LA SUMARIEDAD EN EL PROCESO DE DESALOJO POR CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO

Hugo Jurgen Granados Manzaneda

LA SUMARIEDAD EN EL PROCESO DE DESALOJO POR CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO

Palestra Editores
Lima – 2025

346.85 **G79**	Granados Manzaneda, Hugo Jurgen La sumariedad en el proceso de desalojo por cláusula de allanamiento a futuro / Hugo Jurgen Granados Manzaneda; 1.ª ed. - Lima: Palestra Editores; 2025. 268 pp.; 14.5 x 20.5 cm. (Derecho Procesal Peruano N.º 2) D. L.: 2025-00346 ISBN: 978-612-325-538-1 1. Derecho privado; 2. jurisprudencia; 3. Propiedad inmueble; 4. Aspectos legales; 5. Interpretación y aplicación.

Tesis & Monografías en Derecho

Comité de Dirección
Samuel Abad Yupanqui, Alfredo Bullard González, Gorki Gonzales Mantilla, César Landa Arroyo, Juan Morales Godo †, Carlos Caro Coria.

Editor
Pedro P. Grández Castro

LA SUMARIEDAD EN EL PROCESO DE DESALOJO POR CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO
Hugo Jurgen Granados Manzaneda

Primera edición: enero 2025

© 2025: Hugo Jurgen Granados Manzaneda
© 2025: Palestra Editores S. A. C.
Plaza de la Bandera 125, Lima 21 - Perú
Teléfonos: (+511) 6378902 / 6378903
palestra@palestraeditores.com / www.palestraeditores.com

Impresión y encuadernación:
Enotria S. A.
Av. Nicolás Ayllón 2890, Ate, Lima
Enero, 2025

Cuidado de estilo y edición:
Manuel Rivas Echarri

Diagramación:
Enrique Toledo Navarro

Hecho el Depósito Legal en la Biblioteca Nacional del Perú N.º 2025-00346
ISBN: 978-612-325-538-1

Tiraje: 500 ejemplares
Impreso en el Perú | *Printed in Peru*

Todos los derechos reservados. Queda prohibida la reproducción total o parcial de esta obra, bajo ninguna forma o medio, electrónico o impreso, incluyendo fotocopiado, grabado o almacenado en algún sistema informático, sin el consentimiento por escrito de los titulares del *Copyright*.



Derecho Procesal Peruano

Coordinadores
Giovanni Priori
Luis Alfaro

Comité editorial nacional
Karla Vilela
Roxana Jiménez Vargas Machuca
José Neyra
Samuel Abad
Carlos Polanco

Comité editorial internacional
Santiago Pereira
Jordi Ferrer
Eduardo Oteiza

N.º 2

La sumariedad en el proceso de desalojo por cláusula de allanamiento a futuro

Hugo Jurgen Granados Manzaneda

Este esfuerzo es fruto de la inspiración que representa mi hija Noelia. Solo en su alegría y al verla crecer día a día puedo encontrar la explicación a la única fuerza que da sentido a este mundo: el amor.

Dedico también este trabajo a la memoria del doctor Jorge Miguel Miranda García, a quien siempre recuerdo con gratitud y admiración.

Agradezco a mi familia por la fortaleza y cariño que siempre me han brindado y porque me dieron el regalo más importante que llevo conmigo: me permitieron soñar.

"Ojalá que, más allá de todo, sigan insistiendo.
De eso se trata la vida ¿no? De insistir…"

Javier Mascherano

Índice general

INTRODUCCIÓN 15

§ CAPÍTULO I 19

La tutela jurisdiccional efectiva y las garantías del proceso 19

1. Sentido de la constitucionalización en el derecho procesal 19

   1.1. Las diversas perspectivas para analizar el proceso 19

   1.2. Garantías procesales y su construcción histórica 30

2. De las garantías procesales a las técnicas procesales 54

3. Efectividad en el proceso como paradigma del nuevo pensamiento procesal 67

§ CAPÍTULO II 75

Sumarización procesal 75

1. Nociones de sumariedad en el derecho procesal 75

2. Sumariedad sobre la cognición 84

   2.1. Sumariedad y urgencia 84

   2.2. Cognición sumarizada del objeto del proceso 94

3. La simplificación procedimental 108

§ CAPÍTULO III 129

Autonomía de la voluntad frente a la norma procesal 129

1. Autonomía de la voluntad en el proceso civil.....129
   1.1. Principio dispositivo y construcción de la teoría general del proceso 129
   1.2. Principio dispositivo en la actualidad del derecho procesal 134
2. Autonomía de la voluntad y derecho de defensa 145
   2.1. Actos procesales y negocios jurídicos procesales.....145
   2.2. Sobre la limitación al contradictorio por la autonomía de la voluntad de las partes 162
      2.2.1. Noción y contenido del derecho de defensa.....162
      2.2.2. Noción del contradictorio respecto al derecho de defensa 167
      2.2.3. ¿Limitaciones al contradictorio o exclusión del contradictorio? 170
3. Sobre el allanamiento como acto de voluntad en el proceso 179

§ CAPÍTULO IV.....187

Análisis de la denominada cláusula de allanamiento a futuro como expresión de sumariedad 187

1. Proceso de desalojo en el Perú: tutela diferenciada en el Código Procesal Civil 187
   1.1. Precisiones sobre el tratamiento legislativo del contrato de arrendamiento y el proceso de desalojo 187
   1.2. Tutela jurisdiccional para el desalojo en el sistema procesal civil peruano 198
2. Consecuencias de la aplicación de la cláusula de allanamiento introducida por la Ley N.° 30201 en el sistema procesal peruano.....204
   2.1. De la cláusula de allanamiento en la Ley N.° 30201.....204

2.1.1. Actividad legislativa respecto de la Ley N.° 30201 204
2.1.2. Naturaleza de la cláusula de allanamiento a futuro 210
2.2. Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017 224
2.3. Aplicación casuística de la cláusula de allanamiento a futuro en contratos de arrendamiento 233
2.3.1. En cuanto a la postulación de la demanda 233
2.3.2. En cuanto a la acumulación en la demanda 240
2.3.3. Limitación sobre el derecho de defensa y motivación del demandado 242

§ CONCLUSIONES 249

§ BIBLIOGRAFÍA 253

Introducción

Desde el siglo XIX en adelante, los estudios procesales procuraron la sistematización del conocimiento sobre el proceso. De ello se derivó una tendencia a desarrollar el proceso de cognición ordinaria o plena como respuesta universal para todo tipo de controversias y como preferente modelo procesal de justicia. Sin embargo, a la par del proceso de cognición ordinaria se plantearon en la legislación procesal vías jurisdiccionales alternativas que buscaban paliar los posibles efectos nocivos de la demora que implica una discusión jurisdiccional completa y exhaustiva. Ello sucede desde tiempos del derecho romano hasta nuestros días.

Incluso, aun cuando se ha volcado la atención —siempre insuficiente, desafortunadamente— a otros aspectos del sistema de administración justicia, como pueden ser los aspectos económicos y sociales, la sumarización continúa siendo una técnica procesal relevante a la que el legislador recurre a fin de ofrecer opciones acordes a las exigencias impuestas por el derecho de tutela jurisdiccional efectiva, por lo que resulta importante la reflexión respecto a los intentos legislativos más recientes.

La cognición jurisdiccional, que es mayormente —aunque no solo— un acto intelectivo del juez para considerar, analizar y

valorar las alegaciones y pruebas producidas por las partes respecto a cuestiones de hecho y derecho, se convierte en técnica procesal vinculada al tratamiento legislativo que se hace del contradictorio y a la construcción de procedimientos según las necesidades de la situación litigiosa, resultando también un elemento del derecho a la tutela efectiva la existencia de un derecho a la cognición adecuada para cada caso.

En el Perú, con la Ley N.° 30201, del 28 de mayo del 2014, se dio lugar a la incorporación de un procedimiento especial, dentro del Título III de la Sección Quinta (Procesos Contenciosos) que regula el proceso declarativo en vía sumarísima; ello a partir de la figura de la sentencia de condena a futuro que ya preveía el artículo 594 del Código Procesal Civil. De dicha nueva regulación se tiene que existe una vía procedimental especial para el desalojo, distinta a la prevista como vía sumarísima, para el caso en que se cuente con contratos de arrendamiento que hayan estipulado una cláusula de allanamiento previo, suscrita ante notario o juez de paz, por ambas partes.

En mérito a dicha "cláusula de allanamiento a futuro", se presenta una alteración del proceso sumarísimo general en el Código Procesal Civil: el objeto de cognición se limita porque el demandado, solo en el plazo de seis días, debe acreditar dos situaciones, según la pretensión planteada por el demandante: 1) que el contrato de arrendamiento está aún vigente o 2) la cancelación de la renta adeudada. Vencido ese plazo sin acreditarse ello, el juez debe ordenar el lanzamiento.

Con ello, además de la limitación de materias de defensas que puedan ser alegadas, se tiene que hay una limitación en cuanto al ofrecimiento de medios probatorios porque, estando a ese plazo perentorio para la defensa ("…dentro del plazo de seis días…"), y al mandato de la norma ("Vencido el plazo establecido sin que se acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento…"), se deberá obviar la audiencia prevista en los artículo 554 y siguientes del Código Procesal Civil para los procesos sumarísimos, lo cual también implica que solo puede recurrirse a

medios probatorios de actuación inmediata, dejando de lado otros (por ejemplo, la inspección judicial para identificar plenamente el bien).

Esta búsqueda de una decisión sobre el desalojo y el lanzamiento del inmueble en un plazo perentorio se vio además reforzada desde la judicatura por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal del año 2017, en el cual se acordó por mayoría que "No proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada en el proceso sobre desalojo con contratos de arrendamiento que contengan cláusulas de allanamiento; por ello, el Juez debe declarar de plano su improcedencia". Esto, en la práctica, genera también que el demandante espere un pronunciamiento jurisdiccional definitivo, incluso desestimando *in limine* los argumentos de la defensa del demandado, lo cual también es ratificado por el Protocolo de Gestión del Proceso Especial de Desalojo de la Ley N.° 30201, documento emitido el año 2023 por el Poder Judicial.

Sin embargo, si bien resulta necesario recurrir a estos procesos especiales y sumarizados, no puede dejarse de lado que la garantía del debido proceso se optimiza en el debate amplio de las posiciones contradictorias. La limitación al contradictorio constituye un mecanismo utilizado por el legislador en muchas partes del mundo, pero no es común que aquella sumarización corresponda a un acuerdo previo entre las partes, como sería lo que ocurre con la cláusula de allanamiento a futuro que debe constar en los contratos de arrendamiento, según lo dispone la norma, siendo que, al optarse por ello y no por establecer una estructura procedimental especial sumarizada como vía dispuesta por el legislador, la referida cláusula de allanamiento, más que un requisito de procedibilidad hacia un proceso especial, pueda recibir una función distinta, afectando las alegaciones y medios probatorios que podrían efectuarse en un eventual proceso de cognición plena.

El objeto de esta investigación, a raíz de la problemática expuesta, será el de analizar la naturaleza jurídica de la denominada

cláusula de allanamiento a futuro dentro de la teoría del proceso y su aplicación por la judicatura a partir del mismo. En mérito a ello, se formula la pregunta principal de esta investigación: ¿Permite el artículo 594 del Código Procesal Civil una aplicación correcta de sumariedad en el proceso de desalojo?

La respuesta a dicha interrogante permitirá establecer no solo los propios alcances de la referida norma como se encuentra consagrada (interpretación judicial), sino también establecer principios o lineamientos que deberían tomarse en cuenta al momento de estructurarse nuevos procesos en nuestro país. Para dar respuesta a ello, la presente obra consta de cuatro capítulos: en el primero, se buscará establecer la influencia del fenómeno global de la constitucionalización sobre el derecho procesal y el impacto de ello sobre la aplicación de la normatividad que regula el proceso; en el segundo, se busca reflexionar sobre las formas y características que la sumarización de procesos adopta sobre el derecho de contradicción, tanto en la doctrina como en la legislación comparada; en el tercero, se procurará delimitar los alcances de la autonomía de la voluntad sobre el contenido de las normas procesales; y, en el cuarto, se procede analizar la estructura del proceso de desalojo establecida por la Ley N.° 30201 y de su aplicación conforme a la jurisprudencia de nuestro país. Finalmente, se procederá a realizar las conclusiones de esta investigación.