

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	<p>Granados Manzaneda, Hugo Jurgen</p> <p>La sumariedad en el proceso de desalojo por cláusula de allanamiento a futuro / Hugo Jurgen Granados Manzaneda; 1.ª ed. - Lima: Palestra Editores; 2025. 272 pp.; 14.5 x 20.5 cm. (Derecho Procesal Peruano N.º 2)</p> <p>D. L.: 2025-00346</p> <p>ISBN: 978-612-325-538-1</p> <p>1. Derecho privado; 2. jurisprudencia; 3. Propiedad inmueble; 4. Aspectos legales; 5. Interpretación y aplicación.</p>
----------------------	--



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	17
§ CAPÍTULO I	21
La tutela jurisdiccional efectiva y las garantías del proceso	21
1. Sentido de la constitucionalización en el derecho procesal	21
1.1. Las diversas perspectivas para analizar el proceso	21
1.2. Garantías procesales y su construcción histórica.....	32
2. De las garantías procesales a las técnicas procesales	55
3. Efectividad en el proceso como paradigma del nuevo pensamiento procesal	68
§ CAPÍTULO II	77
Sumarización procesal	77
1. Nociones de sumariedad en el derecho procesal.....	77
2. Sumariedad sobre la cognición	86
2.1. Sumariedad y urgencia.....	86
2.2. Cognición sumariada del objeto del proceso	95

3. La simplificación procedimental.....	110
§ CAPÍTULO III	131
Autonomía de la voluntad frente a la norma procesal	131
1. Autonomía de la voluntad en el proceso civil.....	131
1.1. Principio dispositivo y construcción de la Teoría General del Proceso	131
1.2. Principio dispositivo en la actualidad del derecho procesal	136
2. Autonomia de la voluntad y derecho de defensa.....	147
2.1. Actos procesales y negocios jurídicos procesales.....	147
2.2. Sobre la limitación al contradictorio por la autonomía de la voluntad de las partes	164
2.2.1. Noción y contenido del derecho de defensa.....	164
2.2.2. Noción del contradictorio respecto al derecho de defensa	169
2.2.3. ¿Limitaciones al contradictorio o exclusión del contradictorio?.....	172
3. Sobre el allanamiento como acto de voluntad en el proceso	181
§ CAPÍTULO IV	189
Análisis de la denominada cláusula de allanamiento a futuro como expresión de sumariedad	189
1. Proceso de desalojo en el Perú: tutela diferenciada en el código procesal civil.....	189
1.1. Precisiones sobre el tratamiento legislativo del contrato de arrendamiento y el proceso de desalojo	189
1.2. Tutela jurisdiccional para el desalojo en el Sistema Procesal Civil peruano.....	200
2. Consecuencias de la aplicación de la cláusula de allanamiento introducida por la ley no. 30201 en el sistema procesal peruano	207

2.1. De la cláusula de allanamiento en la Ley N.º 30201.....	207
2.1.1. Actividad legislativa respecto de la Ley N.º 30201	207
2.1.2. Naturaleza de la cláusula de allanamiento a futuro.....	212
2.2. Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del año 2017	226
2.3. Aplicación casuística de la cláusula de allanamiento a futuro en contratos de arrendamiento	234
§ CONCLUSIONES	251
§ BIBLIOGRAFÍA.....	255

Introducción

Desde el siglo XIX en adelante, los estudios procesales procuraron la sistematización del conocimiento sobre el proceso y de ello se derivó una tendencia de 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 intelectual 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.º 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 de contarse 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 artículos 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 está ratificado por el Protocolo de Gestión del Proceso Especial de Desalojo de la Ley 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 podría efectuar 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 la misma 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, se elabora la presente investigación que 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 a analizar la estructura del proceso de desalojo establecida por la Ley N.º 30201 y de su aplicación conforme a la jurisprudencia de nuestro país. Finalmente, se procederá a realizar las conclusiones de esta investigación.