formales y no de fondo. Asimismo, en la Corte de Lima Sur, abundan procesos de desalojo por ocupante precario que en algunos casos datan desde hace una década. Esto, sin duda, ralentiza el acceso a la justicia e impide un correcto desarrollo de nuestro sistema de justicia, así como un decrecimiento de la confianza en las instituciones.

ANDRÉE TOMÁS QUISPE MENDIETA
Juez Supernumerario
Juzgado Civil Transitorio
Villa El Salvador
Corte Superior de Justicia de Lima Sur
PODER JUDICIAL

4.- ¿De qué manera influye la imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo en la obtención de una decisión judicial oportuna en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Puede parecer que la obligatoriedad de la conciliación extrajudicial constituye una instancia más y esto, a su vez, proyecta el proceso judicial como interminable. Esto, desalienta a las partes procesales a encontrar justicia y puede darse el caso que los arrendadores saquen violentamente a los arrendatarios, produciéndose escenarios de violencia y afectando el ejercicio natural de los derechos de ambas partes.

Objetivo específico 2

Determinar si la normatividad vigente sobre la conciliación extrajudicial afecta los procesos judiciales de desalojo en la corte superior de Justicia de Lima Sur.

5.- ¿En qué medida la aplicabilidad del Artículo 9° de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación ha impactado los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Es complicado medir el impacto de la ley, toda vez que tendría que levantarse un sondeo respecto de las conciliaciones que terminaron con restitución del bien inmueble para el caso de desalojo y comparar ello con las que han tenido que ventilarse en la vía judicial. Sin embargo, desde una percepción particular, considero que el impacto ha sido mínimo porque, reiteramos, cuando el precario sabe que no tiene ningún título solo va al proceso para dilatar lo más que pueda el mismo y no para reclamar su justa posesión.

6. ¿Considera necesaria la modificación de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, respecto al artículo 9° el cual regula las materias que son inexigibles, debiendo incluir a los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil? ¿Por qué?

Considero que en los procesos de desalojo no debería exigirse la conciliación extrajudicial en tanto que no deberían ser materia exigible, máxime cuando la data arroja serias deficiencias

ANDRÉE TOMÁS QUIRPE MENDIETA
 Juez Suplenumerario
 Juzgado Civil Transitorio
 Villa El Salvador
 Corte Superior de Justicia de Lima Sur
 PODER JUDICIAL

de eficacia respecto de alcanzar solucionar los conflictos. De esta forma, antes que un mecanismo, representa una formalidad innecesaria y contraviene la economía procesal, así como el derecho de alcanzar justicia por las partes.

7. ¿Desde su perspectiva profesional, qué propuestas o recomendaciones sugieren para mejorar la relación entre la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo y los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, con el objetivo de optimizar la eficacia y equidad en la resolución de conflictos?

Una posible solución podría ser aplicar multas a las partes que, habiendo conciliado sobre su desalojo, luego se niegan a cumplir y llevan el caso a la vía judicial. Esto porque básicamente representa una estrategia malintencionada de las partes para quedarse durante más tiempo en el bien inmueble, incluso con falsos compromisos. Por otro lado, sería eficiente también analizar la posibilidad eliminar la conciliación extrajudicial como requisito obligatorio; de esta forma, se tendría data acerca de cuánto tiempo se ahorran las partes y, también, representaría un ahorro para el órgano jurisdiccional en tanto que se admitiría la demanda con el solo escrito de demanda y anexos. Finalmente, es menester que el órgano jurisdiccional analice correctamente el acta de conciliación y el escrito y de demanda. De ser el caso de que encontrara incongruencias, debe rechazar inmediatamente la demanda a fin de que el accionante no pierda más tiempo y pueda subsanar o volver a conciliar, pero evitando que se generen futuras nulidades o, en el peor de los casos, llegar hasta la sentencia para advertir estos errores. -



ANDREE TOMAS QUISPE MENDIETA
Juez Supernumerario
Juzgado Civil Transitorio
Villa El Salvador
Corte Superior de Justicia de Lima Sur
PODER JUDICIAL

FIRMA Y SELLO

Anexo 3: Instrumento

Instrumento de recolección de datos GUÍA DE ENTREVISTA

OBJETIVO

El objetivo de las entrevistas a realizar es recopilar la información de los operadores de justicia en el ámbito civil a fin de evaluar la problemática que se está dilucidando en la presente tesis.

En este caso en particular se entrevistará a un **ABOGADO Y MAGISTRADO**.

IMPORTANTE:

Consentimiento informado

Su participación en el cuestionario no lo perjudicará de ningún modo, por el contrario, esta tesis aportará al mejoramiento del sistema judicial. Los derechos que cuenta como participante incluyen:

Confidencialidad: Toda la información que usted nos brinde en la presente entrevistará, se utilizará única y exclusivamente para los fines que se relacionan con nuestra tesis

Integridad: Ninguna de las preguntas formulados le afectarán. Se toman en cuenta su criterio, su forma de pensar de manera libre y sin juzgar sus respuestas.

Voluntariedad: Si no desea participar, ello no será cuestionado de ningún modo.

<input checked="" type="checkbox"/> SÍ	<input type="checkbox"/> NO
--	-----------------------------

INFORMACION SOBRE LA INVESTIGACION

Título: "LA EXIGIBILIDAD DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN LOS PROCESOS JUDICIALES DE DESALOJO EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR.

Entrevistado/a: ENITH VIOLETA JUAREZ ESCALANTE

Grado académico: Superior

Cargo: Juez

Institución o entidad donde labora: Poder Judicial

Objetivo general

Analizar en qué medida la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur

1. ¿En qué medida (positivo o negativo) considera que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

En casos como desalojo express si puede verse afectado en muchas ocasiones, debido a que la falta de regulación expresa, obliga a los accionantes no solamente a cumplir los las formalidades señaladas en la norma adjetiva, sino también la de acudir a un centro de conciliación, antes de interponer la acción, pese a que en esos casos, en virtud de las legalización realizada correspondería la celeridad propia de este proceso especial; sin embargo, en la actualidad genera demora a dichos litigantes. No obstante, respecto a las demás causales de desalojo, si resulta viable acudir a un Centro de conciliación en busca de una solución al conflicto.

- 2.- Según su experiencia profesional ¿Cuáles serían las incidencias que se presentan en la calificación de la demanda respecto a los requisitos de procedibilidad en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Pese a que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previa viene siendo requisito de procedibilidad desde hace muchos años; empero, la falta de diligencia, desconocimiento o desidia de muchos abogados litigantes genera un variado número todavía de declaratoria de inadmisibilidad o incluso improcedencia de demandas, debido a este incumplimiento de requisito.

Objetivo específico 1

Determinar cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo vulnera el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur

- 3.- ¿Cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta el acceso a la justicia en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Considero que en realidad la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo en realidad no afecta al proceso judicial, puesto que la finalidad aun en muchas ocasiones no

alcanzada en sí es una solución extrajudicial, pero en mi experiencia profesional, lo advertido es que, la afectación obedece a un inadecuado patrocinio de cada letrado.

4.- ¿De qué manera influye la imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo en la obtención de una decisión judicial oportuna en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

En mi opinión no influye en la decisión final puesto que, aquello únicamente resulta un requisito tendiente a agotar el mecanismo de solución de conflicto y por el contrario, únicamente incide en la etapa de calificación de la demanda, ya que debido a la Ley de Conciliación, resulta ineludible la improcedencia de una demanda, que no haya dado cumplimiento a dicho requisito expreso.

Objetivo específico 2

Determinar si la normatividad vigente sobre la conciliación extrajudicial afecta los procesos judiciales de desalojo en la corte superior de Justicia de Lima Sur.

5.- ¿En qué medida la aplicabilidad del Artículo 9° de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación ha impactado los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Debido a que no se encuentran comprendidas dentro de las materias que no resultan exigibles la conciliación extrajudicial, notoriamente los litigantes en procesos de desalojos se ven obligados a acudir a la vía extrajudicial, para efectos de no verse inmerso en causal de improcedencia y que con ello implique demora en la admisión y prosecución de su proceso.

6. ¿Considera necesaria la modificación de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, ¿respecto al artículo 9° el cual regula las materias que son inexigibles, debiendo incluir a los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil? ¿Por qué?

Considero necesario incluir al desalojo express en realidad, que en sí mismo ya comprende acorde l Código Procesal Civil un proceso especial y por ende bien podría modificarse por lo menos para ese tipo de desalojos, debido a que como su propio nombre lo señala, resulta un proceso cuyo tramite debería resultar muy breve

7. ¿Desde su perspectiva profesional, qué propuestas o recomendaciones sugieren para mejorar la relación entre la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo y los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, con el objetivo de optimizar la eficacia y equidad en la resolución de conflictos?

Reitero que en aras de brindar la celeridad que conlleva un desalojo express, al menos en cuanto a aquel, se sugeriría como primer cambio la exigibilidad de la conciliación extrajudicial, puesto que, incluso nuestra propia institución a través de normas administrativas, ya viene generando cambios a efectos que en aras de resguardar la tutela jurisdiccional efectiva y alcanzar el objetivo de un proceso especial como el indicado, los magistrados a cargo de ese tipo de causas se vean respaldadas y no obligadas a requerir la conciliación previa.



ENITH VIOLETA JUAREZ ESCALANTE
Juez Supernumerario
Juzgado Civil Permanente
Chorrillos
Corte Superior de Justicia de Lima Sur
PODER JUDICIAL
FIRMA Y SELLO

Anexo 3: Instrumento

Instrumento de recolección de datos GUÍA DE ENTREVISTA

OBJETIVO

El objetivo de las entrevistas a realizar es recopilar la información de los operadores de justicia en el ámbito civil a fin de evaluar la problemática que se está dilucidando en la presente tesis.

En este caso en particular se entrevistará a un **ABOGADO Y MAGISTRADO**.

IMPORTANTE:

Consentimiento informado

Su participación en el cuestionario no lo perjudicará de ningún modo, por el contrario, esta tesis aportará al mejoramiento del sistema judicial. Los derechos que cuenta como participante incluyen:

Confidencialidad: Toda la información que usted nos brinde en la presente entrevista, se utilizará única y exclusivamente para los fines que se relacionan con nuestra tesis

Integridad: Ninguna de las preguntas formuladas le afectarán. Se toman en cuenta su criterio, su forma de pensar de manera libre y sin juzgar sus respuestas.

Voluntariedad: Si no desea participar, ello no será cuestionado de ningún modo.

SI	NO
---------------	----

INFORMACION SOBRE LA INVESTIGACION

Título: “LA EXIGIBILIDAD DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN LOS PROCESOS JUDICIALES DE DESALOJO EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR.

Entrevistado/a:

GIANNY ELEISER MORALES FERNÁNDEZ

Grado académico: ABOGADA

Cargo: JUEZ SUPERNUMERARIO

Institución o entidad donde labora:

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR

Objetivo general

Analizar en qué medida la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur

1. ¿En qué medida (positivo o negativo) considera que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Negativamente, porque que en la medida que el justiciable no presente el acta de conciliación, la demanda será declarada improcedente por la falta de este requisito, puesto que aún no ha agotado todos los mecanismos para acudir al órgano jurisdiccional.

- 2.- Según su experiencia profesional ¿Cuáles serían las incidencias que se presentan en la calificación de la demanda respecto a los requisitos de procedibilidad en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Generalmente, se tiene como incidencia, la falta de algún presupuesto procesal, como es el incumplimiento de algunos de los requisitos de la demanda o cuando se trata de desalojar la ocupación de una parte del bien, que no se encuentra debidamente identificada el área a desalojar. Las partes han comprendido que para accionar en un proceso de desalojo tienen la obligación de invitar a conciliar a los presuntos precarios y presentar el acta de conciliación.

Objetivo específico 1

Determinar cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo vulnera el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur

- 3.- ¿Cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta el acceso a la justicia en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Bueno, al derecho de acción del usuario, porque no presentar el acta de conciliación trae como consecuencia, que la demanda sea declarada improcedente por falta de interés para obrar.

- 4.- ¿De qué manera influye la imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo en la obtención de una decisión judicial oportuna en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Bueno, influye en el derecho de acción de la parte, porque para poder tener interés para obrar es necesario que previamente invite a conciliar a la contraria para arribar a un acuerdo respecto a su pretensión. Si no se presenta el acta, la demanda se declara improcedente porque el accionante aún no tiene interés para obrar.

Objetivo específico 2

Determinar si la normatividad vigente sobre la conciliación extrajudicial afecta los procesos judiciales de desalojo en la corte superior de Justicia de Lima Sur.

- 5.- ¿En qué medida la aplicabilidad del Artículo 9° de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación ha impactado los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Dicha norma no tiene impacto en los procesos de desalojo porque esta materia puede ser conciliada, caso contrario las materias que se indican en el referido artículo tienen otro matiz procesal y se tratan derechos que son indisponibles.

6. ¿Considera necesaria la modificación de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, ¿respecto al artículo 9° el cual regula las materias que son inexigibles, debiendo incluir a los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil? ¿Por qué?

No. Porque, si las partes previamente no buscan la conciliación, estaríamos con una gran cantidad de demandas de desalojo, acrecentaría la carga procesal, lo que haría que se retarde más la solución del conflicto a nivel judicial.

7. ¿Desde su perspectiva profesional, qué propuestas o recomendaciones sugieren para mejorar la relación entre la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo y los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, con el objetivo de optimizar la eficacia y equidad en la resolución de conflictos?

En realidad, por la idiosincrasia de nuestro país, la conciliación ha fracasado, simplemente se cumple con un requisito más para poder activar el derecho de acción, pero no cumple con el objetivo ulterior, esto es la resolución de un conflicto antes de acudir al órgano jurisdiccional. Una recomendación es capacitar a las personas que busquen la solución de su conflicto a través de la conciliación con la finalidad de que no termine en una sentencia.



GIANNYLE MORALES FERNANDEZ
Juez (S)
Juzgado Civil de Villa El Salvador
Corte Superior de Justicia de Lima Sur.

Anexo 3: Instrumento

Instrumento de recolección de datos GUÍA DE ENTREVISTA

OBJETIVO

El objetivo de las entrevistas a realizar es recopilar la información de los operadores de justicia en el ámbito civil a fin de evaluar la problemática que se está dilucidando en la presente tesis.

En este caso en particular se entrevistará a un **ABOGADO Y MAGISTRADO**.

IMPORTANTE:

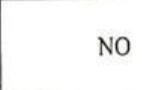
Consentimiento informado

Su participación en el cuestionario no lo perjudicará de ningún modo, por el contrario, esta tesis aportará al mejoramiento del sistema judicial. Los derechos que cuenta como participante incluyen:

Confidencialidad: Toda la información que usted nos brinde en la presente entrevista, se utilizará única y exclusivamente para los fines que se relacionan con nuestra tesis

Integridad: Ninguna de las preguntas formuladas le afectarán. Se toman en cuenta su criterio, su forma de pensar de manera libre y sin juzgar sus respuestas.

Voluntariedad: Si no desea participar, ello no será cuestionado de ningún modo.

	
--	--

INFORMACIÓN SOBRE LA INVESTIGACION

Título: “LA EXIGIBILIDAD DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN LOS PROCESOS JUDICIALES DE DESALOJO EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR.

Entrevistado/a: ANTHONY KAROL ZENTENO DAVÁN

Grado académico: Magíster en Derecho

Cargo: Abogado en ejercicio

Institución o entidad donde labora: Estudio jurídico

Objetivo general

Analizar en qué medida la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur

1. **¿En qué medida (positivo o negativo) considera que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?**

Partiendo por mencionar que el proceso desalojo, es una pretensión de orden procesal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario, es por ello que, considero negativa la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo, a fin de que se puedan resumir los procesos de desalojo en favor del justiciable para recuperar su predio.

- 2.- **Según su experiencia profesional ¿Cuáles serían las incidencias que se presentan en la calificación de la demanda respecto a los requisitos de procedibilidad en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?**

Al respecto, tenemos que artículo 425° CPC establece que la demanda debe acompañarse de una serie de anexos, entre ellos, la “copia certificada del acta de conciliación extrajudicial en los procesos judiciales cuya materia se encuentre sujeta a dicho procedimiento previo”; con este mismo tenor imperativo, el artículo 427° CPC establece que el Juez “declarará inadmisibile la demanda cuando (...) no se acompañan los anexos exigidos por ley”; es por ello que, bajo mi experiencia profesional, en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, se viene exigiendo el Acta de Conciliación Extrajudicial en el proceso de desalojo regulado en el artículo 594° del Código Procesal Civil, en tanto el desalojo es una materia conciliable de acuerdo a la Ley de Conciliación.

Objetivo específico 1

Determinar cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo vulnera el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur

- 3.- **¿Cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial, como requisito previo afecta el acceso a la justicia en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?**

El acceso a la justicia debe ser entendido como un componente esencial de la tutela jurisdiccional efectiva, este concepto se refiere al derecho que tiene toda persona a promover una acción ante el órgano jurisdiccional con el objetivo de proteger sus derechos a través de un proceso legal, es por ello que la obligación de conciliación en los procesos de desalojo afecta negativamente a la tutela jurisdiccional efectiva. Más aún, si las partes no llegan a un acuerdo o simplemente no tienen ánimo de conciliar, obligará a la parte que luego será la demandante a pagar por un procedimiento que no desea sólo con el fin de obtener el acta del Centro de Conciliación que le facilita la entrada al proceso judicial, haciendo más costoso el acceso a la justicia.

4.- ¿De qué manera influye la imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo en la obtención de una decisión judicial oportuna en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

La imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo en la obtención de una decisión judicial, influye en si las partes no llegan a un acuerdo o simplemente no tienen ánimo de conciliar, obligará a la parte a que luego será la demandante a pagar por un procedimiento que no desea sólo con el fin de obtener el acta del Centro de Conciliación que le facilita la entrada al proceso judicial, haciendo más costoso el acceso a la justicia.

Objetivo específico 2

Determinar si la normatividad vigente sobre la conciliación extrajudicial afecta los procesos judiciales de desalojo en la corte superior de Justicia de Lima Sur.

5.- ¿En qué medida la aplicabilidad del Artículo 9º de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación ha impactado los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

En todos los procesos de desalojo, por ser materia conciliable y de acuerdo a la Ley 26872, Ley de Conciliación, la misma es requisito de procedencia, Por ello, para la tramitación de la demanda, el accionante debe haber emplazado previamente a la demandada en el procedimiento extrajudicial de conciliación. Siguiendo tal razonamiento, la Ley de Conciliación no excluyen a este tipo de procesos del trámite de conciliación, por lo que, en los casos en que la parte demandante no adjunte el Acta de Conciliación Extrajudicial, la demanda será rechazada.

6. **¿Considera necesaria la modificación de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, ¿respecto al artículo 9° el cual regula las materias que son inexigibles, debiendo incluir a los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil? ¿Por qué?**

Como regla general, la Ley de Conciliación establece que la conciliación aplica para aquellas pretensiones que versen sobre derechos disponibles. En la medida que en el desalojo se discute la posesión, y esta es una materia con contenido patrimonial, queda claro que estamos ante un derecho disponible. Por ende, aplicando la regla general, el desalojo es una pretensión que debe pasar por el filtro previo de la conciliación, es por ello que, la necesidad de modificar la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, e incluir a los procesos de desalojo en el artículo 9° el cual regula las materias que son inexigibles, porque con ello lograría se agilizar el sistema de justicia para tal proceso.

7. **¿Desde su perspectiva profesional, qué propuestas o recomendaciones sugieren para mejorar la relación entre la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo y los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, con el objetivo de optimizar la eficacia y equidad en la resolución de conflictos?**

Desde mi perspectiva, propongo que se pueda modificar la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, e incluir a los procesos de desalojo en el artículo 9° el cual regula las materias que son inexigibles, a fin de optimizar la eficacia y equidad en la resolución de conflictos, así como agilizar el sistema de justicia.


ANTHONY K. ZENTENO DAVÁN
ABOGADO
C.A.L. 81414

FIRMA Y SELLO

Anexo 3: Instrumento

Instrumento de recolección de datos GUÍA DE ENTREVISTA

OBJETIVO

El objetivo de las entrevistas a realizar es recopilar la información de los operadores de justicia en el ámbito civil a fin de evaluar la problemática que se está dilucidando en la presente tesis.

En este caso en particular se entrevistará a un **ABOGADO Y MAGISTRADO**.

IMPORTANTE:

Consentimiento informado

Su participación en el cuestionario no lo perjudicará de ningún modo, por el contrario, esta tesis aportará al mejoramiento del sistema judicial. Los derechos que cuenta como participante incluyen:

Confidencialidad: Toda la información que usted nos brinde en la presente entrevista, se utilizará única y exclusivamente para los fines que se relacionan con nuestra tesis

Integridad: Ninguna de las preguntas formulados le afectarán. Se toman en cuenta su criterio, su forma de pensar de manera libre y sin juzgar sus respuestas.

Voluntariedad: Si no desea participar, ello no será cuestionado de ningún modo.

<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
--	-----------------------------

INFORMACIÓN SOBRE LA INVESTIGACION

Título: "LA EXIGIBILIDAD DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN LOS PROCESOS JUDICIALES DE DESALOJO EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR.

Entrevistado/a: DAVID TITO BARTOLO SERRANO

Grado académico: Doctor en Derecho

Cargo: ABOGADO EN EJERCICIO

Institución o entidad donde labora: ESTUDIO JURIDICO "DAVID BARTOLO"

Objetivo general

Analizar en qué medida la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur

1. ¿En qué medida (positivo o negativo) considera que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

La exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo hace que los procesos judiciales de desalojo, no permiten que se interponga la demanda inmediatamente, causa perjuicio económico y ocasionan dilación para recuperar su propiedad, dentro de un proceso que incluso se tramitan en dos instancias en caso de ser apelado, lo que ocasiona una vulneración al principio de fines del proceso, concentración, economía y celeridad procesal.

2.- Según su experiencia profesional ¿Cuáles serían las incidencias que se presentan en la calificación de la demanda respecto a los requisitos de procedibilidad en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

La incidencia principal, por indebida calificación de la demanda, causa perjuicio económico y moral al justiciable, por tener que apelar (gastos de tasas judiciales y honorarios profesionales), y su tramitación, para ser elevado y resuelto por la instancia superior, dura aproximadamente 6 meses y en ocasiones mayor tiempo.

Objetivo específico 1

Determinar cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo vulnera el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur

3.- ¿Cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial, como requisito previo afecta el acceso a la justicia en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

En un inicio se advierte que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial previo al acceso a la justicia tiene como consecuencia "la dilación de los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur", es decir la demora del proceso, ya que este mecanismo alternativo para la solución de conflictos es un requisito de procedibilidad necesario para iniciar un proceso judicial. Pero

con la dación de la Ley N° 26872 faculta al Juez como director del Proceso, buscar la conciliación de las partes, por lo que la Conciliación como requisito previsto por el artículo 425 del C.P: C. vendría en innecesario.

4.- ¿De qué manera influye la imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo en la obtención de una decisión judicial oportuna en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

En un principio la conciliación tiene por finalidad que los conflictos de las personas sean resueltos por un acuerdo entre las partes, sin que estas lleguen al órgano jurisdiccional en busca de tutela, sin embargo, para tener la calidad de sentencia cuando se llegue a un acuerdo total, sin embargo, la realidad refleja todo lo contrario, porque lo único que genera es que las personas tengan un mayor perjuicio económico, además de pérdida innecesario de tiempo, para recuperar su propiedad, mediante un proceso que no se cumple con los plazos que señala el C.P.C. . En ese orden de ideas considero que la conciliación extrajudicial como requisito previo no coopera con la obtención de una decisión judicial oportuna.

Objetivo específico 2

Determinar si la normatividad vigente sobre la conciliación extrajudicial afecta los procesos judiciales de desalojo en la corte superior de Justicia de Lima Sur.

5.- ¿En qué medida la aplicabilidad del Artículo 9° de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación ha impactado los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Conforme versa en el artículo 9 sobre la conciliación de derechos disponibles, impacto como una primera alternativa de solución del conflicto entre las partes que se orienta a que las partes lleguen a un acuerdo que no involucre en procesos judiciales, sin embargo esto no ha recibido un impacto tan positivo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, porque no ha disminuido la carga procesal, dado que, se continúan recibiendo demandas con conciliaciones extrajudiciales sin acuerdo alguno, y ajeno a eso los jueces en su labor de directores del proceso proponemos (nuevamente) la conciliación, pero dentro del proceso; hecho que definitivamente no tiene impacto en el juzgado, sino también genera perjuicio a las partes y sobre todo al demandante quien tiene que transitar por un trámite previo

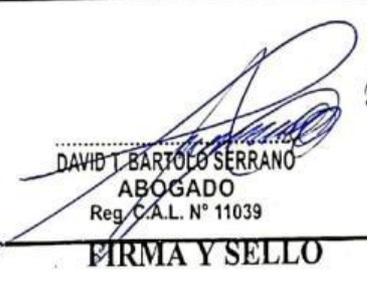
adicional (conciliación); quien tiene como objetivo del demandante de recuperar la posesión de su propiedad.

6. **¿Considera necesaria la modificación de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, ¿respecto al artículo 9° el cual regula las materias que son inexigibles, debiendo incluir a los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil? ¿Por qué?**

Si considero necesario la modificación de la Ley N.º 26872 respecto al artículo 9, ya que la conciliación no debería ser obligatoria, para declarar procedente un proceso judicial, en el sentido de que la conciliación puede ser llevada a cabo dentro del proceso judicial ya sea a solicitud del juez como director del proceso o por las partes del proceso, mediante el reglamento de actuación de oralidad en materia civil. Además, que resulta más eficiente que la conciliación lo realice una persona conocedora del derecho y que mejor que un Juez.

7. **¿Desde su perspectiva profesional, qué propuestas o recomendaciones sugieren para mejorar la relación entre la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo y los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, con el objetivo de optimizar la eficacia y equidad en la resolución de conflictos?**

Considero que no debe ser exigible para la interposición de la demanda, la conciliación y debe expedirse la sentencia en la Audiencia Única, para evitar que los procesos de desalojo demoren varios años hasta lograr el recuperar la posesión del inmueble.


DAVID T. BARTOLO SERRANO
ABOGADO
Reg. C.A.L. N° 11039
FIRMA Y SELLO

Anexo 3: Instrumento

Instrumento de recolección de datos GUÍA DE ENTREVISTA

OBJETIVO

El objetivo de las entrevistas a realizar es recopilar la información de los operadores de justicia en el ámbito civil a fin de evaluar la problemática que se está dilucidando en la presente tesis.

En este caso en particular se entrevistará a un **ABOGADO Y MAGISTRADO**.

IMPORTANTE:

Consentimiento informado

Su participación en el cuestionario no lo perjudicará de ningún modo, por el contrario, esta tesis aportará al mejoramiento del sistema judicial. Los derechos que cuenta como participante incluyen:

Confidencialidad: Toda la información que usted nos brinde en la presente entrevista, se utilizará única y exclusivamente para los fines que se relacionan con nuestra tesis

Integridad: Ninguna de las preguntas formulados le afectarán. Se toman en cuenta su criterio, su forma de pensar de manera libre y sin juzgar sus respuestas.

Voluntariedad: Si no desea participar, ello no será cuestionado de ningún modo.

<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
--	-----------------------------

INFORMACION SOBRE LA INVESTIGACION

Título: "LA EXIGIBILIDAD DE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN LOS PROCESOS JUDICIALES DE DESALOJO EN LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SUR.

Entrevistado/a: CESAR ANIBAL GARCIA CASTILLO

Grado académico: Magister en Derecho

Cargo: Abogado en ejercicio

Institución o entidad donde labora: Estudio Jurídico

Objetivo general

Analizar en qué medida la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur

1. ¿En qué medida (positivo o negativo) considera que la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

La exigibilidad de la conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo es un requisito actualmente, debido a que es uno de los tantos requisitos que se exige para poder entablar una demanda de desalojo, de lo contrario esta sería declarada improcedente, siendo ello así la conciliación extrajudicial juega de procedencia en el proceso de desalojo, de este modo tenemos que esta conciliación extrajudicial dilata el proceso de desalojo, ya que, de por sí tenemos aun ocupante precario viviendo en un predio en el cual no tiene derecho a poseer, y además hay que invitarlo a conciliar para poder habilitada la vía judicial a la hora de interponer una demanda de desalojo, siendo de este modo, un requisito burocrático que impone la ley, alargando más el tiempo que el precario tiene para quedarse con el inmueble, por lo que en nuestra postura este requisito de invitación a conciliar debe ser cambiado por su exclusión .

2.- Según su experiencia profesional ¿Cuáles serían las incidencias que se presentan en la calificación de la demanda respecto a los requisitos de procedibilidad en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

La incidencia tiene que ver con la admisión, ya que de no presentarla esta será declarada improcedente de plano, siendo así esto primero genera gasto pecuniario y demora a la hora de interponer la demanda, ya que se necesita ir a un centro de conciliación, asimismo, hay otros requisitos que se tienen que presentar a la hora de interponer una buena demanda, tal como la partida registral, y título que me dé derecho a poseer el bien sobre el cual se pide el desalojo.

Objetivo específico 1

Determinar cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo vulnera el derecho a una tutela jurisdiccional efectiva en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur

3.- ¿Cómo la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo afecta el acceso a la justicia en los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

La conciliación extrajudicial afecta a los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur en el sentido que se tiene que interponer, previamente a la demanda una solicitud de conciliación a la parte demandada, y en este es un trámite que dilata la finalidad del proceso que es la restitución de bien materia de litis, siendo así, se tiene que verificar que si ya hay un precario, que es un poseedor que no tiene título o el que tenía ha fenecido, de por si es alguien que no quiere dar el bien al poseedor con título, no hay lógica que va a querer devolverlo en una conciliación extrajudicial, siendo así este requisito previo dilatorio y oneroso.

4.- ¿De qué manera influye la imposición de la conciliación extrajudicial como requisito previo en la obtención de una decisión judicial oportuna en los procesos de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

Influye en la medida de que dilata el proceso, dando más cabida a que le poseedor precario tiene más tiempo para quedarse en el inmueble materia de litis y se pone más trabas a la parte demandante a la hora de interponer su demanda, siendo de esta manera una medida dilatoria en el proceso, más aún si se toma en cuenta el dinero extra que se tiene que pagar.

Objetivo específico 2

Determinar si la normatividad vigente sobre la conciliación extrajudicial afecta los procesos judiciales de desalojo en la corte superior de Justicia de Lima Sur.

5.- ¿En qué medida la aplicabilidad del Artículo 9º de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación ha impactado los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur?

El artículo 9 de la Ley N° 26872, en mención impacta en los procesos judiciales dentro de la presente corte en la medida que le da la obligatoriedad a la hora de interponer una demandada de desalojo o de

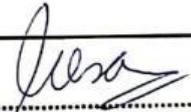
cualquier tipo que sobre caiga en el supuesto del mencionado artículo deberá de acudir previamente a una conciliación, siendo así se hace más duradero el proceso poniendo más trabas a la parte que quiere reclamar sus derechos en el Poder Judicial.

6.- ¿Considera necesaria la modificación de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación, ¿respecto al artículo 9° el cual regula las materias que son inexigibles, debiendo incluir a los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil? ¿Por qué?

Si concuerdo con una modificación al artículo 9 de la Ley N° 26872, en el sentido que dentro de materias no conciliables debería incluirse a la de desalojo, de este modo se tendrá que hacer una modificación en ese sentido y así la parte que quiera reclamar su derecho de posesión, podrá acudir directamente a la vía judicial, sin previamente acudir a un trámite oneroso y complejo.

7.- ¿Desde su perspectiva profesional, qué propuestas o recomendaciones sugieren para mejorar la relación entre la exigibilidad de la conciliación extrajudicial como requisito previo y los procesos judiciales de desalojo en la Corte Superior de Justicia de Lima Sur, con el objetivo de optimizar la eficacia y equidad en la resolución de conflictos?

Sugiero para mejorar la celeridad en los procesos de desalojo que es un proceso sumarísimo que relativamente debe ser un proceso rápido, tiene que ver con modificar la Ley N° 26872 en el sentido de que debe excluirse de los procesos de desalojo el ir previamente a una conciliación extrajudicial, de esta manera se economizará el tiempo a la hora de interponer la demanda, situación que en el presente momento no se puede hacer sino solo por una nueva ley.


.....
**CESAR ANIBAL
GARCIA CASTILLO
ABOGADO
REG. CAL. 87563**

FIRMA Y SELLO