



Aplicación de tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento

Application of swift jurisdictional protection in eviction processes due to the expiration of the lease

Liliana Coronado Gamarra^[*]

Resumen: El retraso en la tramitación de los procesos judiciales es una realidad socio-jurídica que implica un inadecuado servicio a los justiciables, esta situación es generada por diversos factores, siendo el fundamental la inaplicación de principios fundamentales de administración de justicia por parte de los juzgadores. Uno de los procesos que presenta esta problemática en nuestro país es el desalojo, por ello, examinamos la necesidad de aplicar una verdadera tutela sumaria en los procesos de desalojo por vencimiento de contrato que, por su naturaleza, deberían ser resueltos en forma célere y no lo son.

Palabras clave: Tutela sumaria, proceso de desalojo, contrato de arrendamiento.

Abstract: The delay in the processing of judicial proceedings is a socio-legal reality that implies an inadequate service to the parties, this situation is generated by various factors, the fundamental one being the non-application of fundamental principles of administration of justice by the judges. One of the processes that presents this problem in our country is the eviction, this essay examines the need to apply a true summary and effective protection in the eviction processes due to expiration of contract, which by their nature should be resolved in a speedy manner and are not.

Keywords: Swift jurisdictional protection, eviction process, lease.

[*] Abogada y Magíster en Derecho Civil y Procesal Civil por la Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco. Candidata a Doctora en Derecho de la Universidad Andina del Cusco. Socia principal del Estudio Gordillo & Coronado Abogados. Gerente de INVESTIGARE E.I.R.L. Alta Capacitación en Derecho.

I. INTRODUCCIÓN

El servicio de administración de justicia debe ser eficiente y efectivo, más aún en los procesos diseñados para transitar por un trámite breve como es el proceso sumarísimo, así tenemos el proceso de desalojo de bienes inmuebles, sobre todo debido a la expiración del contrato de arrendamiento, que es uno de los acontecimientos socio-jurídicos que causan dificultades en nuestro país por la falta de una tutela sumaria real y efectiva.

El arrendamiento de inmuebles posee una regulación detallada en el Código Civil peruano y constituye un contrato sencillo, que como lo menciona Mejorada (2014) cuenta con un buen tratamiento a nivel normativo; no obstante ello, la conclusión del contrato de arrendamiento es una de las ocurrencias jurídicas que producen problemas en nuestro país, pues, el propietario no puede retirar por sí mismo al inquilino y necesariamente acudirá a los tribunales; y, dependiendo del argumento del ocupante, el desalojo se impondrá en dos, tres o más años, que es el tiempo típico que se necesita para evaluar si el demandante tiene derecho a abandonar la propiedad. Durante este período, el arrendatario rebelde seguirá usando la propiedad, posiblemente sin pagar el alquiler, mientras que el arrendador perderá algunas oportunidades comerciales. (párr. 2-3)

Al respecto, compartimos la idea de Cajasol (2018), quien sostiene que, las disposiciones procesales establecidas para los juicios de desalojo en el Perú implican que la decisión final debería tomarse en un plazo razonable dentro de un proceso célere, sin embargo, en la práctica no resulta así, y por ello, la persona que tiene derecho a reclamar la propiedad del inmueble no recibe la protección efectiva que requiere. (p. IX)

En agosto del 2012, se celebró el Cuarto Pleno Casatorio Civil, el cual estableció reglas jurisprudenciales para resolver problemas interpretativos surgidos en los procesos de desalojo por ocupante «precario», tema que no es

el que nos ocupa en específico, pero que es necesario mencionar; en especial en el aspecto referido a la visión distinta de la tradicional consideración del poseedor como parte débil de la relación jurídica, motivo por el cual se le dotaba de una particular protección jurídica.

La cuestión que se abordó fue la incoherencia de los criterios jurisdiccionales acerca del desalojo por ocupación precaria, lo que implicaba una falta de seguridad jurídica y previsibilidad en las resoluciones judiciales, es así que, hasta antes de la existencia del Cuarto Pleno Casatorio, la Corte Suprema declaraba improcedentes las demandas de desalojo por existir dificultades doctrinales y jurisprudenciales no resueltas que daban lugar a diversos conflictos.

El Cuarto Pleno Casatorio Civil ha desarrollado un panorama amplio sobre la precariedad al establecer reglas vinculantes que posibilitaron a los tribunales resolver cada caso de desalojo por precario con más confianza, asimismo el procedimiento será más eficiente y factible, aumentando la previsibilidad de las sentencias judiciales y la seguridad jurídica en este campo del derecho.

Volviendo a nuestro tema, tenemos que, los procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento son un problema importante al que se enfrentan los arrendadores, y si bien es cierto que, el proceso sumarísimo se presenta como un proceso de rápida expedición, en realidad no es como parece, lo que provoca recelo en los arrendatarios, ya que el tiempo empleado en el proceso es dinero perdido.

Para hacer frente al problema mencionado en mayo del año 2014 se promulgó la Ley N.º 20301 para agilizar el proceso de desalojo, con la inserción de una cláusula en el apartado de «allanamiento a futuro», por la que el inquilino se comprometía a no resistir una posible demanda de desalojo que se iniciara contra él; esta norma no cumplió su objetivo y ante ello, en abril de 2019, se publicó la Ley N.º 30933 «Ley que regula el procedimiento especial de

desalojo con intervención notarial», como resultado, los propietarios, arrendadores y administradores de bienes inmuebles podrían reclamar su propiedad en menos tiempo, ya que quien se hará cargo no será un Juez sino un Notario, sin embargo se debe tener en cuenta que, la Ley no se aplica a las desocupaciones de terrenos sujetas a contratos de alquiler venta, arrendamiento financiero u otros que contemplen pagos para obtener la titularidad del inmueble. (Huanco, 2019)

Como podemos colegir, el retardo y la dilación de los términos en los que se deben sustanciar los procesos judiciales de desalojo, imposibilitan a los demandantes el goce efectivo de sus derechos y les genera descontento y frustración. Los principios de Celeridad y Economía procesal, contienen la fuente necesaria que sirve de base para que los juzgadores apliquen una real tutela sumaria al proceso denominado sumarísimo, de tal manera que se garantice el derecho que tienen los justiciables a la tutela judicial efectiva en estos procesos.

En efecto, los procesos de desalojo por vencimiento de contrato deberían dilucidarse a través de una tutela sumaria teniendo en cuenta sus características; sobre este tipo de tutela Ávila (2020) precisa que:

Se define por el hecho de proporcionar una protección jurisdiccional efectiva más rápida que la protección convencional. Se construye para salvaguardar derechos que no pueden ser protegidos por el curso habitual del tiempo sugerido (como garantía de ello) para un proceso ordinario. Estos procesos suelen organizarse en torno a una única audiencia, con menos oportunidades de prueba, defensa e incluso impugnación, así como con plazos más cortos. (párr. 1)

Los procedimientos sumarios, que supestantemente se dan en algunos procesos civiles en el Perú, mantienen el marco del procedimiento plenario estándar, con toda su amplitud probatoria, pero en una escala de tiempo más

corta; debido a que este diseño no indica una verdadera y efectiva protección sumarial, es esencial reconsiderar estas preocupaciones con el fin de buscar una reforma y posibles mejoras para defender eficazmente los derechos sustanciales de los demandantes.

En ese orden de ideas, manifestamos que, la regulación procesal actual de las acciones legales de desalojo basadas en la expiración del contrato de arrendamiento no permite proteger oportunamente los derechos del titular a que le sea restituido el bien inmueble, aunado a la inaplicación por parte de los juzgadores de ciertas normas procesales correspondientes a otras instituciones jurídicas que posibilitarían hacerlo.

La expiración de un contrato de arrendamiento da lugar a un procedimiento de desalojo, que no posee un diseño que corresponda a una tutela sumaria real y efectiva, asimismo, los operadores de justicia no hacen uso de normas procesales —existentes en el Código Procesal Civil— que les permitirían aplicarla. Mediante el presente estudio sugerimos ideas relacionadas con la pronta aplicación de una tutela sumaria real y efectiva a los procedimientos de desahucio por expiración del contrato de arrendamiento para proteger el interés de quien tiene el derecho a que le sea restituido el bien inmueble.

La utilidad de la investigación que sirvió de base al presente artículo, radica en el hecho de que los desalojos por expiración de contrato se llevan a cabo en la actualidad en un periodo de tiempo significativamente más largo de lo que sería apropiado dadas sus características, esta condición repercute en el derecho a la tutela judicial efectiva de las personas que exigen una justicia rápida en circunstancias tan sencillas.

En ese sentido consideramos que los juzgadores teniendo en cuenta los fines del proceso contenidos en el artículo III del Título Preliminar de nuestro Código Procesal Civil (1993), deben aplicar mecanismos procesales para hacer efectiva la tutela requerida.

II. LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA

Cuando consideramos que se han vulnerado nuestros derechos, podemos ejercer el referido a la tutela judicial efectiva, que nos brinda la posibilidad de ser oído por una autoridad judicial a través de un procedimiento con mínimas garantías.

Sobre la tutela jurisdiccional efectiva Monroy (1994), sostiene:

Se trata de un derecho público y subjetivo que otorga a toda persona, por el hecho de serlo y ser sujeto de derechos, la protección jurídica completa del Estado, que se manifiesta en dos formas: el derecho de acción y el derecho de contradicción. (p. 248)

Este principio es regulado por el Art. I del Título Preliminar del Código Procesal Civil de 1993 que prescribe, «Toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio y la defensa de sus derechos e intereses con sujeción a un debido proceso».

La Tutela Sumaria

Sobre Tutela Sumaria, Proto (2011) sostiene:

A diferencia de los procedimientos de cognición plena, los procedimientos sumarios son típicos procesos a los que se puede recurrir no sólo en base a la declaración de titularidad del derecho en cuestión, sino sobre la base de cumplir especiales condiciones de admisión. (p. 582)

Al referirnos a «sumario» imaginamos un procedimiento más cercano y comprensible por el justiciable, menos formal, menos complejo y lento que el ordinario, pues como lo menciona Mayena (2019):

La protección sumaria se refiere al sistema por el cual se puede obtener una resolución a un conflicto judicial de manera expedita, minimizando las actuaciones procesales, además de simplificar los conocimientos y las pruebas necesarias para llegar a esta conclusión. (p. 42)

Pellegrini citada por Pérez (2017), sobre el tema enuncia:

Hay que distinguir entre la protección sumaria destinada a asegurar o prevenir el daño y la protección centrada en la resolución del mismo. Las frases «tuteladas sumarias» poseen una multiplicidad encomiable. i) Un proceso simplificado, acortado o una combinación de ambos para llegar a una conclusión más rápidamente en comparación con el procedimiento «normal»; ii) Un procedimiento en el que el conocimiento del tribunal será «sumario», es decir, limitado a ciertos ámbitos, o con un umbral probatorio menor; iii) A los procedimientos en los que la elección es provisional, con un cierto grado de instrumentalización de la primaria, como los procesos cautelares; iv) Por último, una interpretación mucho más amplia que permite incorporar todo lo anterior bajo términos genéricos, como las «tuteladas diferenciadas», que incorporan muchas de las definiciones anteriores. (p. 147)

Con base en todo lo manifestado, tenemos que, la tutela sumaria se fundamenta en una oportuna, idónea, eficiente y eficaz protección de los derechos materiales, asimismo en el hecho de evitar la utilización de un tiempo innecesario en la solución de conflictos jurídicos de cognición simple.

El principio de celeridad procesal

Eisner (1971) citando a Chioventa, explica la noción de celeridad procesal como el hecho de «obtener el mejor resultado con el menor trabajo posible. Esta idea se aplica no sólo a las actuaciones procesales en sí, sino también a las cargas o costes asociados». (p. 386)

En la Enciclopedia Jurídica (2020) la celeridad procesal es definida de esta manera: «Se plasma en reglamentos que prohíben la ampliación de los plazos y que minimizan los procedimientos procesales innecesarios y onerosos. Está referido a limitaciones temporales judiciales» (párr. 1).

La noción de celeridad procesal se recoge en el último párrafo del artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil de 1993, y se refiere a que el juez debe tomar las medidas necesarias para resolver el conflicto de intereses de forma rápida y eficaz.

III. EL PROCESO DE DESALOJO

Gonzales (2016) considera que el procedimiento de desalojo es un mecanismo legal destinado a salvaguardar a un poseedor mediato que pretende la devolución de un bien provisto temporalmente a un poseedor inmediato; la obligación de restitución del bien constituirá el punto controvertido concreto y fundamental. (p. 215)

Para Ledesma (2008) el desalojo:

Trata de una acción personal cuyo objetivo es recuperar el uso y disfrute de un bien inmueble poseído por una persona que no tiene la titularidad del mismo, ya sea por una obligación de restitución exigible o por el estado de peligrabilidad del inmueble. (p. 961)

El desalojo es una pretensión que trata de recuperar el uso y disfrute de un bien que posee un individuo que está obligado a devolverlo o es inseguro, según las estadísticas del Poder Judicial, se trata de una de las acciones legales más comunes relacionadas con los derechos de propiedad inmobiliaria. La reclamación es directa y específica, por lo que es natural que sus principios correspondan a un enfoque rápido y directo.

Tipos de procesos de desalojo

En la legislación peruana contamos con los siguientes procesos para la recuperación de un bien.

- El proceso de desalojo regido por el artículo 585^o y siguientes del Código Procesal Civil. (Con excepción del artículo 594^o)
- El proceso normado por el artículo 594^o del Código Procesal Civil (modificado por

Ley N.º 30201), con la presentación del caso en un proceso sumarísimo, se inicia un procedimiento ostensiblemente eficaz; una vez aceptada la demanda, el juzgado informa al arrendatario para que éste disponga de seis días para demostrar la legitimidad del contrato de arrendamiento o el pago de la renta que supuestamente se debe; si el inquilino no lo hace tras la expiración del plazo concedido, se ordenará su liberación en un plazo de quince días hábiles.

- El proceso único de ejecución de desalojo, Decreto Legislativo N.º 1177 (2015) que regula el Régimen de Promoción de Arrendamiento para Vivienda, además de cumplir las normas establecidas por el Código de Procedimiento Civil, el demandante debe identificar el fundamento de su demanda para iniciar este procedimiento, el formulario del contrato y la inscripción en el RAV; después de que el demandado sea informado de la demanda, tiene cinco días para aceptarla o responder a ella; no hay audiencia, por lo que el juez emitirá directamente la resolución final dentro de tres días, la carga procesal no podrá ser invocada para omitir dicho deber.
- Por último, está el procedimiento definido por la Ley 30933, que regula el procedimiento especial de desalojo con participación notarial.

Como observamos, existen hasta cuatro regímenes procesales de desalojo, el desalojo regido por las normas del proceso sumarísimo, el desalojo basado en la cláusula de allanamiento futuro, el que se rige por el Decreto Legislativo N.º 1177 y el regulado por Ley 30933; si bien las normas mencionadas han facilitado un procedimiento de desalojo más rápido, también han exigido trámites que han sido inviables tanto para los operadores jurídicos como para los ciudadanos en general, por lo que no podemos concluir que hayan tenido el efecto deseado.

Afirmamos como Pozo (2021) que, el proceso de desalojo que se ha desarrollado a raíz de los tres nuevos procesos que se implantaron en nuestro sistema jurídico, no ha contribuido mucho en la solución del problema, pues continúan existiendo ineficiencias que generan frustraciones en la comunidad jurídica en especial respecto de los demandantes que constituyen la parte afectada. (párr. 28)

Causales aplicables al desalojo

Para iniciar una demanda de desalojo se pueden utilizar los siguientes motivos: la expiración del contrato, la falta de pago, la causa derivada de contratos con cláusula de allanamiento futuro, desalojo conforme a lo regulado por el Decreto Legislativo 1177 y la ocupación precaria, según el IV Pleno Casatorio Civil.

Sujetos activo y pasivo en el desalojo

Según el artículo 586 del Código Procesal Civil, el arrendador, el administrador, el propietario, el arrendatario y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio, pueden presentar una demanda de desalojo, salvo lo dispuesto en el Artículo 598 del cuerpo legal mencionado; asimismo, pueden ser demandados el arrendatario, subarrendatario, precario u otra persona a la que le sea exigible la restitución.

Al respecto Coca (2021) manifiesta:

Esta norma se refiere a los modos de validez procesal activo y pasivo. El primer y principal titular del derecho de uso es el propietario, es decir, el que puede usar, disfrutar, utilizar y gozar de la propiedad, en un contrato de alquiler, el arrendador es la parte que proporciona el uso de su propiedad a un tercero llamado arrendatario a cambio de una cuota acordada; en tercer lugar, el administrador judicial, es decir, la persona que tiene una serie de derechos y obligaciones con respecto a los bienes del declarado ausente, incluida la posesión, y en cuarto lugar, se menciona una lista abierta.

Los sujetos legitimados pasivos son, en primer lugar, el arrendatario, es decir, la persona que paga al arrendador una renta a cambio del uso de un inmueble; en segundo lugar, el subarrendatario, es decir, el arrendatario del arrendatario, que necesitaba la autorización del arrendador para celebrar un contrato de arrendamiento con otra parte; los precarios, es decir, los que poseen sin título o cuyo título ha caducado, figuran en tercer lugar, seguidos de una lista abierta en cuarta posición. (párr. 14-15)

El proceso de Desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento

El proceso de desalojo por este motivo se relaciona procesalmente con el arrendador y el arrendatario que suscriben un contrato de arrendamiento de duración determinada de un inmueble, el objetivo de la reclamación del demandante es exigir la entrega del inmueble; la génesis de la actividad procesal necesaria es la presencia de un contrato de arrendamiento vencido, en el que el arrendatario debe restituir la posesión del bien arrendado al arrendador. Como es evidente, el arrendatario no cumplió con su responsabilidad de devolver el inmueble, por lo que el arrendador se vio obligado a interponer una demanda de desahucio solicitando la devolución del mismo, el objetivo de la acción será recuperar la posesión del bien. En esa secuencia, existen los siguientes criterios: Con respecto al demandante, es necesaria la existencia de un contrato de arrendamiento previo con respecto al demandado, si quiere oponerse a la acción, debe demostrar la vigencia del contrato; por tanto, este tipo de desahucio es simple, ya que sólo requiere demostrar si el contrato ha expirado y si el demandante está obligado a abandonar el local. Siendo así, debería resolverse en un plazo muy breve; actualmente se está tramitando en el procedimiento abreviado y según sus normas debería resolverse en 3 meses. (Chávez, 2008)

A la fecha han transcurrido más de trece años desde la investigación realizada por el autor citado en la Universidad Nacional Mayor

de San Marcos, sin embargo, el problema que tratamos sigue presentándose en nuestra realidad nacional, por ello compartimos la postura sostenida en la parte final del párrafo anterior.

El proceso monitorio

El proyecto de reforma del Código Procesal Civil (Resolución Ministerial No. 0070-2018-JUS) propone la adopción del proceso monitorio, que serviría como herramienta para producir un título ejecutivo sin necesidad de un proceso previo, con la única premisa de que el demandante presente ante el Órgano Jurisdiccional un requerimiento de pago fundado y verificable respecto de una obligación monetaria líquida, fija, vencida y exigible. (Montero, 2014, p. 809)

El proceso monitorio se divide en dos categorías: el proceso de documentación para el cobro de cantidades de dinero y el proceso especial para la recuperación de bienes inmuebles.

En este sentido, coincidimos con Prado y Zegarra (2020) en que «la idea de incluir el procedimiento monitorio requiere todavía un análisis, el mecanismo de control debe perfeccionarse, ya que hay varios componentes del mismo que podrían ser ilegales» (párr. 18).

La ejecución inmediata de sentencia

La ejecución inmediata de sentencia, según Monroy (2001), es una institución procesal que permite a la parte que obtuvo una sentencia favorable en primer grado, la oportunidad de actuarla, con independencia de que la resolución que encarna el resultado sea impugnada o no. (p. 19)

La doctrina ha reconocido un conjunto de fundamentos para la pronta ejecución de una sentencia, Monroy (2001) afirma que al detallar las ventajas de esta institución jurídica procesal, demostramos la importancia de la tutela judicial efectiva en la sociedad moderna. La razón principal tiene que ver con la eficacia de la tutela judicial, es decir, si el juez ha reconocido

la existencia del derecho del demandado, no hay razón para exigirle que soporte el tiempo del recurso, aunque esto no significa que no se proteja el derecho de la parte contraria a la doble instancia.

Sostienen Uceda y Velásquez (2022), que el uso abusivo del derecho a la impugnación, especialmente del recurso de apelación, vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva ya que, en muchas ocasiones, la interposición del recurso no tiene otra finalidad que la de prolongar la conclusión del proceso. Con la ejecución de sentencia no conforme se puede mitigar el impacto del abuso de los recursos sobre la eficacia de la protección procesal.

III. IDEAS FINALES

Como puede observarse, el procedimiento de desalojo, en teoría permitiría abordar rápidamente cuestiones sencillas, empero, lamentablemente en la práctica no responde a las expectativas de los demandantes; causa de ello pueden ser, el tratamiento jurídico de la institución del arrendamiento, la regulación de los procedimientos, la carga procesal de los tribunales, el comportamiento irresponsable de los demandados, la incompetencia y falta de innovación de los operadores del sistema de justicia, entre otros factores.

Precisamente la última causa mencionada, está referida a que los juzgadores inaplicarían normas como la contenida en el artículo 566 del Código Procesal Civil peruano de 1993 que rige la institución procesal de la ejecución inmediata de sentencia, un acto procesal que se halla dentro de sus atribuciones como directores del proceso.

El artículo 566° de nuestro Código Civil adjetivo estipula que la pensión alimenticia ordenada por el tribunal debe ser pagada por adelantado y se lleva a cabo independientemente de una apelación. En este caso, debe crearse un segundo expediente. Si la resolución de la audiencia modifica el importe, se ordenará el pago del importe modificado.

Al respecto Murillo (2021) sostiene lo siguiente:

Como es sabido, cuando se dicta una sentencia y se recurre, se paraliza su ejecución, sin embargo, existe una excepción para las sentencias de alimentos, son ejecutables independientemente de cualquier recurso. Esta excepción es la llamada ejecución de sentencia instantánea o ejecución de una sentencia no conforme. Su empleo en otros contextos jurisdiccionales no está prohibido, por tanto, podría ser aplicada en un procedimiento de desalojo basado en la expiración del contrato de arrendamiento y en el impago. (párr. 3,4)

Como señala el citado autor, quien actualmente se desempeña como Juez de Segunda Instancia de la Corte Superior de Justicia del Cusco, la ejecución inmediata de una sentencia puede aplicarse jurisdiccionalmente a otros casos, como el procedimiento de desalojo basado en el vencimiento del contrato de arrendamiento.

El artículo 50 del Código Procesal Civil, establece las obligaciones de los jueces en el proceso, entre las que se encuentran orientar el proceso, garantizar su pronta resolución y velar por su desarrollo en tiempo y forma, tomar las medidas necesarias para evitar su paralización, garantizar la economía procesal y disciplinar al abogado o a la parte que actúe de forma deshonesto o con el propósito de defraudar; en ejercicio de estos deberes el juzgador puede aplicar la protección sumaria exigida en los procesos de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento.

CONCLUSIONES

Primera: Los procesos de desalojo derivados de la expiración del contrato de arrendamiento, necesitan una resolución inmediata por parte del Órgano Jurisdiccional, para asegurar de manera oportuna los intereses de las personas que tienen derecho a que se les restituya el bien inmueble; para ello, se requiere aplicar

una verdadera y efectiva protección sumaria. En ese sentido, consideramos que los jueces, teniendo en cuenta los fines del proceso señalados en el artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil, deben utilizar los mecanismos procesales para asegurar la efectividad de dicha protección.

Segunda: Como medidas procesales que permitirían el uso de una protección sumaria en los procedimientos de desalojo por vencimiento del contrato que nos ocupa, proponemos la ejecución inmediata de sentencia no conforme y el rechazo absoluto de las actividades procesales dilatorias por parte de los demandados, ambas medidas poseen respaldo legal en los artículos 50 y 566 del Código Procesal Civil (1993).

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Ávila, E. (2020). *La Tutela Sumaria en el Perú. Características y reflexiones en torno a este proceso*. IUS 360. IUS ET VERITAS. <https://ius360.com/la-tutela-sumaria-en-el-peru-eduardo-avila/>
- Cajusol, N. (2018). *Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento*. Tesis para obtener el título de Abogado en la Universidad Católica Santo Toribio De Mogrovejo. https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf
- Chávez, J. (2008). *Proceso de desalojo por vencimiento de contrato*. Tesis para obtener el grado de Magíster en la Universidad Mayor de San Marcos, Lima. <https://core.ac.uk/download/pdf/323347033.pdf>
- Coca, I. (2021). *El desalojo en el proceso sumarísimo en Lp Pasión por el Derechos*. <https://lpderecho.pe/desalojo-proceso-sumarissimo/>
- Enciclopedia Jurídica (2020). *Celeridad procesal*. <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/principio-de-celeridad/principio-de-celeridad.htm>

- Eisner, I. (1971). *Problemática actual del Derecho Procesal*. La Plata. Estadísticas Poder Judicial. https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/89af3b8046d47650a427a544013c2be7/Presentacion_estadisticas+C+6.3.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=89af3b8046d47650a427a544013c2be7
- Gonzales, G. (2016). *Proceso de Desalojo y posesión precaria*. Jurista Editores.
- Huanco, H. (2019). *La ley 30933, Ley del Desalojo Notarial Express*. <https://polemos.pe/la-ley-30933-ley-del-desalojo-notarial-express/>
- Ledesma, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil*. Tomo II. Gaceta Jurídica.
- Mayena, R. (2019). *Actividad probatoria en la restitución de la posesión en el proceso de desalojo por ocupación precaria*. Tesis para obtener el grado académico de Maestro en Derecho Civil y Procesal Civil en la Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco. <http://hdl.handle.net/20.500.12918/4965>
- Mejorada, M. (2014). *¿Cómo desalojar al ocupante ilegítimo?* Gestión. <https://gestion.pe/blog/prediolegal/2014/04/como-desalojar-al-ocupante-ilegitimo.html/>
- Monroy, J. (1994). *«Introducción al proceso civil»*. Lima.
- Montero, J. (2014). *«Derecho Jurisdiccional II»*. Tomo II. Editorial Tiran Lo Blanch. Valencia.
- Murillo, F. (2021). *Ejecución inmediata de sentencia y digitalización de expedientes para Sede Casatoria*. Cátedra Judicial. <http://catedrajudicial.blogspot.com/>
- Pérez, A. (2017). *Tutela sumaria de derechos en el proceso civil: Misión y visión en Latinoamérica*. En Revista Chilena de Derecho Privado. Santiago, N.º 28, pp. 139. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722017000100137
- Proto, A. (2011). *La tutela sumaria en general*. En Proceso y Constitución. Ara Editores.
- Prado, R. y Zegarra, F. (2020). *Las garantías en el proceso monitorio en Agnitio*. <http://agnitio.pe/articulo/las-garantias-en-el-proceso-monitorio/>
- Pozo, J. (2021). *Los cuatro procesos de desalojo en el Perú en Lp Pasión por el Derecho*. <https://lpderecho.pe/los-cuatro-procesos-de-desalojo-en-el-peru/>
- Uceda, C. S. y Velásquez, A. D. (2022). *Ejecución inmediata de sentencia en el Proceso Civil Peruano: instrumento para contrarrestar los efectos del abuso del recurso de apelación en el derecho a la tutela judicial efectiva*. Tesis para obtener el título de Abogado en la Universidad Nacional del Santa. <http://repositorio.uns.edu.pe/bitstream/handle/UNS/3952/52437.pdf?sequence=1&isAllowed=y>