



Universidad Femenina del Sagrado Corazón

Facultad de Derecho

Escuela Profesional de Derecho

LA RESTITUCIÓN DE INMUEBLES Y EL ARBITRAJE
POPULAR EN EL PERÚ

Tesis presentada por:

DIANA CAROLINA CONTRERAS TUEROS
MELISSA CAROLINA EGUSQUIZA VILLALOBOS

Para obtener el Título Profesional de Abogada

Línea de Investigación: Derecho civil patrimonial, empresarial y responsabilidad
social empresarial

Asesor
Víctor Madrid Horna
Cód. ORCID: 0000-0002-7021-5571

Lima - Perú

2022

Los miembros del jurado han aprobado el estilo y el contenido del trabajo de investigación sustentada por:

DIANA CAROLINA CONTRERAS TUEROS

MELISSA CAROLINA EGUSQUIZA VILLALOBOS

Víctor Madrid Horna

Asesor: Nombre(s) y Apellidos

Mario Remo Romero Antola

Nombre(s) y Apellidos, Miembro

Beatriz Angélica Franciskovic Ingunza

Nombre(s) y Apellidos, Miembro

Víctor Madrid Horna

Nombre(s) y Apellidos, Miembro

Mtro. Mario Remo Romero Antola
Decano de la Facultad de Derecho

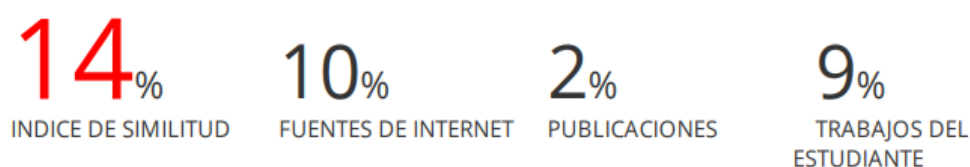
Declaratoria de Originalidad del Asesor

Yo: Víctor Madrid Horna, docente de la Facultad de Derecho y de la Escuela Profesional de Derecho, de la Universidad Femenina del Sagrado Corazón, asesor (a) de la tesis titulada: LA RESTITUCIÓN DE INMUEBLES Y EL ARBITRAJE POPULAR EN EL PERÚ, presentado por: DIANA CAROLINA CONTRERAS TUEROS Y MELISSA CAROLINA EGUSQUIZA VILLALOBOS, declaro que la investigación tiene un **índice de similitud de 14 %**, verificado en el software Turnitin:

(imagen del % similitud en Turnitin)

SEGUNDA TESIS

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

He revisado el informe de similitud y expreso que el porcentaje señalado está constituido por elementos irrelevantes, cumpliendo así con las normas establecidas por la Universidad Femenina del Sagrado Corazón.

Lugar y fecha (dd-mm-aaaa)	06.12.2022
Nombres y apellidos del asesor:	Víctor Madrid Horna
ORCID:	0000-0002-7021-5571

RESUMEN

La presente tesis tiene por objeto explorar al arbitraje como una opción ante la excesiva demora en el Poder Judicial para obtener la restitución de inmuebles en el Perú en caso de incumplimiento de contrato, falta de pago, entre otros, y en este sentido, dar una mirada comparativa, descriptiva y crítica entre ambos fueros; esto es, el arbitral y el judicial. Para este efecto, nos enfocamos de manera especial en los centros de resolución de conflictos como es el caso del Centro de Arbitraje Popular Arbitra Perú, a fin de alcanzar un análisis del arbitraje institucional como mecanismo eficaz y a bajo costo para resolver controversias derivadas de contratos de arrendamiento, centrándonos en el caso específico de los desalojos. La presente investigación llega a la conclusión de que la alta carga procesal y la falta de previsibilidad, entre otros factores, dificultan la restitución de inmuebles y la solución de los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento en el Perú; ante esta problemática proponemos la inclusión de una cláusula arbitral a todos los contratos de arrendamiento cuyas pretensiones no superen las (10) diez UIT, así como también la implementación de centros de arbitraje en cada sede municipal, los que estarán supervisados y monitoreados por Arbitra Perú. El tipo de investigación que se ha desarrollado es básica y cualitativa de diseño no experimental; para la recolección de datos se seleccionó y analizó diversos documentos de carácter jurídico y científico.

Palabras clave: Arbitraje Popular, arrendamiento, desalojo, mecanismo alternativo de solución de conflictos.

ABSTRACT

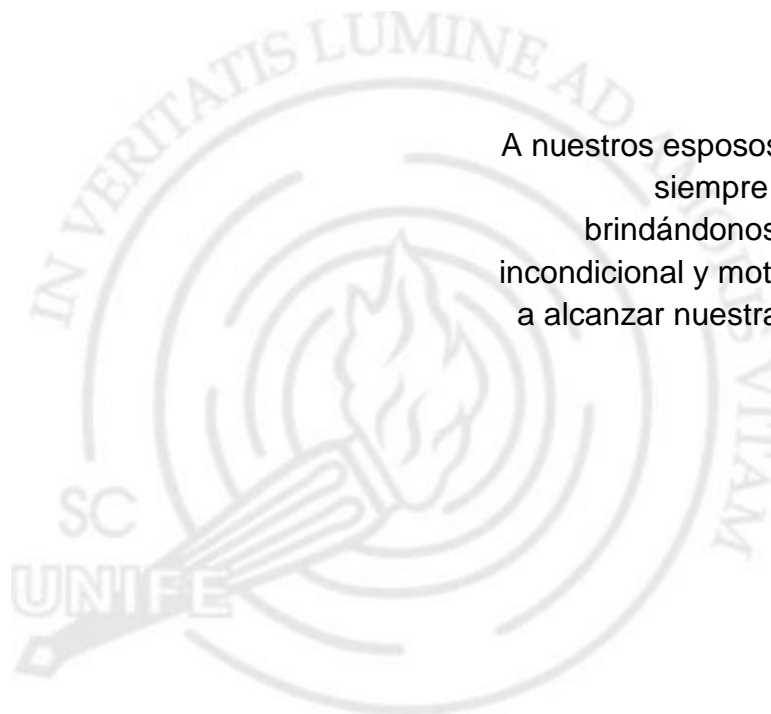
The present thesis aims to explore arbitration as an option in view of the excessive delay in the Judiciary to obtain the restitution of real estate in Peru in case of breach of contract, failure to pay, among others, and in this regard, give a comparative look, Both courts are descriptive and critical; that is, the arbitral and the judicial courts. For this purpose, we focus in particular on conflict resolution centers such as the Centro de Arbitraje Popular Arbitra Peru, in order to reach an analysis of institutional arbitration as an effective and low-cost mechanism for resolving disputes arising from leases, focusing on the specific case of evictions. The present investigation concludes that the high procedural burden and the lack of predictability, among other factors, make it difficult to restitution of real estate and the solution of conflicts derived from lease contracts in Peru; Faced with this problem, we propose the inclusion of an arbitration clause in all lease contracts whose claims do not exceed ten (10) UIT, as well as the implementation of arbitration centers in each municipal headquarters, which will be supervised and monitored by Arbitra Peru. . The type of research that has been developed is basic and qualitative with a non-experimental design; For data collection, various documents of a legal and scientific nature were selected and analyzed.

Keywords: Popular Arbitration, leasing, eviction, alternative dispute resolution mechanism.

Dedicatoria

A nuestras familias por su apoyo, empeño y cariño en estos momentos de nuestras vidas.

A nuestros esposos por estar siempre presentes brindándonos su apoyo incondicional y motivándonos a alcanzar nuestras metas y objetivos.



ÍNDICE

	Pág.
RESUMEN	4
DEDICATORIA.....	5
ÍNDICE	6
CAPÍTULO I: EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN Y METODOLOGÍA	9
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	9
1.1.1. Problema general.....	10
1.1.2. Problema específico.....	10
1.2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	10
1.2.1. Objetivo general	11
1.2.2. Objetivo específico.....	11
1.3. HIPÓTESIS	11
1.3.1. Hipótesis principal	11
1.3.2. Hipótesis específica	11
1.4. IMPORTANCIA Y LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN	11
1.5. JUSTIFICACIÓN	13
1.6. METODOLOGÍA	13
1.6.1. Tipo de investigación.....	13
1.6.2. Nivel de investigación.....	14
1.6.3. Método de investigación.....	14
1.6.4. Diseño de la investigación.....	14
1.6.5. Técnicas para la recolección de datos	15
1.6.6. Aspectos éticos	15
CAPITULO II: MARCO TEÓRICO.....	16

2.1. BASES TEÓRICAS	16
2.1.1. Arbitraje.....	16
2.1.2. Clases de Arbitraje	17
2.1.3. Materias arbitrables.....	22
2.1.4. Convenio arbitral	24
2.1.5. Requisitos del convenio arbitral	25
2.1.6. Convenio arbitral en los contratos de arrendamiento.....	27
2.1.7. Extensión y excepción del convenio arbitral.....	28
2.1.8. Cláusula arbitral en los contratos de arrendamiento	29
2.1.9. Inicio y lugar del arbitraje	30
2.1.10. Laudo arbitral	31
2.2. DIFERENCIAS SIGNIFICATIVAS ENTRE EL MECANISMO ARBITRAL Y EL PROCESO JUDICIAL A TRAVÉS DEL TIEMPO.....	34
2.2.1. Antecedentes del arbitraje.....	34
2.2.2. El arbitraje en el Perú.....	41
2.2.3. Arbitraje en la Legislación Peruana.....	42
2.2.4. La Jurisdicción ordinaria (Poder Judicial).....	55
2.3. LAS CONTROVERSIAS DERIVADAS DE LA RESTITUCIÓN DE INMUEBLES EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....	76
2.3.1. El régimen del arrendamiento en el Código Civil	76
2.3.2. El Poder Judicial y los problemas que enfrenta la restitución de inmuebles en los contratos de arrendamiento.....	87
2.4. EL ARBITRAJE POPULAR COMO MECANISMO PARA SOLUCIONAR CONFLICTOS PROVENIENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	94

CAPÍTULO III. ARBITRAJE POPULAR EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....	97
3.1. ARBITRAJE POPULAR COMO ALTERNATIVA	97
3.1.1. Contribución en los contratos de arrendamiento	97
3.1.2. Finalidad del arbitraje popular	99
3.2. CENTRO DE ARBITRAJE POPULAR “ARBITRA PERÚ”	101
3.2.1. Proceso arbitral del Centro de Arbitraje Popular Arbitra Perú	103
3.3. FALENCIAS DEL CENTRO DE ARBITRAJE POPULAR “ARBITRA PERÚ”	104
3.3.1. Falta de conocimiento	105
3.3.2. Falta de difusión	105
3.3.3. Los abogados frente al arbitraje popular	106
3.4. ESTADÍSTICAS DEL CENTRO DE ARBITRAJE POPULAR “ARBITRA PERÚ”	107
3.4.1. En contratos de arrendamiento	108
3.4.2. En desalajo	111
CAPITULO IV: PROPUESTAS	116
4.1. PROPUESTAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	117
4.1.1. Inclusión de cláusula arbitral a los contratos de arrendamiento:	117
4.1.2. Creación de convenio Interinstitucional.....	118
CONCLUSIONES	120
RECOMENDACIONES	122
REFERENCIAS.....	123

CAPÍTULO I: EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN Y METODOLOGÍA

1.1. Planteamiento del problema

Debido a la excesiva demora que toma obtener la restitución de los inmuebles dados en arrendamiento por incumplimiento de contrato o falta de pago, ya sea por la lentitud de los Juzgados, por la regulación proteccionista del Código Civil, o por la jurisprudencia contradictoria, entre otros factores, se hace necesario realizar una evaluación que permita establecer la eficacia del régimen de solución de controversias.

Y es que la restitución de inmuebles derivada de la conclusión de los contratos de arrendamiento se ha convertido en un verdadero problema para los arrendadores, además de tener un impacto económico en el mercado inmobiliario, y sin perder de vista que se trata de un problema social que viene arrastrándose desde hace años.

En el Perú, la falta de celeridad, especialidad y predictibilidad de los fallos judiciales en materia de desalojo, han hecho que los arrendadores cambien su manera de pensar antes de dar en alquiler su inmueble, debido al drama que estos viven cuando el contrato ha llegado a su fin y deben solicitar su devolución.

De hecho, arrendar inmuebles se ha convertido en una actividad que incluye riesgos, que encarecen la contratación, trayendo una serie de consecuencias negativas para el mercado que terminan por elevar el costo de los arrendamientos, incrementando además, las garantías para proporcionar seguridad en el cumplimiento del pago de la renta y la devolución del bien, por lo que en muchas oportunidades se exige la constitución de un fiador para que responda en el caso de incumplimiento de la obligación contraída.

Ante este problema, el Estado se ha visto en la necesidad de adaptar poco a poco sus normas para facilitar la restitución de inmuebles derivados de los contratos de arrendamiento y por su parte, los arrendadores han optado por utilizar otros mecanismos alternativos de resolución de conflictos. Por ello creemos necesario hacer uso de uno de estos mecanismos como el arbitraje, mediante la inclusión de una cláusula arbitral al contrato de arrendamiento a fin de que, ante un eventual conflicto surgido por la falta de devolución del bien, entre otros este sea sencillo, rápido y tenga un costo mucho menor del que podríamos tener en un proceso judicial.

No olvidemos que el arrendamiento forma parte de las operaciones en el mercado inmobiliario que día a día se vigoriza y que satisface intereses privados generando más riqueza y más transacciones satisfactorias, al mismo tiempo que atiende el problema de vivienda y sirve para la generación de operaciones comerciales e industriales.

1.1.1. Problema general

¿Resulta ser el arbitraje popular el mecanismo alternativo más adecuado para la restitución de inmuebles y la solución de otros conflictos provenientes de los contratos de arrendamiento en el Perú?

1.1.2. Problema específico

¿Qué ventajas concretas ofrece el arbitraje popular frente al Poder Judicial como mecanismo para resolver controversias derivadas de los contratos de arrendamiento en el Perú?

1.2. Objetivos de la Investigación

1.2.1. Objetivo general

Determinar si el arbitraje popular resulta ser el mecanismo alternativo más adecuado para la restitución de inmuebles y para la solución de los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento en el Perú.

1.2.2. Objetivo específico

Demostrar que la alta carga procesal y la falta de previsibilidad existente en el Poder Judicial, dificulta la restitución de inmuebles y la solución de los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento en el Perú.

1.3. Hipótesis

1.3.1. Hipótesis principal

El arbitraje popular resulta ser el mecanismo alternativo más adecuado para la restitución de inmuebles y la solución de otros conflictos derivados de los contratos de arrendamiento en el Perú, por lo que se debe normar la inclusión de una cláusula arbitral en dichos contratos para viabilizar la restitución de inmuebles arrendados.

1.3.2. Hipótesis específica

La alta carga procesal y la falta de previsibilidad existente en el Poder Judicial, dificulta la restitución de inmuebles y la solución de los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento en el Perú.

1.4. Importancia y limitaciones de la investigación

El arbitraje es una figura poco conocida, sobre el cual existe una serie de prejuicios, como, por ejemplo, que es caro, que solo está diseñado para

controversias comerciales o de contrataciones con el Estado (CERIAJUS, 2004). Es decir, no se lo observa como un mecanismo asequible para resolver conflictos derivados de un contrato de arrendamiento destinado a vivienda, esto es, para casa habitación; sino que el arbitraje es más bien aplicable, sólo para controversias complejas cuyos montos dinerarios son elevados, asumido solamente por empresas y eso como daremos a conocer, no es así.

Sin embargo, el arbitraje está al alcance de todos los ciudadanos como una herramienta de administración de justicia que puede ser utilizado en la restitución de inmuebles, de modo que pueda resultar accesible a las personas de bajos recursos en nuestro país, pudiendo aprovecharse su celeridad y eficacia, ya que un laudo arbitral tiene el mismo valor de una sentencia judicial y las partes pueden ejecutarlo como cualquier sentencia firme.

Se podrá ver la importancia del arbitraje —como un mecanismo que puede conducir a un arrendador a lograr eficazmente la restitución de su inmueble, es decir, que el inquilino pueda ser desalojado—, al observar el menor tiempo que tomará la decisión final que ordene la restitución, de ser el caso. Para ello, será fundamental, la participación del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos que es la entidad promotora del arbitraje popular, con la finalidad de brindar un acceso alternativo de equidad y justicia para todos los ciudadanos.

Para la elaboración y desarrollo de la futura investigación podemos tener acceso a abundante jurisprudencia del Poder Judicial y del Tribunal Constitucional, laudos arbitrales y doctrina de especialistas en la materia.

Asimismo, contamos con los recursos humanos, económicos y materiales suficientes para realizar el estudio en el tiempo previsto en el cronograma de trabajo, siendo financiado en su integridad por las investigadoras.

Por lo que, al no contar con mayor limitación para su desarrollo, finalmente podemos determinar que la futura investigación es física y materialmente viable.

1.5. Justificación

La presente investigación se justifica en la posibilidad de brindar mayor acceso a todo público en general respecto del arbitraje popular como mecanismo para la solución de controversias derivadas de los contratos de arrendamiento, tanto de vivienda como de uso comercial. De modo tal, que la presente tesis aporta una propuesta orientada a mejorar las relaciones contractuales al incluir una forma de solucionar conflictos y en particular el referido a la restitución, de manera que haga más eficiente y seguro arrendar. Se abaratan costos en la medida que se genera mayor previsibilidad en el contrato y se hace más eficiente la manera de resolver el conflicto, porque los inquilinos sabrán que deberán cumplir con la restitución porque el procedimiento facilitará la recuperación del predio.

1.6. Metodología

1.6.1. Tipo de investigación

De acuerdo con el objeto de nuestro estudio, los tipos de investigación que se utilizaron en la elaboración de la presente tesis son la básica y la cualitativa:

- **Básica:** Toda vez que, para construir una propuesta normativa, exploramos las nuevas líneas de pensamiento jurídico en materia de derecho, específicamente en el derecho civil.

- **Cualitativa:** Toda vez que, para lograr los objetivos propuestos, nuestra investigación se centra en describir, analizar y sistematizar diversas cualidades del objeto de estudio que, a su vez, por su apreciación cognitiva y axiológica, implica una nueva valoración.

1.6.2. Nivel de investigación

De acuerdo con el objeto de la investigación ésta se realiza a dos niveles: descriptiva y exploratoria.

- **Descriptiva:** Toda vez que, se desarrolla una descripción exhaustiva de la realidad, que nos permitirá una comprensión amplia del fenómeno, en todos los campos del derecho materia de objeto de estudio.
- **Exploratoria:** Toda vez que, se realiza un primer acercamiento científico para estudiar, analizar, construir y proponer nuevas líneas de pensamiento jurídico en el derecho, específicamente en el derecho civil.

1.6.3. Método de investigación

Considerando que deduce la semejanza de las características entre dos o más fenómenos, partiendo de casos particulares para llegar a conocimientos generales, se eligió el método Lógico Inductivo.

Esta elección se sustenta, principalmente, de acuerdo con el objeto de la investigación, toda vez que se pretende identificar defectos legales y arribar a posibles modificaciones a la normativa general que vayan acorde a las necesidades de los justiciables que requieren una mecanismo ágil y eficiente para obtener la restitución de los bienes arrendados.

1.6.4. Diseño de la investigación

Al analizar el problema de investigación desde una perspectiva holística e integral, se prefirió el diseño no experimental, ya que este tipo de diseño permite estudiar el problema de investigación sobre la base del análisis y reflexión de la doctrina, jurisprudencia y permite proponer una solución normativa.

1.6.5. Técnicas para la recolección de datos

Para la presente tesis se recopiló, seleccionó y analizó diversos documentos de carácter jurídico y científico (de origen bibliográfico, hemerográfico y/o electrónico)

Asimismo, en la presente investigación se ha realizado la misma labor con el material jurisprudencial: a nivel administrativo (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos); a nivel jurisdiccional (Poder Judicial: Juzgados, Cortes Superiores y Corte Suprema); a nivel constitucional (Tribunal Constitucional); y, a nivel de centros de arbitraje (Cámara de Comercio de Lima; Cámara de Comercio Americana del Perú - AmCham Perú; entre otros).

1.6.6. Aspectos éticos

La presente investigación se encuentra sujeta a las normas de protección de derechos de autor; en consecuencia, las investigadoras declaran que respetarán los derechos de autor y todos los aspectos éticos necesarios para desarrollar la investigación, las fuentes de información consultadas se encuentran debidamente citadas conforme a la normatividad establecida por la Universidad Femenina del Sagrado Corazón.

Asimismo, las investigadoras declaran que asumen plena responsabilidad ante la Universidad Femenina del Sagrado Corazón y las autoridades respectivas.

CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. Bases Teóricas

2.1.1. Arbitraje

Como una aproximación general, podemos señalar que el arbitraje es definido como un mecanismo alternativo de resolución de conflictos, a través del cual se somete una controversia a arbitraje con el acuerdo de ambas partes (convenio arbitral), con el fin de alcanzar la paz social, interviniendo para la solución del conflicto un tribunal arbitral conformado por uno o más árbitros, quien o quienes, mediante el ejercicio de sus facultades, resuelven las controversias a través de la emisión de un laudo que es la decisión final la cual pone fin a la controversia y que tiene el carácter de cosa juzgada.

Por su parte, Guzmán-Barrón (2017) define al arbitraje como: “un medio alternativo de solución de controversias que consiste en poner voluntariamente en manos de un tercero, denominado árbitro, la solución del conflicto, comprometiéndose las partes a respetar la decisión que aquel emita” (p.29).

Así, en sentido más amplio Castillo Freyre y Vásquez Kunze (2007) sostienen que:

El arbitraje es la manifestación más elemental de la administración de justicia. En el presente estado de la evolución histórica, sólo puede ser concebido como una sustracción legalmente autorizada a la jurisdicción estatal. Se origina mediante un contrato privado por el que dos o más sujetos de Derecho deciden someter un conflicto con relevancia jurídica a la decisión resolutoria, definitiva y exclusiva de uno o más terceros denominados árbitros, que son designados por las partes o por algún

mecanismo establecido por ellas. Así la decisión resolutoria de los árbitros o laudo será de cumplimiento obligatorio para las partes, en virtud de que el ordenamiento jurídico establece que los contratos son ley para las partes. (p. 49).

Nótese que, siendo el arbitraje una institución de naturaleza contractual, resulta de particular aplicación a los contratos de arrendamientos, donde se incluye a través de una cláusula arbitral que se incorpora en el texto del contrato desde su celebración.

2.1.2. Clases de Arbitraje

- Arbitraje Ad Hoc

Según, la Real Academia Española (RAE), el término *ad hoc* se usa como expresión “para referirse a lo que se dice o hace solo para un fin determinado”. Para Roque (1993) refiriéndose al arbitraje ad hoc sostiene que:

No existe ninguna institución que administre el sistema, ni está sometido a ningún mecanismo predeterminado, de manera que son las propias partes quienes deberán ponerse de acuerdo en las reglas sobre las cuales se desarrollará el arbitraje. Al carecer de una administración formal prestada por un tercero, las partes tendrán que darse a sí mismas -y darles a los árbitros- las normas sobre las que éstos actuarán, proveyendo todo lo necesario para que el arbitraje pueda comenzar (p. 69).

Proveer todo lo necesario, para el autor, es que las partes deban utilizar todos los medios necesarios para la selección de árbitros, el lugar de realización del procedimiento arbitral, establecer el plazo para que los árbitros puedan laudar,

entre otros. Asimismo, señala que estos aspectos pueden pactarse antes o después de que se haya producido el conflicto.

Para nosotras, el arbitraje ad hoc es un tipo de arbitraje conducido y administrado directamente por los árbitros. De ese modo, siendo esta clase de arbitraje más flexible tendremos la posibilidad de establecer las reglas que se seguirán en el procedimiento arbitral, ya sea con la elección de árbitros y demás que establezca la norma arbitral.

- **Arbitraje Institucional**

El arbitraje institucional es aquél en que una organización o entidad es la que se encarga de administrar y brindar servicios especializados a las partes, y provee de mecanismos necesarios para el correcto desarrollo del procedimiento arbitral. En el caso de los árbitros, estos son respaldados por la propia entidad y son los que llevan a cabo el procedimiento arbitral ya que están facultados para ello. El fin de esta institución es proporcionar apoyo tanto a los árbitros como a las partes en el procedimiento del arbitraje.

Sobre el particular, el Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje, ley que norma el arbitraje y vigente desde año 2008, establece en el artículo 7°, inc. 1, que el arbitraje puede ser ad hoc o institucional. “El arbitraje puede ser ad hoc o institucional, según sea conducido por el tribunal arbitral directamente u organizado y administrado por una institución arbitral”.

Por su parte, Santisteban et. al (2005) define al arbitraje institucional como:

Un tipo de arbitraje que tiene su rasgo distintivo en la intervención de una institución arbitral, especializada y con carácter de permanencia, en el desarrollo del arbitraje. Son las partes quienes acuerdan en el convenio

arbitral la participación de dicha institución con el ánimo de facilitar las actuaciones propias y de los árbitros a lo largo del proceso, principalmente, a través de la aplicación de las normas reguladoras de la institución arbitral, así como de los medios físicos y logísticos que ésta proporciona (p.234).

- **Arbitraje de Conciencia**

El artículo 57° inc. 3, del Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje, señala que tanto el arbitraje nacional como el arbitraje internacional, —en los casos donde el Tribunal Arbitral tenga que resolver sobre el fondo de la controversia—, lo hará en equidad o en conciencia.

Artículo 57.- Normas aplicables al fondo de la controversia. En cualquiera de los supuestos previstos en los numerales 1 y 2 de este artículo, el tribunal arbitral decidirá en equidad o en conciencia, sólo si las partes le han autorizado expresamente para ello.

El arbitraje de conciencia o equidad, también llamado de “amigables compondores”, se debe a que él o los árbitros, asumen el rol de resolver las controversias sobre la base de la honradez, la buena fe y según su leal saber y entender. En ese sentido, los árbitros están exonerados de fallar aplicando normas jurídicas establecidas en la ley.

- **Arbitraje de Derecho**

Esta clase de arbitraje hace referencia a que los árbitros letrados tengan que sujetarse a normas establecidas, aplicables sobre el fondo del asunto. En otras palabras, los árbitros fallan respecto de los argumentos expuestos por las partes sometiéndose con apego a lo establecido por ley. Sobre el arbitraje de

derecho Gozaíni (1995) sostiene que: “se aplica un ordenamiento jurídico determinado, de modo tal que la idea central reposa en esta lectura: el árbitro interpreta y ejecuta una disposición legal” (p.142).

- **Arbitraje Voluntario**

Según el origen del arbitraje este puede ser voluntario cuando medie la voluntad de las partes de someter sus controversias mediante cláusula compromisoria (sin que exista conflicto entre las partes), ya sea para solucionar una controversia presente o futura, a través del modelo seleccionado.

Como expresa Gozaíni (1995) La decisión de componer diferencias sobre la base de la institución presupone dos situaciones posibles. De un lado, la actitud preventiva de auspiciar la vía sin que exista conflicto alguno, es decir, que se formaliza el compromiso de someter toda cuestión de intereses contrapuestos a la resolución de árbitros, y esa concertación se formaliza documentalmente (cláusula compromisoria) al tiempo de establecer el contrato base. (p. 129).

- **Arbitraje Forzoso**

Es también denominado legal u obligatorio, debido a que las partes deben someter ciertas materias a arbitraje por disposición de la ley para que puedan ser resueltas por los árbitros. Esta clase de arbitraje tiene como finalidad atribuir legitimidad a los árbitros para resolver determinados hechos que podrían resultar en el ámbito judicial en engorrosos y extensos.

Para evitar ello, el legislador ha quitado ciertos asuntos las cuales eran de competencia del juez ordinario para atribuírselos a los árbitros de manera

exclusiva. Por ejemplo, el arbitraje relacionado a las contrataciones con el Estado-OSCE o el de salud que regula SUSALUD.

- **Arbitraje Nacional**

El arbitraje llamado doméstico resuelve conflictos e intereses ubicados en un determinado país y con sujeción a sus propias normas. En el plano nacional, el domicilio de las partes está ubicado en el territorio de un mismo Estado. Es decir, el lugar donde se haya convenido para la celebración del arbitraje.

- **Arbitraje Internacional**

Para que esta clase de arbitraje se considere internacional, debe estar siempre presente el elemento extranjero. El carácter internacional del arbitraje depende de los factores que lo componen y sobre lo que las partes hayan pactado en el convenio arbitral, ya sea por el lugar donde se dictó el laudo arbitral, el domicilio o nacionalidad de las partes, el lugar de celebración del arbitraje, entre otros. Por lo tanto, al existir elemento extranjero podrá determinarse la nacionalidad del arbitraje y el sometimiento a leyes internacionales.

Por su parte, el artículo 5° del Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje, señala que el arbitraje tendrá carácter internacional cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Si las partes en un convenio arbitral tienen, al momento de la celebración de ese convenio, sus domicilios en Estados diferentes.
- b. Si el lugar del arbitraje, determinado en el convenio arbitral o con arreglo a éste, está situado fuera del Estado en que las partes tienen sus domicilios.

c. Si el lugar de cumplimiento de una parte sustancial de las obligaciones de la relación jurídica o el lugar con el cual el objeto de la controversia tiene una relación más estrecha, está situado fuera del territorio nacional, tratándose de partes domiciliadas en el Perú.

2.1.3. Materias arbitrables

Cuando nos referimos a materias arbitrables, nos referimos a aquellas materias que son susceptibles de ser sometidas a arbitraje. Y es que, tratándose de un fuero de naturaleza privada, en el que no interviene un magistrado designado por el Estado, sólo se podrá llevar a arbitraje aquellas materias que son de libre disponibilidad por las partes. Quedan excluidas aquellas que son de naturaleza pública y las que la ley excluya expresamente.

Como antecedente tenemos a la Ley N° 26572 – Ley General de Arbitraje, del año 1996, la cual en el art. 1°, hacía referencia a la facultad de libre disposición, señalando lo siguiente:

Artículo 1°. - Pueden someterse a arbitraje las controversias determinadas o determinables sobre las cuales las partes tienen facultad de libre disposición, así como aquellas relativas a materia ambiental, pudiendo extinguirse respecto de ellas el proceso judicial existente o evitando el que podría promoverse; excepto:

1. Las que versan sobre el estado o la capacidad civil de las personas, ni las relativas a bienes o derechos de incapaces sin la previa autorización judicial.
2. Aquellas sobre las que ha recaído resolución judicial firme, salvo las consecuencias patrimoniales que surjan de su ejecución, en cuanto conciernan exclusivamente a las partes del proceso.

3. Las que interesan al orden público o que versan sobre delitos o faltas. Sin embargo, sí podrá arbitrarse sobre la cuantía de la responsabilidad civil, en cuanto ella no hubiera sido fijada por resolución judicial firme.
4. Las directamente concernientes a las atribuciones o funciones de imperio del Estado, o de personas o entidades de derecho público.

Como es de verse, esta ley de arbitraje establecía que derechos podrían ser sometidos a arbitraje en caso de controversia, exceptuando o prohibiendo los numerales antes señalados.

Por su parte, el Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje, establece en el artículo 2° sobre materias susceptibles de arbitraje lo siguiente: “Pueden someterse a arbitraje las controversias sobre materias de libre disposición conforme a derecho, así como aquellas que la ley o los tratados o acuerdos internacionales autoricen”.

De esta ley no tenemos más información sobre qué derechos pueden ser materia de arbitraje debido a que tiene una concepción muy amplia en el caso de existir conflicto entre las partes, por lo que al hacer extensivo su denominación la materia puede ser de naturaleza contractual o extracontractual sin importar si se trata de bienes patrimoniales o de otra naturaleza.

A su vez, la ley señala que pueden acudir a arbitraje todos aquellos que puedan disponer de forma libre y autónoma de sus derechos; en tal sentido, materias de índole penal, tributario, de familia, de trabajo, etc., no podrían someterse a arbitraje salvo en los términos y condiciones en que la ley, expresamente, así lo permita.

Con respecto a las controversias derivadas del contrato de arrendamiento, podemos advertir que se trata de una materia disponible y enteramente

arbitrable. De allí que, cualquier controversia derivada de un contrato de arrendamiento podrá ser sometida a arbitraje, incluyendo entre otras, las referidas al pago de la renta, la restitución del bien arrendado, el pago de mejoras, el cumplimiento de obligaciones, la nulidad y resolución del contrato, el pago de penalidades, etc.

En ese sentido, la presente investigación toma al arbitraje como el camino idóneo para la restitución de inmuebles, siendo esta, una de las controversias que más problemas representa hoy en la práctica, permitiendo que dicha controversia pueda ser resuelta mediante la decisión de un árbitro en instancia única.

Por lo tanto, las partes, que pueden ser naturales o jurídicas, al renunciar a la jurisdicción estatal, pueden someter a arbitraje el conflicto mediante su entera voluntad, siempre que el proceso arbitral comprenda asuntos transigibles y además de libre disposición.

2.1.4. Convenio arbitral

Es un acto jurídico mediante el cual, dos o más partes acuerdan someter a arbitraje todas o algunas diferencias para la solución de un conflicto que puede ser presente o futuro. El acuerdo arbitral es uno de los componentes más importantes para llevar a cabo el arbitraje, pues el acceso a la jurisdicción arbitral sólo es posible mediante el acuerdo voluntario de las partes.

En ese sentido, el Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje, define el convenio arbitral como:

Artículo 13.- Contenido y forma del convenio arbitral.

acuerdo por el que las partes deciden someter a arbitraje todas las controversias o ciertas controversias que hayan surgido o puedan surgir

entre ellas respecto de una determinada relación jurídica contractual o de otra naturaleza.

2.1.5. Requisitos del convenio arbitral

El convenio arbitral, al ser un acuerdo por el cual se manifiesta la voluntad de las partes, debe ser considerado como un contrato. Según refiere Roque Caivano para que el convenio arbitral tenga existencia y sea válido debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Consentimiento no viciado

Es la manifestación de voluntad expresada por las partes de acudir al arbitraje. En palabras de Roque Caivano (1993) sobre el consentimiento señala que: “tiene como presupuesto que la voluntad esté revestida de componentes internos (discernimiento, intención y libertad) y externos (su manifestación)” (p.110).

Concordamos con lo señalado por el autor, toda vez que, de faltar alguno de estos requisitos la manifestación de voluntad del individuo resultaría en actos nulos.

2. Capacidad legal

Para celebrar el convenio arbitral —como cualquier acto jurídico— se requiere necesariamente de la manifestación de voluntad del agente capaz, ya se trate de una persona natural o jurídica.

Tratándose de personas naturales, el sujeto designado para la celebración del convenio arbitral debe ser un sujeto con plena capacidad de ejercicio; por el

contrario, si la persona es incapaz quien celebre el convenio será el representante legal, conforme lo establece el artículo 167° del Código Civil.

Para el caso de las personas jurídicas, éstas también requieren de facultades especiales para celebrar el convenio arbitral, de conformidad con el artículo 75° del Código Procesal Civil; asimismo, el inc. 1, artículo 10° del Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje, establece que “Salvo pacto o estipulación en contrario, el gerente general o el administrador equivalente de una persona jurídica está facultado por su solo nombramiento para celebrar convenios arbitrales, representarla en arbitrajes”.

3. Objeto del convenio arbitral

De acuerdo, con el artículo 140°, inc. 2, del Código Civil, el objeto debe ser lícito, física y jurídicamente posible; en ese sentido, tratándose del convenio arbitral, el objeto es la controversia sobre materias de libre disposición que son susceptibles de llevar a arbitraje.

4. Forma legalmente prescrita

Tal como lo establece el artículo 13°, inc. 2, del Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje, el convenio arbitral “deberá constar por escrito”; esto quiere decir que, la forma prescrita no debe considerarse (*ad solemnitatem*) ya que la norma no señala que el convenio “debe ser por escrito bajo sanción de nulidad”; por el contrario, el convenio se configura como un medio de prueba (*ad Probationem*) para dejar constancia de la existencia de este a través de la voluntad de las partes. En otras palabras, la voluntad de las partes será el medio de prueba para que estas puedan acudir al arbitraje.

La expresión que utiliza la norma sobre las formas de cómo debe darse el convenio arbitral es muy amplia, por lo que, se podría interpretar que estas puedan darse también a través de audios, videos, etc.

Por lo tanto, la forma escrita debe entenderse de acuerdo con el inc. 3, 4, 5 y 6 del Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje, cuando:

3. ... quede constancia de su contenido en cualquier forma,

4. ... consta por escrito cuando se cursa una comunicación electrónica y la información en ella consignada es accesible para su ulterior consulta.

Por “comunicación electrónica” se entenderá toda comunicación que las partes hagan por medio de mensajes de datos. Por “mensaje de datos” se entenderá la información generada, enviada, recibida o archivada por medios electrónicos, magnéticos, ópticos o similares, como pudieran ser, entre otros, el intercambio electrónico de datos, el correo electrónico, el telegrama, el télex o el telefax.

5. el convenio arbitral es escrito cuando esté consignado en un intercambio de escritos de demanda y contestación en los que la existencia de un acuerdo sea afirmada, por una parte, sin ser negada por la otra.

6. La referencia hecha en un contrato a un documento que contenga una cláusula de arbitraje constituye un convenio arbitral por escrito, siempre que dicha referencia implique que esa cláusula forma parte del contrato.

2.1.6. Convenio arbitral en los contratos de arrendamiento

Consideramos necesario que, cuando se trate de contratos de arrendamiento de baja cuantía, las partes acuerden que cuando exista conflicto, discrepancia o alguna cuestión litigiosa, ya sea sobre vencimiento de plazo de

contrato, conclusión de contrato por falta de pago, desalojo, entre otros, éste deba llevarse a arbitraje popular para ser resuelto por uno o más árbitros del centro de arbitraje popular Arbitra Perú, del Ministerio de Justicia.

Creemos necesario también que, en el convenio arbitral se deba señalar de forma expresa la designación y número de árbitros, conforme a lo establecido por el Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje. Además, sugerimos que, siendo este tipo de controversias sencillas de resolver, se proponga a un único árbitro, de manera que ello, hará más celeridad el procedimiento y la decisión final.

2.1.7. Extensión y excepción del convenio arbitral

La extensión del convenio arbitral es una de las figuras novedosas que se introdujo con la nueva Ley de Arbitraje, Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje, mediante esta figura, se hizo extensivo el convenio arbitral a sujetos que aun cuando no habían celebrado el convenio, fueron considerados parte de este.

Artículo 14°. - Extensión del convenio arbitral

El convenio arbitral se extiende a aquellos cuyo consentimiento de someterse a arbitraje, según la buena fe, se determina por su participación y de manera determinante en la negociación, celebración, ejecución o terminación del contrato que comprende el convenio arbitral o al que el convenio esté relacionado. Se extiende también a quienes pretendan derivar derechos o beneficios del contrato, según sus términos.

En ese sentido, la norma señala que la sola firma puesta en el contrato es una de las formas de exteriorizar nuestra voluntad para someter el conflicto a

arbitraje, siempre que, la participación del sujeto haya sido activa y determinante en cualquiera de los actos comprendidos en el convenio arbitral.

La excepción del convenio arbitral es un mecanismo de protección para que se dé el arbitraje, se tutela la competencia de los árbitros negando la posibilidad de intervención del juez, esto amparado en la existencia o validez del convenio arbitral. Solo podrá intervenir el juez cuando el convenio arbitral sea inexistente o nulo.

2.1.8. Cláusula arbitral en los contratos de arrendamiento

Cuando existe conflicto entre arrendador y arrendatario, las controversias que se llevan a la vía judicial son en su mayoría sobre incumplimiento de contrato, vencimiento de plazo y resolución de contrato por falta de pago.

En los contratos de arrendamiento se establecen derechos y obligaciones para ambas partes, es así, como en estos contratos se suelen establecer penalidades en caso se incumpla con lo estipulado.

Hoy en día, los arrendadores insertan diversas cláusulas a los contratos con el fin de salvaguardar sus inmuebles, pese a ello, se han visto en la necesidad de acudir a los juzgados con el fin de poder obtener el desalojo y recuperar su inmueble. Una de estas cláusulas utilizadas en el contrato de arrendamiento, es la cláusula de allanamiento a futuro, mediante el cual el arrendador puede iniciar el proceso de desalojo contra el inquilino cuando:

- a) Haya vencido el contrato y,
- b) otra condición para intentar el desalojo es la falta de pago por más de dos meses y 15 días.

Pero como sabemos, estos procesos en la vía judicial son engorrosos y lentos, en parte debido a la doble instancia y otros recursos que el demandado pueda utilizar. Ante este problema, nuestra propuesta es la incorporación de una cláusula arbitral a todos los contratos de arrendamiento que no superen las diez (10) UIT, de tal manera, que las controversias surgidas de estos contratos puedan resolverse mediante arbitraje popular, poniendo a conocimiento de las partes que este mecanismo de resolución de controversias resulta ser más eficiente, expeditivo y de bajo costo a diferencia del proceso judicial.

Como veremos, la inclusión de una cláusula arbitral permitirá a las partes acceder a un procedimiento que podría durar entre 3 y 5 meses, y siendo el arbitraje popular un arbitraje institucional podría permitir que los desalojos resulten mucho más rápidos y seguros, trayendo una serie de beneficios, no sólo a los arrendadores, sino al mercado inmobiliario en general.

2.1.9. Inicio y lugar del arbitraje

El Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje, otorga mayor flexibilidad a los sujetos que intervienen en el arbitraje al establecer que, el inicio del procedimiento puede ser acordado por las partes y si ellas no se pusieran de acuerdo, el inicio del procedimiento se determinaría con la fecha de recepción de la solicitud arbitral. Así lo señala el artículo 33° sobre el inicio del arbitraje. “Salvo acuerdo distinto de las partes, las actuaciones arbitrales respecto de una determinada controversia se iniciarán en la fecha de recepción de la solicitud para someter una controversia a arbitraje”.

También, esta ley otorga facultades a las partes para determinar el lugar donde se ha de llevar el arbitraje y a falta de acuerdo será el tribunal arbitral quien

establezca respecto a las circunstancias el lugar del arbitraje. Para el caso de los conflictos derivados de contratos de arrendamiento, sugerimos que el arbitraje se lleve a cabo en el centro de arbitraje popular “Arbitra Perú”.

2.1.10. Laudo arbitral

Se llama laudo arbitral, al documento que emite o dicta un árbitro con el fin de resolver definitivamente las cuestiones planteadas en la instancia arbitral, tiene la misma eficacia que una sentencia judicial firme y produce efectos de cosa juzgada. La jurisdicción arbitral se da por la autonomía de la voluntad de las partes, quienes acuerdan atribuir la solución de sus controversias a este procedimiento. Este acuerdo se denomina convenio arbitral y se incorpora mediante una cláusula al contrato.

Es decir, que las partes están obligadas a respetar y obedecer las decisiones dictadas por el árbitro, de no hacerlo se podrá recurrir al auxilio del Poder judicial para su ejecución. La falta de poder público del árbitro no da pie a que el laudo no sea obligatorio, pues el beneficiario de lo dispuesto por el árbitro podrá ejecutarlo ante el Poder Judicial para hacer efectivo su derecho.

El laudo arbitral —mediante el recurso de anulación que se tramita ante la Sala Civil Especializada en lo Comercial— puede ser anulado cuando incurra en vicios que afecten su validez, como, por ejemplo, cuando trate sobre asuntos no susceptibles de arbitraje, cuando carece de motivación o la misma es incongruente con las peticiones de las partes, etc.

- Requisitos formales y plazos del laudo

De acuerdo con el artículo 55° del Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje, los requisitos formales del laudo son:

- a) Éste debe otorgarse por escrito.
- b) Deben estar firmados por quienes lo emiten, en este caso por el/los arbitro(s), si uno de los árbitros no firma o no emite voto se adhiere a lo que haya decidido la mayoría de los árbitros.
- c) El laudo arbitral debe contener lugar (sede donde se dio el arbitraje) y fecha en que se expidió el mismo, la fecha es importante porque determina si se cumplió con el plazo para el dictado del laudo, si este es emitido fuera del plazo establecido incurre en una de las causales de anulación del laudo.
- d) También debe contener los nombres de las partes y de los árbitros, en el caso de las partes se podrá identificar a la parte vencida quien deberá cumplir con la decisión del laudo.
- e) Así mismo, la decisión del árbitro contenido en el laudo debe ser necesariamente motivada y fundamentada, en ella se expresan también los costos de arbitraje.

- **Impugnación del laudo**

Una forma de control para el arbitraje es la llamada anulación, este recurso es utilizado para impugnar el laudo, es decir, con ello se podrá garantizar la adecuada función del arbitraje y el derecho de defensa de los sujetos que intervienen en el procedimiento arbitral.

La anulación del laudo no busca examinar el fondo del asunto, por el contrario, resuelve sobre la validez formal al que las partes se sometieron, teniendo como única vía para su revisión al Poder Judicial en un nuevo proceso. En ese sentido,

quien solicita el recurso de anulación del laudo debe probar de acuerdo con el Artículo 63° de Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje:

- a. Que el convenio arbitral es inexistente, nulo, anulable, inválido o ineficaz.
- b. Que una de las partes no ha sido debidamente notificada del nombramiento de un árbitro o de las actuaciones arbitrales, o no ha podido por cualquier otra razón, hacer valer sus derechos.
- c. Que la composición del tribunal o las actuaciones arbitrales no se han ajustado al acuerdo entre las partes o al reglamento arbitral aplicable.
- d. Que el tribunal arbitral ha resuelto sobre materias no sometidas a su decisión.
- e. Que el tribunal arbitral ha resuelto sobre materias que, de acuerdo con la ley, son manifiestamente no susceptibles de arbitraje, tratándose de un arbitraje nacional.
- f. ... el objeto de la controversia no es susceptible de arbitraje o el laudo es contrario al orden público internacional, tratándose de un arbitraje internacional.
- g. Que la controversia ha sido decidida fuera del plazo pactado por las partes.

- **Ejecución del laudo arbitral**

El procedimiento arbitral culmina con la ejecución del laudo, el cual tiene lugar a solicitud de las partes, ya sea concediendo al Tribunal Arbitral su ejecución, o a través de la ejecución forzosa por el Poder Judicial. Así, Guzmán, B. y Zúñiga, M. (2012) señalan que “el límite para el uso de esta facultad será la necesidad de la fuerza pública”. (p. 67).

En efecto, en algunos aspectos donde el arbitraje vea limitada su intervención, será el poder Judicial quien a través de la fuerza pública haga cumplir de manera forzosa la decisión arbitral.

2.2. Diferencias significativas entre el mecanismo arbitral y el proceso judicial a través del tiempo

Desde hace mucho tiempo, el arbitraje se ha ido consolidando como un medio de solución o una de las formas más antiguas que conocemos a través de la historia de la humanidad para resolver conflictos. Hoy en día, este medio se integra como una solución alternativa y efectiva frente a la lentitud de los jueces para resolver controversias y exhibe grandes beneficios en la solución de los contratos celebrados por los particulares.

El presente capítulo, pretende hacer un recorrido a través del tiempo y plasmar en ese sentido, el desarrollo del arbitraje con el fin de señalar los beneficios y diferencias de esta figura, comparándola con la ineficiencia del Poder Judicial.

2.2.1. Antecedentes del arbitraje

a) Arbitraje primitivo

El arbitraje, se instaló en la historia de la humanidad desde tiempos antiguos donde imperaba un sistema de venganza privada en virtud de que las personas siempre han tenido conflictos y en donde todavía no existía ningún tipo de organización judicial, puesto que, el arbitraje es anterior a la justicia que hoy conocemos como ordinaria. Posteriormente, la gente dejó de resolver sus disputas por propia mano y se empezó a establecer acuerdos de solución, los fallos fueron dados por terceros llamados “componedores”, quienes eran elegidos por las personas más importantes de esa sociedad o comunidad. Es así

como descubrieron una forma de solución a sus controversias, tal como lo señala (González, 1984, como se citó en Quiroga, 2000) quien refiere que:

Los hombres que en su estado primitivo natural no reconocían superior que los defendiesen de insultos, opresiones y violencias, estaban, por consiguiente, autorizados para hacerlo por sí propios; la experiencia les hizo entender los graves daños a que los conducían estos medios, pues no podía defenderse por sí mismos, o excediendo los justos límites para conservarse, excitaban turbaciones a que eran consiguientes mayores desavenencias, injurias y muertes; y consultando otros medios que mejorasen en la seguridad de las personas sin los riesgos anteriormente indicados, acordaron unirse en sociedades y confiar su defensa y la de todos sus derechos a una persona que mirándolos con imparcialidad les distribuyese sus derechos y los conservase en paz y en justicia (p.771).

Estas personas, quienes eran elegidas por los ciudadanos y la comunidad no apelaban a la fuerza coactiva, es decir, que no podían imponer de manera coercitiva sus decisiones para tratar de garantizar el cumplimiento de las obligaciones entre las partes, sino, que eran concedores de los asuntos que las partes sometían de propia voluntad.

b) Arbitraje en la antigua Grecia

En la antigua Grecia en el año 1520 AC., el modelo de arbitraje se resumía en la estructura de un consejo constituido por doce venerables ancianos quienes provenían de distintas tribus, concedores de diversas causas públicas y cuyo objetivo era el de resolver los conflictos que surgían de los grupos étnicos,

Es así, como el historiador Solón, refiere que el político ateniense Demóstenes fue quien emitió leyes respecto del arbitraje a los habitantes de esa ciudad, estas

leyes permitían que las partes en conflicto de mutuo acuerdo pudiesen elegir al árbitro que quisieran, así mismo, se otorgó a los laudos arbitrales el carácter definitivo, sin que pudiera ser apelable. (Castillo Freyre, 2007, p.12).

En la filosofía griega el matemático Aristóteles consideraba que es mejor: “preferir un arbitraje más bien que un conflicto ante el tribunal, de hecho, el árbitro cuida la equidad, el juez la ley; y el arbitraje ha sido inventado propiamente para esto, para dar fuerza a la equidad” (Zappalà, 2010, p.199).

c) Arbitraje en la época Romana

El arbitraje como institución, se dio mucho antes de que se instalara en el derecho romano; sin embargo, en esta época el arbitraje tuvo sus primeros acontecimientos históricos al ser la primera cultura donde se entiende que hubo una organización jurídica, que posteriormente fue mejorando y extendiéndose en los demás países.

Inicialmente era el pater-familias, quien se encargaba de conciliar las discrepancias que surgían de quienes estaban a su cargo. Con el pasar del tiempo, esta facultad le fue atribuida a un árbitro de manera voluntaria; más adelante, las partes en conflicto podrían resolver sus desavenencias eligiendo de forma libre y voluntaria a un tercero imparcial quien se encargaba de resolver los problemas que surgían de ellas y cuya decisión debía ser acatada por los litigantes (Villalba et. al, 1980).

En el derecho romano, al árbitro se le consideraba “juez privado”, quien decidía y sometía a su consideración la suerte del conflicto, cuando así fuera solicitado por los ciudadanos y/o el pretor, este último encargado de supervisar y ejecutar los procesos civiles.

Cabe señalar, que antiguamente los juristas romanos, no hacían distinción entre la denominación “árbitro” y “juez privado”, ya que estos términos fueron usados de manera indistinta para designar a la misma persona, siendo este un tercero quien se encargaba de resolver los conflictos que surgían de los contendientes. Así, en palabras del catedrático Fernández (2012) “La proximidad entre el juez y el árbitro, en los primeros siglos, se manifiesta en la utilización conjunta de ambos términos en la fórmula de la *legis actio per iudicis arbitrive postulationem*” (p.270).

La ley de igualdad romana o también llamada Ley de las XII Tablas, contenía normas reglamentadas de carácter obligatorio y coercitivo que regulaban la convivencia de los ciudadanos romanos, en este texto se exhibe el procedimiento de actuación de los magistrados quienes imponían acuerdos entre las partes, de tal forma que las obligaba a someterse al arbitraje.

Con la Ley de las XII Tablas, se introduce la *legis actio per iudicis arbitrive postulationem* (acción de la ley en solicitud de un juez o árbitro), esta acción de ley se destinaba a tres casos:

- a) Promesa solemne para el cumplimiento de la obligación
- b) División de la cosa común
- c) División de herencia

Después se creó en Roma, un sistema de solución de conflictos sobre la base del procedimiento arbitral, pero, sin quitar de lado la figura del arbitraje. Este arbitraje privado como modo extrajudicial, precisa de dos pactos pretorios:

- a) El compromiso: Pacto con cláusula penal, donde un tercero llamado pretor o magistrado se encargaba de dar solución al conflicto; y

- b) *El receptum arbitrio*: Persona que aceptaba desempeñarse como árbitro, pero que no estaba obligado a aceptar el cargo, no obstante, si lo hacía quedaba comprometido con las partes a cumplir con su función, bajo pena de ser sancionado por el Pretor.

Cabe resaltar, que las normas establecidas en la Ley de las XII Tablas, eran muy radicales respecto a la aplicación de penas procedentes del incumplimiento y cuyo ámbito de aplicación era sólo para territorio del Imperio Romano. Anotar también, que la sentencia dictada por el árbitro era inapelable e irrevocable, ya que las partes lo eligieron de común acuerdo y por lo tanto debían acatar su cumplimiento. Finalmente, se debe entender que el origen y nacimiento del arbitraje fue un medio para solucionar conflictos y no una alternativa de solución de controversias.

d) Arbitraje en la Edad Media

Una de las cualidades que se desarrolló con el origen del arbitraje, fue la confianza, característica muy importante, ya que brindaba seguridad y certeza a las partes, al momento de seleccionar a los árbitros quienes darían solución a sus controversias.

En la Edad Media, el arbitraje fue la figura más utilizada para resolver conflictos, esto debido al crecimiento y desarrollo del comercio, personas que realizaban distintas actividades de carácter comercial acudían al arbitraje para dar solución a sus controversias.

Zúñiga (2014, como se citó en Santillán, 2016) refiriéndose al origen del arbitraje sostiene lo siguiente:

Históricamente es sabido que el arbitraje nació como un uso o una costumbre comercial a través de la cual los comerciantes decidían resolver sus controversias fuera de los aparatos judiciales estatales comprometiéndose a cumplir y respetar la decisión a la que arribe el tercero al cual se sometían (p. 17).

Los comerciantes solucionaban sus conflictos al interior de sus corporaciones de mercaderes, es así, como ellos mismos elegían a un miembro del grupo de comerciantes, a quien consideraban ser el más experimentado para conocer de sus asuntos y resolver la controversia. Dada la sentencia por el árbitro, la parte vencida debía acatarla, de lo contrario, no podía volver a comercializar con los demás, es así, como la sanción devenía en perjuicio del propio comerciante.

Conforme fue desarrollándose el arbitraje, los personajes del feudalismo prefirieron someter sus desacuerdos a juicio del árbitro, antes que llevar sus problemas al monarca a causa de que las soluciones eran lentas y confusas. Posteriormente, cuando los señores feudales aceptaron al rey y a su corte de justicia como autoridad, el arbitraje dejó de ser frecuente y a medida que la realeza se fortalecía, la justicia pública tomaba mayor protagonismo. No obstante, el arbitraje al igual que la jurisdicción común, siguió usándose de manera frecuente como práctica netamente privada.

En palabras de Gómez y Pérez (2001, como se citó en Ledesma, 2005)

Es posiblemente la forma de solución de conflictos que apareció primero en el tiempo, antes de que se organizare cualquier órgano jurisdiccional y que aparece legitimado por la propia voluntad de los interesados, de manera que la misma facultad de cualquier persona tiene para decidir, disponer y transigir sobre cuestiones que en el campo el derecho está a

su libre disposición, esa misma facultad puede diferirla a un tercero (p. 396-397).

En general, los mercaderes, artesanos y ricos siempre han buscado resolver sus conflictos con personas que realizaban el mismo oficio. En la Edad Media, se mantuvieron las mismas cualidades que en la época romana, así tenemos, que las partes escogían de manera voluntaria al árbitro que debía dirimir sus controversias; la decisión emitida por el árbitro debía darse en presencia de las partes; la sentencia arbitral era inapelable. A ello, debemos añadir que la sentencia dictada por el árbitro no gozaba de fuerza ejecutoria, es decir, no constituía *res iudicata* (cosa juzgada).

e) Arbitraje en la Edad Moderna (1492-1789)

Con el surgimiento de un Estado moderno, el arbitraje decae fuertemente debido a que se rompen los lazos entre los feudales. Por otro lado, el Estado no podía resolver las controversias surgidas por las partes por que los conflictos ya no solo se daban entre un mismo gremio o grupo determinado, sino que, cada vez estaban menos atados a las tradiciones jurídicas medievales. Es así, que el árbitro por equidad deja de tener importancia y surge la figura del *arbiter in iuris*, árbitro que se asignaba para resolver conflictos aplicando las leyes.

Es aquí, donde se comienza a dividir los casos que pertenecen netamente a las instituciones públicas de los que se deben llevar al procedimiento extrajudicial del arbitraje. Con el paso del tiempo, las tradiciones jurídicas medievales desaparecieron y se instituyó el sistema judicial, conocido como un sistema garantista y administrado por el Estado, proporcionando a las partes igualdad ante la ley y certeza en las decisiones jurisdiccionales.

Instaurado el Poder Judicial, éste adquirió preponderancia en respuesta a los conflictos de quienes llegaban en busca de solución a sus controversias, esto coadyuvó a la eliminación o supresión de tribunales particulares y como consecuencia, la necesidad de incorporar a los jueces y cortes como un sistema único de justicia.

2.2.2. El arbitraje en el Perú

Algunas legislaciones en América Latina, como Brasil, por ejemplo, han experimentado fuertes cambios, respecto a la integración del arbitraje como mecanismo alternativo de solución de controversias; al ser un país con un estado de derecho muy marcado alejó por años a este medio, a pesar de haber elaborado una ley arbitral satisfactoria. Por otro lado, en el Perú se introdujo el arbitraje por primera vez con el Código de Santa Cruz del año 1836, diferenciando el procedimiento de los jueces árbitros y de los árbitros arbitradores (conciencia). Posteriormente y con la entrada en vigor del Código de Procedimientos Civiles de 1912, se abordó con mayor profundidad este tema y con ello el crecimiento y evolución del arbitraje a través de las posteriores normas que se fueron dando en nuestro país.

Es necesario señalar que el desarrollo y aprendizaje del arbitraje en el Perú se advierte no sólo por el número de instituciones arbitrales que operan en nuestro país (Cámara de Comercio de Lima, Centro de arbitraje de la PUCP, Amcham, Centro de arbitraje del Colegio de Ingenieros, Centro de Arbitraje del Instituto de Minería y Petróleo, Centro de Arbitraje especializado para el Sector Salud-EPPS, Centro de Arbitraje CAFI Perú, Arbitra Perú, centros de arbitraje en diversas cámaras de comercio al interior del país, como La Libertad, Arequipa, Huancayo, entre otras), sino por el número de casos que estas instituciones

administran. Aunado a ello, la práctica del arbitraje en las contrataciones con el Estado ha crecido exponencialmente en los últimos 10 años.

Todo este auge, ha tenido un impacto que se nota, además, en la cantidad de foros y eventos especializados realizados desde hace varios años, así como la inclusión del curso obligatorio del arbitraje, y la jurisprudencia que las Salas Comerciales han producido sobre diversos aspectos del arbitraje, esto es, anulación de laudos, ejecución de laudos, emisión de medidas cautelares, etc.

2.2.3. Arbitraje en la Legislación Peruana

- Código de Enjuiciamientos Civiles de 1852

El primer antecedente del arbitraje se da con el Código de Enjuiciamientos Civiles de 1852, fue el primer código que regulo el arbitraje en el Perú y fue promulgada 30 años después que se fundó la República (1821-1852).

Este código mencionaba títulos distintos como el de jueces y árbitros, así como también distinguía la competencia arbitral, como bien lo señala en el artículo 2° de la sección primera, título primero y artículo 57° sección segunda, título cuarto, de los jueces y árbitros:

Artículo 2°. - Ejercen también jurisdicción las personas que los interesados nombran, conforme a este código, para que como árbitros conozcan en algún negocio particular.

Artículo 57°. - Pueden decidirse por medio de jueces árbitros todas las controversias de los litigantes que la ley no excluye expresamente.

Esta legislación tomó como ejemplo al Código de Enjuiciamientos en Materia Civil de España, cuyo texto fue promulgado en 1851, más tarde a comienzos del

siglo XX el Código de Enjuiciamientos en Materia Civil de 1852 fue reemplazado por el Código de Procedimientos Civiles.

- **Código de Procedimientos Civiles de 1912**

El Código de Procedimientos Civiles, introduce el arbitraje en el Título V de la Sección Segunda, regulándolo en 34 artículos con la inscripción de juicio arbitral, el artículo 548° señala que “toda controversia, sea o no materia de juicio, puede someterse a la decisión de uno o más árbitros. El número de éstos será siempre impar”.

En los siguientes artículos desde el 549° al 582°, el legislador excluye las materias referidas al Estado y sus bienes, así como, lo perteneciente a la capacidad de las personas, municipalidades y demás instituciones.

En tal sentido, aun habiendo incluido este código el título de “juicio arbitral”, el arbitraje se tomó como algo irregular, en donde no podían encomendarse asuntos graves, por lo que el arbitraje no prosperó ni tampoco represento ser una alternativa viable frente a la ya conocida jurisdicción ordinaria.

Posteriormente, entró en vigor el Código Civil de 1936, pero este no tocó en absoluto la figura del arbitraje, es así como por más de siete décadas estas reglas aplicadas al arbitraje se mantuvieron en el Perú sin que se hiciera alguna modificación a la norma.

- **Código Civil de 1984**

Con el Código Civil de 1984, se introduce la cláusula compromisoria en los artículos 1906° a 1908° y el compromiso arbitral en los artículos 1909° a 1922°, en el Título XI, Primer y Segundo Capítulo respectivamente, siendo ambos derogados por la Decreto Ley N° 25935.

En los artículos del Capítulo Primero sobre cláusula compromisoria, se reguló la formalidad referida al aspecto netamente contractual, como acto que se incluye al contrato para que, ante un eventual conflicto en el futuro las partes acuerden (compromiso arbitral) resolver sus conflictos. En otras palabras, la cláusula compromisoria es accesorio al contrato primigenio, solo se dejaba constancia que las partes se obligaban a someter sus futuras controversias a arbitraje.

La cláusula compromisoria, es el acuerdo por el cual las partes se obligaban a someter a arbitraje todas o algunas discrepancias que en el futuro se suscitarían entre ellas, derivadas de una relación jurídica concreta, y siempre que pudieran ser objeto de solución arbitral.

Por otra parte, en el Capítulo Segundo del Código Civil de 1984 se reguló el compromiso arbitral, estableciéndose los aspectos concretos de funcionamiento del arbitraje. Como señala Roque C. (2001) “el fundamento del compromiso arbitral era “complementar la disposición más genérica contenida en la cláusula compromisoria de remitir a árbitros las eventuales disputas, al concretarlas en determinados puntos específicos” (p.5).

El Capítulo Segundo sobre compromiso arbitral, señala que el acuerdo de las partes sobre una controversia determinada debía celebrarse por escrito, suscrita con firma legalizada y certificada por el secretario de la causa. De igual manera, señala su contenido como: los datos de los otorgantes y de los árbitros, plazo de pronunciamiento del laudo y lugar donde debe llevarse el arbitraje, de igual forma se señala la sanción a la parte incumplidora, así como, la facultad de los árbitros para fijar el pago de costas y verificar que las materias a resolver sean arbitrables; es decir, que no podían ser susceptibles de arbitraje el Estado y la

capacidad civil de las personas, el Estado y sus bienes y las que versen sobre el interés moral y las buenas costumbres.

Por otra parte, también se hace mención al fallo de los árbitros, quienes podían dirimir conforme a derecho o de acuerdo con su saber y entender, esto como consecuencia de la falta de acuerdo entre las partes. El nombramiento de árbitros debía darse de forma obligatoria en profesionales del derecho (abogados), excluyendo a aquellos que tuvieran alguna relación con las partes o la controversia; la designación de árbitros debía recaer en número impar designado por ambas partes, sobreviniendo en nulo si solo era elegido por una de ellas; se regularon también las obligaciones de los árbitros, así como, la extinción del compromiso arbitral. Sobre el Código Civil de 1984, Quiroga (2017) señala “Esto, sin duda alguna, restó técnica y eficacia a toda esta regulación que —siendo más avanzada que su predecesora— estuvo lastrada por esta sujeción procedimentalista y por el fraccionamiento del convenio arbitral entre la cláusula compromisoria y el compromiso arbitral” (p. 80).

En suma, con el Código Civil de 1984, se modificaron algunos aspectos relacionados al juicio arbitral respecto del antiguo código de 1912, separando y diferenciando el concepto y contenido de cláusula compromisoria de compromiso arbitral, conceptuando a ambas como figuras contractuales. Para que la cláusula compromisoria resulte eficaz era necesario la celebración de otro contrato futuro denominado compromiso arbitral.

- **Constitución Política de 1993**

La Constitución Política del Perú de 1993, fue dictada por el Congreso Democrático y promulgada el 29 de diciembre del mismo año, esta Carta Magna

derogó a la Constitución de 1979 cuyo cuerpo normativo ya había introducido a la institución del arbitraje en su artículo 233°, inciso 1, reconociéndola constitucionalmente y describiéndola como jurisdicción arbitral.

La norma fundamental de 1993 en su artículo 139, inciso 1, establece de manera extraordinaria a la jurisdicción arbitral señalando que “no existe ni puede establecerse jurisdicción alguna independiente, con excepción de la militar y la arbitral ...”.

El Tribunal Arbitral es un órgano privado de carácter particular y se establece para resolver los conflictos que surgen de las partes, los árbitros no son jueces sino personas especializadas en la materia, tampoco administran justicia en nombre del Estado, su poder proviene de las partes; por lo tanto, su naturaleza es netamente contractual. La Constitución Política del Perú de 1993, denomina al arbitraje como “jurisdicción independiente” al igual que la Militar; sin embargo, el arbitraje no tiene más atribuciones que las que se le ha establecido; por el contrario, se le niega el carácter jurisdiccional al arbitraje, ya que las entidades públicas toman el control del arbitraje y fuerzan su regulación legal.

En ese sentido, el Poder Judicial es un órgano jurisdiccional encargado de administrar justicia y quien es requerido por la justicia ordinaria debe someterse al proceso instaurado contra aquel; asimismo, está obligado a someterse a la decisión del juez y del proceso del cual formo parte.

- **Decreto Ley N° 25935 – Ley General de Arbitraje**

Mediante Decreto Ley N° 25935, se dictó la primera Ley General de Arbitraje en el Perú el 9 de diciembre de 1992, esta ley derogó el contenido del régimen arbitral del Código de Procedimientos Civiles de 1912, así como

también, el contenido del Código Civil de 1984, regulándola de forma más amplia que las anteriores legislaciones.

El principal avance que esta ley reguló para el arbitraje fue la supresión de la diferencia entre cláusula compromisoria y compromiso arbitral, cambio que facilitó la efectividad del arbitraje y con ello el acceso y la celeridad de los casos. Porque, como hemos señalado líneas arriba la “cláusula compromisoria” estableció la obligación de pactar para arbitrar en el futuro sobre una controversia que todavía no se había dado, siendo la inclusión de la cláusula un requisito necesario para acceder al arbitraje, siempre que las partes lo hayan pactado de manera expresa. Y el “compromiso arbitral” era un contrato que suscribían las partes cuando se daba el conflicto entre ellos, es así como la parte renuente al ser emplazada sabe que el laudo arbitral va a reconocer las pretensiones en favor de la otra parte, entonces la parte en falta trataría de dilatar el registro del compromiso arbitral.

Por ello creemos que, si bien el arbitraje buscaba promover su utilización, estas dos figuras colaboraban con la intervención del Poder Judicial como acto previo al arbitraje.

Otra de las características que se introdujo a esta ley fue la definición de convenio arbitral, describiéndola en el capítulo segundo en los artículos 4 al 15 del mismo texto legal.

- **Ley N° 26572 – Segunda Ley General de Arbitraje**

Ante los errores acaecidos con el Decreto Ley N° 25935 sobre arbitraje, el 5 de enero de 1996, se expide la Ley N° 26572 – Ley General de Arbitraje, derogando y sustituyendo a la anterior ley.

Otro de los errores que trajo lamentablemente el Decreto Ley N° 25935, estuvo en que no recogió por completo la nueva figura del convenio arbitral, ya que esta ley señalaba que si en el convenio arbitral no se designaba árbitro, ni se determinaba la materia controvertida, así como la parte interesada no hubiese podido lograr que la otra parte colaborara con dichos elementos, ello debido a que no se pusieron previamente de acuerdo en determinar cuál sería la materia controvertida, se tenía que acudir al Poder Judicial para que a través de un juez se pueda integrar estos factores al convenio arbitral. Con lo cual se volvía otra vez al fuero judicial, cosa que se trataba de evitar.

Ante este inconveniente, el artículo 9° de la Ley N° 26572 – Ley General de Arbitraje, definió apropiadamente al convenio arbitral como:

“el acuerdo por el que las partes deciden someter a arbitraje las controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas respecto de una determinada relación jurídica contractual o no contractual, sean o no materia de un proceso judicial.

El convenio arbitral obliga a las partes y a sus sucesores a la realización de cuantos actos sean necesarios para que el arbitraje se desarrolle, pueda tener plenitud de efectos y sea cumplido el laudo arbitral.

El convenio arbitral puede estipular sanciones para la parte que incumpla cualquier acto indispensable para la eficacia de este, establecer garantías para asegurar el cumplimiento del laudo arbitral, así como otorgar facultades especiales a los árbitros para la ejecución del laudo en rebeldía de la parte obligada. Independientemente de lo dispuesto en el párrafo anterior, los árbitros se encuentran facultados para imponer multas hasta por un máximo de dos (2) Unidades Impositivas Tributarias a la parte que

no cumpla sus mandatos. Estas multas que serán en favor de la otra parte constarán en el laudo arbitral y se ejecutarán juntamente con este último”.

En ese sentido, el convenio arbitral suprime tal distinción y reconoce que basta la sola celebración de un acuerdo arbitral, que puede ser anterior o posterior al conflicto para que se pueda acudir al arbitraje, eliminando de esa manera la obligación de otorgar un contrato accesorio o complementario.

El artículo 5° del Decreto Ley N° 25935, señalaba que la solemnidad escrita del convenio arbitral se daba no solo con la celebración por escrito sino también “cuando resulta de intercambio de cartas o de cualquier otro medio de comunicación o correspondencia que inequívocamente deje constancia documental de la voluntad de las partes de someterse a arbitraje”.

Por otro lado, con la nueva Ley N° 26572 – Ley General de Arbitraje, el acto escrito fue mucho más amplio al señalar en su artículo 10°, tercer párrafo, que el convenio arbitral se entiende perfeccionado por escrito aun cuando no haya existido acuerdo previo entre las partes, sino que por iniciativa de una de ellas la controversia se lleva a arbitraje con el consentimiento de uno o más árbitros que aceptan resolver el conflicto, y la parte contraria debe aceptar y apersonarse al procedimiento arbitral sin objetar dicha intervención.

Con respecto al nombramiento de árbitros, la nueva ley de arbitraje en el artículo 21° y 101°, introduce cambios corrigiendo y eliminando la figura de integración del convenio arbitral al mismo tiempo da libertad a las partes para que estas puedan designar libremente a los árbitros sin la intervención del Poder Judicial.

Artículo 21: Libertad de procedimiento de nombramiento. - Las partes podrán determinar libremente el procedimiento para el nombramiento del o los árbitros. A falta de acuerdo entre las partes, en los arbitrajes con tres

árbitros, cada una nombrará a un árbitro y los dos árbitros así designados nombrarán al tercero quien presidirá el tribunal arbitral.

Artículo 101º.- Número y nombramiento de los árbitros. - Las partes podrán determinar libremente el número de árbitros. A falta de tal acuerdo, los árbitros serán tres. Las partes igualmente podrán designar uno o más árbitros suplentes. Salvo pacto en contrario de las partes, la nacionalidad de una persona no será obstáculo para que esa persona actúe como árbitro.

De esa manera, los árbitros son designados libremente por las partes teniendo como única limitación que sin importar el sistema o método que elijan las partes para la designación, ninguno de ellos podría designar a todos o a la mayoría de los árbitros. En resumidas cuentas, ambas partes debían designar a igual número de árbitros y solo a falta de acuerdo se tendría que aplicar lo señalado por el artículo 102º como norma supletoria, mediante el cual cada parte designará a un árbitro y los árbitros designados nombrarán al tercero quien presidirá el tribunal arbitral.

- **Decreto Legislativo N° 1071 – Actual Ley General de Arbitraje y la incorporación del Arbitraje Popular**

El Decreto Legislativo N° 1071, entro en vigor el 1 de septiembre de 2008, derogando a la anterior Ley N° 26572. Esta nueva ley de arbitraje se desarrolló con el fin de otorgar mejores beneficios a las partes, acentuando el contenido autónomo del arbitraje con la mínima intervención del sistema judicial, así el arbitraje actuó de forma exclusiva de acuerdo con sus principios, restringiendo la actuación y formas de colaboración indebida del Poder judicial.

De ahí que, el artículo 3° de la actual ley general de arbitraje sobre principios y derechos de la función arbitral, refleja el carácter autónomo del arbitraje al señalar lo siguiente:

Art. 3.- Principios y derechos de la función arbitral.

1. En los asuntos que se rijan por este Decreto Legislativo no intervendrá la autoridad judicial, salvo en los casos en que esta norma así lo disponga.
2. El tribunal arbitral tiene plena independencia y no está sometido a orden, disposición o autoridad que menoscabe sus atribuciones.
3. El tribunal arbitral tiene plenas atribuciones para iniciar y continuar con el trámite de las actuaciones arbitrales, decidir acerca de su propia competencia y dictar el laudo”.
4. Ninguna actuación ni mandato fuera de las actuaciones arbitrales podrá dejar sin efecto las decisiones del tribunal arbitral, a excepción del control judicial posterior mediante el recurso de anulación del laudo contemplado en este Decreto Legislativo. Cualquier intervención judicial distinta, dirigida a ejercer un control de las funciones de los árbitros o a interferir en las actuaciones arbitrales antes del laudo, está sujeta a responsabilidad.

Como es de verse, se restringe el control judicial en las actuaciones arbitrales y quedan habilitadas solo para el caso del recurso de anulación que puede ser revisador después de haberse emitido el laudo arbitral. En ese sentido, el Tribunal Constitucional refiriéndose al arbitraje y su autonomía sostiene lo siguiente:

Este Tribunal reconoce la jurisdicción del arbitraje y su plena y absoluta competencia para conocer y resolver las controversias sometidas al fuero

arbitral, sobre materias de carácter disponible (artículo 1° de la Ley General de Arbitraje), con independencia jurisdiccional y, por tanto, sin intervención de ninguna autoridad, administrativa o judicial ordinaria (STC. N° 6167-2005 - PHC/TC – Lima, fundamento 14).

El Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje, fue dado para facilitar y promover la solución de controversias suscitados entre particulares sobre materia comercial; en ese sentido, esta vía resulta ser más idónea que la justicia ordinaria, siendo uno de los principales problemas de esta última la demora excesiva para solucionar controversias en el ámbito privado. Inicialmente esta ley fue pensada para personas con recursos económicos medios a altos, sin embargo, con la nueva ley se incorporó por primera vez el “Arbitraje Popular” en la Primera Disposición Final, dando cabida para su uso a todas las clases sociales, eliminando el mito de que el arbitraje tenía que ser visto como un mecanismo costoso y exclusivo.

PRIMERA DISPOSICIÓN FINAL. Arbitraje Popular.

“Declárese de interés nacional el acceso al arbitraje para la solución de controversias de todos los ciudadanos. Para tales efectos, el Ministerio de Justicia queda encargado de la creación y promoción de mecanismos que incentiven el desarrollo del arbitraje a favor de todos los sectores, así como de ejecutar acciones que contribuyan a la difusión y uso del arbitraje en el país, mediante la puesta en marcha de programas, bajo cualquier modalidad, que favorezcan el acceso de las mayorías a este medio de solución de controversias, a costos adecuados.

Estos programas serán conducidos por el Ministerio de Justicia y podrán ser ejecutados también en coordinación con cualquier entidad del sector

público, con cualquier persona natural o jurídica del sector privado, o con cualquier institución u organismo nacional o internacional, mediante celebración de convenios bajo cualquier modalidad.

El Ministerio de Justicia podrá también promover la creación de instituciones arbitrales mediante la aprobación de formularios tipo para la constitución de instituciones arbitrales en forma de asociaciones, así como reglamentos arbitrales tipo.”

Posteriormente, se creó el programa de arbitraje popular mediante Decreto Supremo N° 016-2008-JUS, que a través del Ministerio de Justicia (MINJUS) trata de hacer extensivo su uso a nivel nacional con el fin de brindar a los ciudadanos un arbitraje de menor cuantía (siendo que este no debe superar las 20 UIT) a través del Centro de arbitraje popular “Arbitra Perú”, introduciendo mejoras respecto del acceso a la justicia y la descongestión de causas en el Poder Judicial sobre litigios en materia civil y comercial.

Así tenemos que Castillo Freyre et. al (2009) al referirse al arbitraje popular mencionan lo siguiente “no es solo un sueño de ricos. Puede y debe ser una realidad para los pobres, pues los vientos históricos soplan cada vez más a su favor y nada hay que impida su difusión y aceptación popular como mecanismo de solución de conflictos”. (p. 89).

De este modo, con el Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje, se ha pensado también en otras vías que puedan extender el arbitraje a todos los niveles sociales y socioeconómicos de nuestro país. Asimismo, refiere que el tipo de arbitraje popular debe ser un arbitraje de derecho o en equidad o conciencia, organizado y administrado por una institución pública o privada.

Finalmente, mediante Resolución Ministerial N° 0639-2008-JUS publicado el 4 de diciembre de 2008, se aprueba el Estatuto y Reglamento arbitral del Centro de arbitraje popular "Arbitra Perú" y la correspondiente tabla de aranceles. En suma, podemos decir que el arbitraje nace con los comerciantes, quienes buscaban solucionar sus conflictos en manos de conocedores o especialistas de la materia, estos últimos mantenían en privado las disputas que surgían de las partes lo cual favorecía al desarrollo de sus actividades además de brindar una solución pacífica a sus conflictos. En ese sentido, debemos afirmar que el convenio arbitral es un mecanismo que agiliza el paso al arbitraje y se da como el acuerdo de someter el conflicto a este medio de solución que provenía de las relaciones de los ciudadanos.

Por otra parte, en los últimos años el Estado ha usado cierta cantidad de recursos para el desarrollo e implementación de mejoras en el aparato judicial, esto sin tener mayores resultados ya que actualmente se percibe la aglomeración de expedientes en sedes judiciales, los despachos reciben cada vez más expedientes lo que ha incrementado la demanda de casos sin que se haya podido dar mejores resultados a los ciudadanos, perjudicando así a quienes cuentan con menos recursos y limitándoles el acceso a la justicia.

Es así, que, con el propósito de mejorar estas dificultades en nuestro sistema judicial, el arbitraje popular se abre paso como un mecanismo alternativo de solución de controversias ante los procesos de carácter civil y comercial, que como ya han señalado varios juristas, estos no constituyen un bien público y por tanto no puede constituirse como ejercicio exclusivo de la función jurisdiccional.

Respecto a lo anterior, Correa et. al (2000) sostiene que:

Un examen de la justicia civil y comercial –de la composición del litigio y de su comportamiento– pone de manifiesto que en esas áreas la justicia no constituye un bien público. No es verdad, desde luego, que la incorporación de un nuevo litigante carezca de costos, que no exista rivalidad por acceder al aparato de justicia o que no sea posible excluir a un nuevo consumidor. Ninguno de esos rasgos –propios de un bien público– los presenta la justicia civil y comercial (p.391).

Esta propensión a elegir el arbitraje popular como medio alternativo de solución de controversias dio pie a que se creara el Programa de arbitraje popular mediante Decreto Supremo N° 016-2008-JUS, a través del Centro de arbitraje popular “Arbitra Perú”, y con ello mediante Resolución Ministerial N° 0639-2008-JUS, se aprobó el Estatuto, Reglamento arbitral y la correspondiente tabla de aranceles.

2.2.4. La Jurisdicción ordinaria (Poder Judicial)

El Proceso Judicial es un mecanismo de naturaleza procesal y pública que permite lograr la paz social y sirve como medio adecuado para restablecer los vínculos sociales en un espacio específico y si la conclusión de dicho conflicto permite alcanzar la armonía entonces estaríamos hablando de Justicia.

Nuestro sistema judicial enfrenta grandes dificultades relacionadas con la forma de administrar Justicia ya que a lo largo del tiempo ha ido perdiendo eficacia, y trascendencia para solucionar controversias derivados de procesos que se dan en nuestro país. Hoy en día este poder del estado no es visto como un poder idóneo para poder resolver y dar respuestas adecuadas a los miles de procesos llevados en las distintas jurisdicciones, pero tampoco podemos decir que por que

los procesos son menos complicados los pronunciamientos son mucho más céleres.

Muchos autores al abordar la problemática del Poder Judicial suelen incluir como sus principales problemas, la excesiva carga procesal que hace que un magistrado tenga miles de causas que resolver al mes, de manera que les resulta imposible respetar los plazos de ley. A ello, se suma la deficiente infraestructura y el bajo presupuesto del Poder Judicial, que se traduce en la falta de personal técnico y profesional, de manera que la tramitación de los miles de procesos está en manos de muy pocas personas.

De otro lado, la corrupción es vista como un factor que permite que los procesos se dilaten innecesariamente, y que se obtengan decisiones injustas y alejadas del derecho. Por último, la imprevisibilidad de los fallos hace que los justiciables no siempre puedan esperar sentencias coherentes y razonables, pues existen diversos criterios que pueden aplicarse en forma indistinta de manera que ganar un proceso, en muchos casos, se vuelve en algo incierto.

A ello se suma la obligación legal de llevar a cabo el procedimiento de conciliación extrajudicial, y, además, de enfrentar la imprevisión de las decisiones judiciales que han sido muy cambiantes sobre el tema del desalojo en general.

Sobre el incremento de la carga procesal en el Poder Judicial, Gutiérrez (2015) ha precisado que:

Cada año, cerca de 200,000 expedientes incrementan la carga procesal del Poder Judicial. En efecto, a inicios del 2014 la carga que se heredó de años anteriores fue de 1'668,300 expedientes, mientras que al término de

ese año quedaron sin resolverse 1'865,381 causas. Por lo tanto, durante ese año, a la ya pesada carga procesal se le añadieron 197,081 expedientes no resueltos ... (p.19).

Del mismo modo, en el informe se han abordado temas tales como la demora procesal, el presupuesto en el Poder Judicial entre otros, como dificultades o trabas que han ido evidenciando de la justicia estatal.

Por otro lado, Bazán y Pereira (2012) sobre la ineficiencia en el Poder Judicial sostienen que:

La administración de justicia en el Perú muestra una clara deficiencia desde el momento en que un ciudadano trata de acceder al proceso para hacer valer sus derechos. Esto tiene como consecuencia que la mayoría de la población perciba negativamente a los órganos jurisdiccionales, generando un resquebrajamiento en la institucionalidad que este poder debería ostentar (p.341).

Lamentablemente nuestro sistema judicial se encuentra plagado de una serie de deficiencias que cada año se repite e incrementa de manera particular con relación al modo de administrar justicia, sin medios de protección adecuados para brindar al ciudadano, con procesos entrampados los cuales generan incertidumbre debido al mal funcionamiento del Poder Judicial. Con respecto a las deficiencias que presenta nuestro sistema judicial, Martínez (2011) ha señalado dos términos de mal funcionamiento, estos son la congestión y la incertidumbre.

Si bien son manifestaciones distintas, ambas están conectadas y se retroalimentan. La congestión judicial se expresa en el número de ingresos de caso, carga pendiente, duración de los procesos, colas y

tiempos de espera. La incertidumbre se expresa en la desconfianza, la percepción de injusticia, de manipulación y de que cualquier resultado es posible.

Una Justicia Civil adecuada debería permitir la solución de conflictos dentro de un período razonable y proporcionar resultados predecibles (aplicando el marco jurídico sin la presión de grupos de interés). Los procesos civiles serán eficientes, si conducen a estos resultados (párr. 7-8).

Cabe mencionar que las circunstancias con las que se han dado los distintos pronunciamientos generan en los ciudadanos una sensación de molestia sobre todo en procesos que tienen que ver con contenido social como el divorcio, cambio de nombre en el DNI, entre otros; ante este problema se ha tenido que acudir y tramitar dichos procedimientos ante las notarías y municipalidades haciendo de ello una situación más rápida y menos diligente. Es por ello por lo que procederemos a desarrollar cómo funciona la solución de controversias en el Poder Judicial.

a) Funcionamiento del Poder Judicial

El Poder Judicial es de acuerdo con el artículo 139° de la Constitución Política del Perú de 1993, la institución encargada de administrar justicia a través de los Órganos Jurisdiccionales cuyo funcionamiento se rige por la Ley Orgánica del Poder Judicial. Dicha Ley establece los derechos y deberes de los magistrados quienes se encargan de administrar justicia, asimismo nuestro sistema judicial va a permitir que el ciudadano de a pie busque tutela jurisdiccional efectiva a través de sus diferentes instancias esto último de acuerdo con la gravedad del delito o falta.

b) Estructura Jerárquica del Poder Judicial

El ejercicio de la potestad en la administración de justicia requiere de una estructura jerárquica la cual se encuentra expresada en el sistema de justicia del Poder Judicial. De acuerdo con el artículo 26° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, este posee la siguiente estructura jerárquica:

Corte Suprema de Justicia de la República:

Es la máxima instancia jurisdiccional a nivel nacional la cual está compuesta por veinte Jueces Supremos. Para administrar justicia la Corte Suprema se organiza en Salas de cinco magistrados cada una y distribuidos en materia Civil, Penal y de Derecho Constitucional y Social. Por lo tanto, los procesos judiciales iniciados en cualquier lugar del País llegan a la Corte Suprema para ser revisados vía recurso de casación, en este tipo de recurso se va a evaluar la infracción normativa proveniente de cualquiera de las Cortes Superiores. Así el artículo 32° de esta ley establece la competencia de la Corte Suprema:

Artículo 32°.- Competencia a) De los recursos de casación con arreglo a la ley procesal respectiva; b) de las contiendas de competencia entre jueces de distritos judiciales distintos; c) de las consultas cuando un órgano jurisdiccional resuelve ejerciendo el control difuso; d) de las apelaciones previstas en el segundo párrafo del artículo 292° cuando la sanción es impuesta por una sala superior; y, e) de la apelación y la consulta prevista en los artículos 93° y 95° del Código Procesal Constitucional, respectivamente. (D.S. N° 017-93-JUS, 1993)

Cortes Superiores de Justicia:

Debajo de la Corte Suprema se organizan las Cortes Superiores en todo el país de modo descentralizado en cada Distrito Judicial, cada Corte Superior cuenta con Salas Especializadas o Mixtas quienes resuelven en segunda y última instancia recursos de apelación. Se llaman Salas Mixtas porque se conoce temas de más de una especialidad, es así como en algunos lugares la carga procesal sobre determinada materia no es tan grande entonces se crean estos juzgados mixtos con competencia en dos o más materias. En cuanto a las Salas Especializadas, tenemos a las Salas Civiles, Penales, Laborales, de Familia y Salas Agrarias. De acuerdo con el artículo 40° de esta Ley, en el caso de la competencia de las Salas Civiles se conocen: “1. De los recursos de apelación de su competencia conforme a ley; 2. De las quejas de derecho y contiendas de competencia que le corresponde conforme a ley. 6. De los demás procesos que establece la Ley”. (D.S. N° 017-93-JUS, 1993)

Juzgados Especializados y Mixtos:

A cada Corte Superior se le atribuye un número variable de Juzgados Especializados en diversas materias en donde administra justicia un solo Juez; estos actúan como primera instancia y está conformada por Juzgados Civiles, Penales, Laborales, Agrarios, de Familia y, en algunos distritos judiciales, de Tránsito y Seguridad Vial. Por otro lado, en el caso de los Juzgados Mixtos, estos tendrán competencia donde no haya Juzgados Especializados.

Juzgados de Paz Letrados:

Un escalón más abajo en esta organización jerárquica se encuentran los juzgados de Paz Letrados, que son competentes en primera instancia en algunos casos, dependiendo de la cuantía o materia designada por ley, es decir, que en estos juzgados se resuelven procesos civiles, penales o laborales de menor

cuantía (inferior a dos remuneraciones mínimas vitales) o que son de solución rápida. Por otro lado, cabe señalar que en un lugar donde haya un Juzgado de Paz letrado no puede haber un Juzgado de Paz y las resoluciones de ambos son revisadas en grado de apelación por los Juzgados Especializados o Mixtos.

Juzgados de Paz:

Por último, los Juzgados de Paz son órganos esencialmente conciliadores quienes se encuentran autorizados para proponer opciones de solución a las partes, se sancionan los casos donde se hayan cometido faltas menores y funcionan en los lugares más remotos del país. No obstante, de no llegar a conciliar el Juez de Paz y sin ser necesariamente letrado está habilitado para emitir sentencia dentro su competencia y de acuerdo con la cuantía que ha dispuesto el Consejo Ejecutivo esto es que el monto no debe ser mayor a cinco Unidades Impositivas Tributarias (UIT).

En otras palabras, como es de verse nuestro sistema judicial se encuentra organizada bajo al principio de la doble instancia de acuerdo con el artículo 139° de la Constitución Política del Perú de 1993, así contra la sentencia que pone fin a un proceso tenemos un instrumento impugnatorio que es el recurso de apelación en el cual el superior en grado será quien con un mejor criterio revise o reexamine el fallo emitido en primera instancia. Entendida la doble instancia, tenemos al Recurso de Casación que es revisada por la Corte Suprema, el cual es un recurso extraordinario que se da contra las sentencias que ponen fin al proceso con el objeto de obtener la anulación de una sentencia que ha sido dictada de forma errónea en un determinado proceso.

c) Clases de Procesos

Tenemos que la Sección Quinta y Sexta del Código Procesal Civil, clasifica a los procesos en contenciosos y no contenciosos es así como dentro de los procesos contenciosos tenemos:

1. Proceso de Conocimiento
2. Proceso Abreviado.
3. Proceso Sumarísimo.
4. Proceso Cautelar
5. Proceso único de ejecución.

Cada uno de ellos presenta ciertas diferencias y características ya sea por la cuantía, la pretensión, el grado de complejidad, entre otras que la ley señale.

1. Proceso de Conocimiento

Podemos definir al proceso de conocimiento como aquel que presenta los plazos más largos y que tiene por finalidad resolver asuntos contenciosos que por naturaleza son complejos y de gran importancia, ya sea por la confluencia de varios demandantes y demandados, por el monto de la cuantía, acumulación de pretensiones, entre otros. Es por ello, que este tipo de proceso representa un instrumento útil al debido proceso.

Para este tipo de proceso tiene competencia exclusiva el Juez Especializado en lo Civil. En ese sentido, las Salas Civiles o Mixtas tanto de las Cortes Superiores como de la Corte Suprema toman conocimiento de los procesos vía Recurso de Apelación y Casación respectivamente. De acuerdo con el artículo 475° inciso 2 del Código Civil, respecto a su procedencia, establece que la estimación patrimonial del petitorio debe ser mayor a 1,000 (mil) Unidades de Referencia

Procesal (URP), esto es S/ 460.00 (cuatrocientos sesenta y 00/100) Soles, equivalente al 10 % de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT).

Una parte importante en la estructura de este proceso son los plazos aplicables para su actuación, así el artículo 478° del Código Procesal Civil cuenta con los plazos más amplios respecto al proceso abreviado y sumarísimo. Pero como bien sabemos, aunque estos sean los más largos siempre tendremos que existe una gran diferencia entre lo establecido por ley y lo que vemos en la realidad, esto debido a la sobrecarga procesal y sus diversas variables. A decir de Monroy (2003). "Un sistema judicial que privilegia las formalidades inútiles, un sistema que fue diseñado por legisladores medievales, un sistema que dice reformarse y solo perfecciona sus defectos, es para el ciudadano actual una aventura terrorífica" (p. 663).

En ese sentido, el artículo en mención señala como plazos máximos aplicables a este tipo de procesos, los siguientes:

- 1.- Cinco días para interponer tachas u oposiciones a los medios probatorios, contados desde la notificación de la resolución que los tienen por ofrecidos.
- 2.- Cinco días para absolver las tachas u oposiciones.
- 3.- Diez días para interponer excepciones o defensas previas, contados desde la notificación de la demanda o de la reconvención.
- 4.- Diez días para absolver el traslado de las excepciones o defensas previas.
- 5.- Treinta días para contestar la demanda y reconvenir.

6.- Diez días para ofrecer los medios probatorios si en la contestación se invoca hechos no expuestos en la demanda o en la reconvención, conforme al artículo 440°.

7.- Treinta días para absolver el traslado de la reconvención.

8.- Diez días para subsanar los defectos advertidos en la relación procesal, conforme al artículo 465°.

9.- Derogado. D.L.1070, 28/06/08.

10.- Cincuenta días para la realización de la audiencia de pruebas, conforme al segundo párrafo del artículo 471°.

11.- Diez días contados desde realizada la audiencia de pruebas para la realización de las audiencias especial y complementaria de ser el caso.

12.- Cincuenta días para expedir sentencia, conforme al artículo 211°.

13.- Diez días para apelar la sentencia, conforme al artículo 373°.

El incumplimiento de los plazos procesales ya sea por parte del demandante o demandado, va a acarrear la imposibilidad de conseguir un pronunciamiento válido por parte del juez de la causa debido a la inacción de las partes al no haber efectuado aquello en el plazo establecido por ley. De igual forma, en el caso de los magistrados tenemos que existen disposiciones legales que les exigen cumplir con los plazos procesales como es el caso del Título Preliminar del Código Procesal Civil el cual en su artículo II establece el Principio de Impulso Procesal “El juez debe impulsar el proceso por sí mismo, siendo responsable de cualquier demora ocasionada por su negligencia”.

Por otro lado, el artículo 50° numeral 3 del Código Procesal Civil, señala que son deberes de los jueces en el proceso “... Dictar las resoluciones y realizar los actos procesales en las fechas previstas y en el orden que ingresan al

despacho”. Así mismo la Ley Orgánica del Poder Judicial en su artículo 154° indica que “Las sentencias se expiden dentro de los treinta días de quedar expedita la causa, dando prioridad a las causas más antiguas y a las demás que señale la ley”, que como ya hemos señalado estos plazos no se cumplen por la excesiva carga procesal que presenta el Poder Judicial.

2. Proceso Abreviado

Sobre el proceso abreviado Vásquez (1997) refiere:

Es aquel que establece plazos breves, formas simples y limitación de recursos para la tramitación del pleito.

La denominación de abreviado alude a la única circunstancia que lo separa del proceso de conocimiento, la que no es otra que su mayor simplicidad desde el punto de vista formal.

El proceso abreviado procura la rápida obtención de justicia mediante etapas agilizadas por la simplicidad de los trámites. De ese modo se estructura un proceso en función de la celeridad, sin menguar del derecho de defensa (p.17).

Para nosotras, el proceso abreviado es un proceso contencioso que según la cuantía puede ser visto por el Juez Civil o Juez de Paz Letrado, donde los plazos procesales son menores y cuyo procedimiento es más simple que el proceso de conocimiento.

La existencia de la validez de la relación jurídica procesal se mide en función al cumplimiento de los presupuestos procesales tales como la capacidad procesal de las partes, requisitos de la demanda y competencia del juez para conocer la misma, este último tal como lo prescribe el artículo 488° del Código Procesal Civil, sobre la competencia de los Juzgados de Paz Letrados que por razón de

cuantía la pretensión es mayor de 100 (cien) y hasta 500 (quinientas) URP, y para el caso de los Jueces Civiles son competentes cuando el valor de la pretensión sea mayor a 500 (quinientas) hasta 1000 (mil) URP.

Los procesos que se tramitan mediante proceso abreviado son de acuerdo con el artículo 486° los siguientes:

Artículo 486°. - Procedencia

- 1.- Retracto;
- 2.- Título Supletorio, prescripción adquisitiva y rectificación de áreas y linderos;
- 3.- Responsabilidad Civil de los Jueces;
- 4.- Expropiación;
- 5.- Tercería;
- 6.- Impugnación de acto o resolución administrativa;
- 7.- La pretensión cuyo petitorio tenga una estimación patrimonial mayor de cien y hasta mil Unidades de Referencia Procesal;
- 8.- Los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, por la naturaleza de la pretensión, el Juez considere atendible su empleo; y,
- 9.- Los demás que la ley señale.

En el proceso abreviado al igual que el proceso de conocimiento las excepciones o defensas previas se pueden realizar en un escrito distinto al de contestación de demanda a diferencia del proceso sumarísimo donde las excepciones se plantean en el escrito de contestación de demanda.

El artículo 491° del Código Procesal Civil, establece los plazos aplicables a las actuaciones que se van a llevar a cabo al interior del proceso en estudio:

Artículo 491°. - Plazos

1. Tres días para interponer tachas u oposiciones a los medios probatorios, contados desde la notificación de las resoluciones que los tienen por ofrecidos.
2. Tres días para absolver las tachas u oposiciones.
3. Cinco días para interponer excepciones o defensas previas, contados desde la notificación de la demanda o de la reconvenición.
4. Cinco días para absolver el traslado de las excepciones o defensas previas.
5. Diez días para contestar la demanda y reconvenir.
6. Cinco días para ofrecer medios probatorios si en la contestación se invocan hechos no expuestos en la demanda o en la reconvenición, conforme al artículo 440°.
7. Diez días para absolver el traslado de la reconvenición.
8. Diez días para la expedición del auto de saneamiento contados desde el vencimiento del plazo para contestar la demanda o reconvenir. (*)
9. Veinte días para la realización de la audiencia de pruebas, conforme al segundo párrafo del artículo 471°.
10. Cinco días para la realización de las audiencias especiales y complementarias, de ser el caso.
11. Veinticinco días para expedir sentencia, conforme al artículo 211°.
12. Cinco días para apelar la sentencia, conforme al artículo 373°.

3. Proceso Sumarísimo

Toda persona tiene derecho a buscar tutela jurisdiccional efectiva cuando verse sobre ella algún tipo de conflicto o solicite algo de otra; en ese sentido, su

pretensión debe ser atendida por el órgano jurisdiccional competente quien a través de mínimas garantías podrá acoger de manera inmediata dicha pretensión por tratarse de un proceso urgente y sin muchas complicaciones.

Al respecto, el artículo 546° Código Procesal Civil, establece que se tramitan en proceso sumarísimo los siguientes asuntos contenciosos:

Artículo 546°. - Procedencia

1. Alimentos;
2. Separación convencional y divorcio ulterior;
3. Interdicción;
4. Desalojo;
5. Interdictos;
6. Los que no tienen una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el juez considere atendible su empleo;
7. Aquellos cuya estimación patrimonial no sea mayor de cien Unidades de Referencia Procesal; y,
8. Los demás que la ley señale. (*)

A diferencias de los demás procesos de cognición, el proceso sumarísimo cuenta con los plazos más cortos, siendo que el empleo de plazos para el emplazamiento es de 15 días si se halla en el país y 25 días si estuviese fuera, para contestar la demanda es de 5 días y 10 días para llevar a cabo la audiencia única, dentro de dicha audiencia se concentran diversos actos procesales tales como la audiencia de saneamiento, audiencia de pruebas y sentencia. En algunos casos el auto de sentencia se expedirá dentro de los 10 días siguientes a la audiencia.

Sobre la competencia el artículo 547° Código Procesal Civil, indica que en el caso de separación convencional y divorcio ulterior; interdicción, es competente el Juez de Familia. En los casos de interdictos; donde no se tiene una vía procedimental propia, son inapreciables en dinero o hay duda sobre su monto o, porque debido a la urgencia de tutela jurisdiccional, el juez considere atendible su empleo; será competente el Juez Civil. En el caso de alimentos el juez competente es el Juez de Paz Letrado. En el caso del inciso 7), cuando la pretensión sea hasta 10 URP, es competente para sentenciar el Juez de Paz y hasta 50 URP, para resolver mediante conciliación; cuando supere esos montos, es competente el Juez de Paz Letrado.

La competencia por razón de grado y cuantía en materia de desalojo se fija en función del monto de la renta y se encuentra regulada en el artículo 546° del Código Procesal Civil. En el caso que la renta exceda las 50 URP, o de no existir cuantía, será competente el Juez Especializado en lo Civil. Por el contrario, cuando la renta sea inferior a las 50 URP, será competente el Juez de Paz Letrado.

4. Proceso cautelar

El proceso cautelar es un mecanismo imprescindible y necesario que es adoptado para garantizar la efectividad de una sentencia que va a ser dictada en otro proceso; así mismo, busca asegurar que la decisión establecida en la sentencia pueda ser ejecutada sin perjuicio de la demora que pueda acarrear la actuación procesal.

La competencia de un juez en un proceso cautelar se va a determinar en función al órgano jurisdiccional que conozca de las pretensiones planteadas en la demanda principal; si bien es cierto, cada actuación procesal es independiente

una de otra y accesoria respecto a la pretensión principal, quien mejor que el magistrado que ha conocido la demanda principal para que a través de los presupuestos para otorgar las medidas cautelares expuestos en el artículo 611° del Código Procesal Civil, (verosimilitud del derecho invocado, peligro en la demora y la razonabilidad de la medida para garantizar la eficacia de la pretensión) pueda conceder o no la medida cautelar sobre la base del proceso principal.

Respecto a la oportunidad de las medidas cautelares éstas pueden requerirse antes del proceso; sin embargo, la norma no imposibilita que esta también pueda solicitarse al inicio del proceso, lo primero con la finalidad de que las medidas cautelares puedan verse perjudicadas por la demora en las actuaciones procesales respecto del proceso principal.

El plazo para interponer la demanda principal es de diez (10) días posteriores a la solicitud de proceso cautelar, ello de conformidad con el artículo 636° del Código Procesal Civil.

Artículo 636°. - Medida fuera de proceso

“Ejecutada la medida antes de iniciado el proceso principal, el beneficiario debe interponer su demanda ante el mismo juez, dentro de los diez días posteriores a dicho acto. Cuando el procedimiento conciliatorio extrajudicial fuera necesario para la procedencia de la demanda, el plazo para la interposición de esta se computará a partir de la conclusión del procedimiento conciliatorio, el que deberá ser iniciado dentro de los cinco días hábiles ...”

El Código Procesal Civil establece dos formas de trámite de la medida cautelar, el primero denominado dentro del proceso y el segundo llamado fuera del

proceso, ambos señalados en los artículos 608° y 636° respectivamente. Para el trámite dentro del proceso se debe primero interponer la demanda de medida cautelar ante el juez que está conociendo el proceso principal, una vez presentada se forma el cuaderno cautelar el cual va a contener copia de la demanda principal y anexos, demanda cautelar y anexos, y la resolución que admite a trámite la demanda que posteriormente va a ser calificada por el juez. Si la medida cautelar es declarada improcedente por el juez, el demandante puede apelar el auto que negó dicha medida, esto sin poner a conocimiento de la parte afectada.

Tratándose del trámite de la medida cautelar fuera del proceso, el demandante debe determinar quién será el juez competente para conocer el proceso principal; presentada la demanda cautelar el juez debe verificar si es competente o no para conocer el caso, si resulta competente podrá calificar la demanda ya sea de manera positiva o negativa de acuerdo a los requisitos establecidos por ley, si la medida cautelar es declarada fundada se procede con su ejecución y se notifica al demandado con la misma, para que dentro del plazo de cinco (5) días, aquel pueda formular oposición. La resolución que declare fundada la oposición dejará sin efecto la medida cautelar, y de ser declarada infundada este podrá ser apelable sin efecto suspensivo.

5. Proceso único de ejecución

Para Cárdenas (2018)

El proceso único de ejecución tiene como fin que se cumpla con un derecho que ya ha sido reconocido en un título ejecutivo, a diferencia del proceso cognitivo o de conocimiento, en el que se persigue la constitución, declaración o extinción de una relación jurídica (párr. 1).

Así, el proceso ejecutivo inicia con la demanda la cual debe ir acompañada del título ejecutivo tal como lo prescribe el artículo 690-A del Código Procesal Civil, y en concordancia con el artículo 688° incisos 1) y 2) del código adjetivo, el cual señala que son títulos ejecutivos de naturaleza judicial las resoluciones judiciales firmes, estos referidos a las sentencias con condena firme, aquel que establece el cumplimiento de una prestación. Asimismo, dentro de este rubro tenemos a los laudos arbitrales firmes, los cuales tienen el mismo valor y eficacia que una sentencia judicial. Es competente para conocer de estos procesos el juez de la demanda.

Por otro lado, los títulos ejecutivos de naturaleza extrajudicial de acuerdo con el artículo 688° del Código Procesal Civil son:

3. Las actas de conciliación de acuerdo con ley;
4. Los títulos valores que confieran la acción cambiaria;
5. La constancia de inscripción y titularidad expedida por la Institución de Compensación y Liquidación de Valores;
6. La prueba anticipada que contiene un documento privado reconocido;
7. La copia certificada de la prueba anticipada que contiene una absolución de posiciones, expresa o ficta;
8. El documento privado que contenga transacción extrajudicial;
9. El documento impago de renta por arrendamiento, siempre que se acredite instrumentalmente la relación contractual;
10. El testimonio de escritura pública;
11. Otros títulos a los que la ley les da mérito ejecutivo.

Debemos señalar que en este tipo de proceso único de ejecución no se discute la existencia o no de un derecho, por el contrario, se ejecuta un título que ya ha

sido reconocido pero que no ha sido satisfecho. También, es importante indicar que, en los procesos de título ejecutivo de naturaleza extracontractual, de acuerdo con la cuantía, se podrá determinar qué juez es competente para dirimir un litigio. Por lo tanto, es competente el Juez de Paz Letrado cuando el monto de la pretensión sea menor a 100 URP y, es competente el Juez Civil cuando la pretensión supere dicho monto.

Tras haber interpuesto la demanda mediante proceso único de ejecución por parte del ejecutante (acreedor) y haber sido calificada de manera positiva, el juez competente no está obligado a escuchar al ejecutado (deudor) sino que dispondrá el cumplimiento de la obligación (dar, hacer y no hacer) contenida en el título, esto de conformidad con el artículo 690-B del Código Procesal Civil. El plazo para contradecir es de cinco (5) días contados desde la notificación del mandato ejecutivo; así mismo, el ejecutado podrá proponer excepciones o defensas previas, además en el mismo escrito deberán acompañarse los medios probatorios pertinentes. Terminado el plazo para contradecir se correrá traslado al ejecutante por el plazo de 3 días para que este pueda absolverla. Con absolución o sin ella el juez emitirá un auto para la realización de la audiencia tal como lo prescribe el artículo 690-E del Código Procesal Civil.

Artículo 690-E.- Trámite

Con la absolución o sin ella, el juez resolverá mediante un auto, observando las reglas para el saneamiento procesal, y pronunciándose sobre la contradicción propuesta. Cuando la actuación de los medios probatorios lo requiera o el juez lo estime necesario, señalará día y hora para la realización de una audiencia, la que se realizará con las reglas establecidas para la audiencia única. Si no se formula contradicción, el

juez expedirá un auto sin más trámite, ordenando llevar adelante la ejecución.

Ciertamente, no podemos negar que nuestro sistema judicial carece de recursos para poder afrontar la gran carga procesal que día a día ingresa al Poder Judicial y que además afecta a todo el sistema, en especial al justiciable que al tener un conflicto recurre al órgano jurisdiccional en busca de tutela efectiva encontrándose muchas veces con un proceso que termina siendo una batalla ardua e incansable y que por la falta de celeridad termina perjudicando a quien recurrió en defensa de sus derechos.

Lo que busca la sociedad en la administración de justicia es un adecuado funcionamiento en el sistema judicial, es decir, que el Poder Judicial a través de los operadores de justicia (juez) no dilaten el proceso, lo hagan de manera célere, respetando los plazos establecidos en la norma, procurando la seguridad jurídica y además que esa sentencia resuelva en toda su amplitud el problema esbozado.

Sin embargo, gran parte de la población ya no confía en la justicia peruana ya sea porque es lenta, dudosa o por qué los procesos se hacen más costosos como consecuencia genera inseguridad jurídica, y la falta de credibilidad en el Poder Judicial atacado por graves problemas de corrupción y la prolongación de procesos en las instancias judiciales.

Creemos, que el problema de la demora al momento de resolver y emitir sentencia se debe a ciertos factores como la excesiva carga procesal, contradicción en instancias judiciales de un mismo nivel o que la resolución dictada por un Juez pueda llegar a ser defectuosa o carecer de sustento, ya que no cuenta con las suficientes herramientas como el de un mayor número de

operadores de justicia ante tan alto índice de carga procesal. A ello, podemos incluir también el retardo en las notificaciones cuyos actos acarrearán parte significativa de los tiempos procesales; siendo que todos estos factores generan deficiencia al momento de emitirse las sentencias haciendo que la duración de procesos judiciales termine atentando contra la garantía del plazo razonable e incrementando los costos, evidenciando con ello la falta de calidad en el servicio y por tanto la pérdida de confianza de los justiciables.

A nuestro parecer, el Poder Judicial debería tener como aliada a la administración de justicia con el fin de acrecentar la paz social a través de la implementación de políticas que permitan reducir la demanda de procesos, regulando la conducta de las personas y generando el bienestar en la sociedad.

Haciendo una comparación con las características del fuero Arbitral, el arbitraje, permite la intervención de un tercero imparcial, también privado, a quienes las partes de manera voluntaria han decidido someter su controversia aceptando de manera anticipada su decisión; compartiendo con el sistema judicial la característica de ser adversarial y adjudicativo.

El tercero neutral no ayuda a las partes para que éstas acuerden la solución, sino que se las impone mediante el dictado de un laudo (sentencia privada), que goza de idénticos efectos que una sentencia judicial definitiva. Teniendo incalculables ventajas en comparación con el litigio judicial:

- (i) Por su origen privado, las partes tienen la posibilidad de generar un arbitraje a la medida de sus intereses y de elegir a la persona del árbitro;
- (ii) Es más informal, confidencial, flexible, rápido y puede resultar menos costoso, si consideramos los años que dura un proceso

judicial durante el cual las partes deberán tener abogados que los patrocinen;

- (iii) Se trata de un fuero privado, que surge cuando las partes de forma voluntaria acuerdan y someten su controversia para que sea conocida y resuelta por un tercero privado neutral e imparcial, denominado Tribunal Arbitral, quien expide un laudo que pone fin al conflicto y que tiene carácter vinculante.
- (iv) Permite resolver en forma privada y celeramente controversias referidas a materias disponibles en plazo cortos.

2.3. Las controversias derivadas de la restitución de inmuebles en los contratos de arrendamiento

2.3.1. El régimen del arrendamiento en el Código Civil

Un contrato es el acuerdo de voluntades que generalmente se celebra por escrito, en el que más de uno se obliga a cumplir las estipulaciones pactadas en dicho documento. Así tenemos que, en el mercado inmobiliario, uno de los contratos más usados es el de arrendamiento, siendo este un contrato nominado que se encuentra legalmente regulado en nuestro Código Civil.

Al ser un contrato de prestaciones recíprocas tenemos que, ante el incumplimiento de cualquiera de las partes, se activa el derecho de exigir el cumplimiento forzoso ante la jurisdicción competente.

Dentro de las controversias que pueden suscitarse en el marco de un contrato de arrendamiento son:

a) Pago de renta

No cabe duda de que una de las materias de mayor incidencia en controversias sometidas al fuero del Poder Judicial, es el referido al pago de renta. Como se sabe, esta controversia afecta de manera sensible el mercado de arrendamientos, pues tratándose de un contrato con prestaciones recíprocas, el arrendamiento está orientado a obtener la explotación económica del bien en beneficio del arrendador, quien al no obtener el pago de la renta sufre un perjuicio económico y a la vez, el mercado se ve afectado por estos incumplimientos. El arrendador, buscará obtener el pago de la renta impaga y alternativamente, recurrirá al desalojo para poder volver a arrendar el inmueble.

Si bien en el fuero judicial el pago de la renta tiene mérito ejecutivo y es posible de ser demandado en la vía ejecutiva, con la facilidad de las medidas cautelares que este proceso facilita, no es menos cierto que en el arbitraje también se pueden pedir medidas cautelares y no solo demandar las rentas impagas, sino también los gastos por los demás servicios del bien, y demás conceptos como penalidades, entre otros.

Considerando la mayor rapidez del proceso arbitral, incluso en este tipo de conflictos, el arbitraje podría resultar mucho más satisfactorio.

b) Incumplimiento de contrato

Siendo el contrato un acuerdo de voluntades, en el que las partes se obligan a cumplir las estipulaciones pactadas en dicho contrato. Por su parte, el artículo 1351° del Código Civil, define al contrato como "... el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial".

Para el caso de los contratos de arrendamiento, el artículo 1666° del Código Civil indica, "Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al

arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”; entonces, en un proceso judicial por incumplimiento de contrato el/la demandante (arrendador/a) va a solicitar el cumplimiento de obligaciones no cumplidas, tales como el pago de los arriendos no cancelados, el pago de servicios, el pago de penalidades, el cumplimiento de las obligaciones propias de arrendatario, etc.; y por su parte, el/la arrendatario/a es la persona que se obligó a cumplir con las prestaciones en los términos señalados en el contrato.

Dicho incumplimiento va a generar un desequilibrio entre las partes, que podría devenir en la resolución del contrato de alquiler por falta de pago, el mismo que podría constituirse a través de los mecanismos resolutorios previstos en el Código Civil.

Sin perjuicio de ello, queda claro que todo acreedor tiene a su disposición la llamada tutela de cumplimiento, es decir, la facultad de exigir que el deudor cumpla con su obligación.

Es requisito para iniciar un procedimiento judicial el inicio del correspondiente procedimiento conciliatorio.

c) Restitución del bien

Tanto el arrendador como el arrendatario se obligan a cumplir con lo estipulado en el mismo, es así como, ante el incumplimiento de lo pactado, la ley faculta a las partes a requerir el cumplimiento y en su defecto, a resolver el contrato y a dar por terminada la relación jurídica contractual.

Al respecto, cabe agregar que la figura del ocupante precario en nuestra legislación y jurisprudencia —es decir, la del poseedor sin título o con título fenecido—, ha sido confusa y desorientadora, generando mayores problemas a

obtener la restitución de bienes arrendados. No olvidemos que esta pretensión (desalojo por ocupación precaria) se tramita ante el Juzgado Especializado de Primera Instancia y puede en consecuencia, llegar hasta la Corte Suprema de la República, lo que garantiza no menos de tres años de litigio.

Estos conceptos variados de la doctrina llevaron a que el IV Pleno Casatorio precisara que el Juez en los casos de desalojo por ocupante precario debía resolver sobre el fondo de la materia es decir, interpretando el artículo 911° del Código Civil, y no al documento que haga alusión al título de propiedad, a fin de evitar que una demanda de desalojo sea declarada improcedente, generando de esa manera perjuicio en los propietarios que hasta antes de la decisión de la Corte Suprema se habrían estado dando. Así, el IV Pleno Casatorio Civil haciendo referencia al ocupante precario ha dispuesto que:

Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título, según las pruebas presentadas en el desalojo, no genere ningún efecto de protección para quien ostente la posesión inmediata, frente al reclamante". Fundamento 61, (IV Pleno Casatorio N° 2195-2011 Ucayali, 2012).

En ese sentido, es precario quien posee un bien sin tener título que lo respalde y también cuando no existe ningún vínculo jurídico entre el demandante y el demandado; en otras palabras, es precario quien posee un bien inmueble sin tener derecho para hacerlo.

d) Desalojo

El artículo 896° del Código Civil, señala que la posesión “es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”, es decir, la posesión es un derecho que nace del comportamiento de la persona y que causa en los demás la apariencia de tener el derecho a poseer, actúa sobre el bien como si fuese el propietario, arrendatario, usufructuario entre otros.

Así, el artículo 923° del Código Civil, señala que “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”, siendo el propietario quien puede disponer de la propiedad como le parezca sin contravenir con las normas establecidas en el ordenamiento jurídico. De esto se puede colegir que la posesión no solo se genera para quien actúa como dueño, sino también para quien realiza el empleo económico del bien, concurriendo este de manera temporal.

La diferencia entre propiedad y posesión radica en que a la primera el ordenamiento le reconoce la atribución sobre los bienes con el fin de gozar y disfrutar del mismo, mientras que al segundo se le reconoce la atribución eventual o accidental para el mismo fin hasta que un tercero ostente un mejor título.

Por su parte Font (2003), define al desalojo como:

El proceso judicial de desalojo tiene por objeto recuperar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien tiene la obligación exigible de restituirlo, sea que se trate de un locatario, sublocatario, tenedor precario, intruso u ocupante (p. 322).

El desalojo es la acción judicial que tiene por objeto recuperar la posesión de un inmueble siendo el arrendador quien puede interponer una acción de desalojo,

el arrendador o el administrador de un bien lo dirige contra aquel a quien le ha otorgado la sesión de la posesión en alquiler. Este proceso de desalojo llevado al arbitraje tiene por efecto que la persona que está ocupando el bien deba devolver en forma pacífica y voluntaria el inmueble a través de un laudo; por el contrario, si se resiste a desocupar el inmueble a pesar de habersele notificado se procederá a desalojarlo con ayuda de la fuerza pública y el bien se restituirá a quien corresponda, en este caso al arrendador.

A pesar de que, el proceso judicial de desalojo es un proceso sumarísimo y se tramita en la vía civil, estos procesos judiciales devienen en muy largos y tediosos con el consiguiente perjuicio a sus propietarios quienes sufren y padecen para lograr la desocupación de su inmueble, procesos que son muy largos y que parecen beneficiar al inquilino moroso que se niega a restituir el bien. Las contingencias por asumir son:

1. Pérdida de rentas devengadas y penalidades
2. Los costos judiciales
3. El deterioro o destrucción del bien, entre otros.

Esto desalienta a los contratos de arrendamiento en una sociedad que tiene serio déficit de vivienda como la nuestra.

Por su parte, el artículo 586° del Código Procesal Civil, establece que los sujetos pasivos de la relación jurídica sobre los cuales procede la demanda de desalojo son entre otros el arrendatario y el precario; “Pueden ser demandados: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución”.

En ese sentido, los desalojos más frecuentes sobre el cual se encuentra habilitado el arrendador para demandar son:

(I). Desalojo por falta de pago.

Se encuentra regulado en el Código Procesal Civil en el artículo 585°, al señalar que “Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal”; artículo 591°, que establece “Si el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo”; y el artículo 1697°, que indica que una de las causales de resolución del arrendamiento se produce cuando el arrendatario deja de pagar la renta por dos meses y quince días, de tal forma que el arrendador podrá ejercer su derecho a resolver el contrato y posteriormente, exigir la devolución del bien.

(II). Desalojo por vencimiento de contrato.

Vencido el plazo del arrendamiento, la forma adecuada para que el arrendador obtenga la devolución de la propiedad arrendada depende de si el plazo es determinado o indeterminado.

La opción para que el arrendador solicite la devolución de la propiedad en alquiler si el inquilino continúa usándola después de la finalización del contrato, es el desalojo por vencimiento de contrato, que se puede presentar en cualquier momento. Así el artículo 1700° del Código Civil señala: “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento, bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”.

En resumidas cuentas, si el arrendador continúa en el uso del bien, luego de vencido el contrato, por ley el contrato continúa con sus mismas disposiciones, pudiendo el arrendador exigir su devolución a través de una demanda de desalojo por vencimiento de contrato.

(III). Desalojo por ocupación precaria.

Se debe tener claro que el vencimiento del contrato de arrendamiento no convierte al arrendatario en precario, pues dentro de la relación jurídica este aun es arrendatario; sin embargo, si habiendo vencido el plazo del contrato, el poseedor continúa en el uso del bien, a pesar de habersele cursado carta notarial, entonces tendremos de acuerdo con el artículo 911° del Código Civil, a un poseedor precario.

En ese sentido, se convierte en precario quien posee un bien sin tener título que lo respalde y también cuando el vínculo jurídico entre el demandante y el demandado (título) ha fenecido.

Una de las más grandes dificultades que presenta el trámite de un proceso de desalojo en el Perú, es el referido al tiempo que toma un proceso. Si bien, el proceso de desalojo, de acuerdo con lo antes expuesto, está regulado como un proceso sumarísimo, lo cierto es que su trámite toma entre tres y cuatro años, y a veces, sólo la ejecución toma un año adicional.

Este proceso se inicia con la presentación de la demanda ante el juez competente, quien deberá calificar y admitir a trámite la demanda empero, también puede declararla inadmisibles o improcedente conforme a los artículos 426° y 427 del Código Civil.

Una vez cumplidos todos los requisitos exigidos por ley, el Juez admitirá a trámite la presente demanda y correrá traslado al demandado a fin de que dentro del término de cinco (5) días hábiles cumpla con contestarla. En el caso de emplazamiento a persona indeterminada, el plazo será de quince (15) días si se encuentra en el país y veinticinco (25) días si estuviese en el extranjero.

Contestada o no la demanda, el juez fijará fecha para la audiencia única dentro de los (diez) 10 días siguientes a la contestación de demanda. Dentro de dicha audiencia se llevarán a cabo diversos actos procesales tales como la audiencia de saneamiento, conciliación, audiencia de pruebas y sentencia. Iniciada la audiencia única si hubiese excepciones o defensas previas el juez ordenará al demandante que la absuelva, luego de ello, se admitirán las pruebas pertinentes. Si el juez encuentra que la excepción o la defensa planteada anteriormente, es infundada, declarará sano el proceso y promoverá la solución proponiendo la audiencia de conciliación. Si esto sucede, se estipulará cuidadosamente el acuerdo y se firmará el acta correspondiente. De no llegar a un acuerdo conciliatorio, el juez fijará los puntos controvertidos y determinará los que serán objeto de prueba, en el caso de desalojo por vencimiento de contrato será únicamente el contrato de alquiler, la declaración del demandante y demandado y de ser necesario, el juez podrá ordenar una prueba pericial a fin de establecer la veracidad del documento. Después de haberse llevado a cabo la audiencia de pruebas, el juez dictará sentencia, en algunos casos el auto de sentencia se expedirá dentro de los diez (10) días siguientes a la audiencia única.

Si ninguna de las partes apela, o vence el plazo para hacerlo, se entiende que la sentencia ha quedado consentida, teniendo la parte interesada el camino expedito para pedir su ejecución inmediata, la cual se podrá hacer efectiva a los

6 días de haber sido notificados con el mandato que declaró consentida la sentencia.

e) Deterioro del bien por parte del arrendatario

El artículo 1681° del Código Civil, establece once obligaciones al arrendatario, teniendo que el numeral uno indica como obligación “A recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias”, entonces el arrendatario tiene como obligación recibir el bien y principalmente pagar el monto de la renta fijado en el contrato.

El inquilino en cumplimiento de sus obligaciones no solo debe recibir el bien, por el contrario, está obligado a cuidarlo como si fuera propio, esto es sin dañar sus instalaciones; sin embargo, algunos hacen caso omiso y subarriendan el inmueble a otras personas para usarlo con fines distintos al que se contrató primigeniamente o las mismas que contrataron la usan para fines diversos.

Por lo tanto, usar de manera inadecuada el inmueble o para otros fines, permite al arrendador resolver el contrato de arrendamiento por haber incumplido con las cláusulas establecidas en el mismo.

f) Pago de mejoras

El proceso de pago de mejoras se demanda en un proceso distinto al proceso de desalojo tal como lo señala el artículo 595° del Código Civil:

Artículo 595°. - Pago de mejoras

El poseedor puede demandar el pago de mejoras siguiendo el trámite del proceso sumarísimo. Si antes es demandado por desalojo, deberá

interponer su demanda en un plazo que vencerá el día de la contestación.

Este proceso no es acumulable al de desalojo.

Así mismo el artículo 919° del Código Civil establece que el plazo para ejercer el derecho de reembolso es de dos meses a partir de la restitución del bien. Por el contrario, a decir del artículo 595°, si la demanda de desalojo ya ha sido interpuesta por el arrendador, el arrendatario deberá presentar su demanda de pago de mejoras antes de vencer el plazo de contestación de demanda del proceso de desalojo. Ambos procesos se rigen por la vía sumarísima, sin embargo, deberá tenerse en cuenta si las mejoras realizadas al inmueble superaron las 100 URP.

g) Desperfectos en la vivienda

Si bien uno de los contratos más frecuentes en nuestro país es el contrato de arrendamiento, también es uno de los contratos que genera diversas controversias, a nivel jurisdiccional que como ya hemos señalado líneas arriba, en su mayoría se debe a la falta de pago de renta y al incumplimiento de una o más cláusulas en el contrato por parte del inquilino. Pero no solo los conflictos que surgen de los contratos de arrendamiento se deben al incumplimiento del arrendatario sino también en algunos casos las controversias van a surgir por culpa del arrendador cuando aquel entregue en arriendo un inmueble que se presume está en buen estado.

Conforme a lo descrito por el artículo 1678° del Código Civil, el arrendador debe entregar el inmueble en el estado convenido, en otras palabras, en buenas condiciones; así mismo, el artículo 1680°, del mismo cuerpo legal impone al arrendador obligaciones adicionales como: "1. A mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato y a conservarlo en buen estado

para el fin del arrendamiento. 2. A realizar durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias, salvo pacto distinto”.

A manera de ejemplo, podemos decir que los desperfectos más frecuentes son la rotura de tuberías, filtración de agua en la pared, rajadura en las paredes, desprendimiento de paredes o techos, entre otras, que en algunos casos no son culpa del arrendador sino por hechos de la naturaleza.

En resumen, las obligaciones respecto a la conservación del inmueble son recíprocas entre las partes, así el arrendatario debe cuidar el inmueble como si fuera propio cuando este le es entregado y por su parte el arrendador debe procurar mantener en buen estado el inmueble antes de darlo en arrendamiento.

2.3.2. El Poder Judicial y los problemas que enfrenta la restitución de inmuebles en los contratos de arrendamiento

Debemos tener en cuenta que todos estos conflictos derivados de los contratos de arrendamiento terminan en su mayoría en procesos de desalojo. Si hacemos un análisis del trámite de los procesos de desalojo en el Poder Judicial tenemos que existen ciertos problemas que van a generar un mayor perjuicio en cuanto a los plazos procesales establecidos en nuestra legislación y esto va a derivar en el costo respecto a la demora en los procesos. Uno de estos problemas por ejemplo es que existen:

1. Ideas o resoluciones contradictorias

Decimos que existen ideas contradictorias porque existe desconocimiento en muchos jueces con relación a las normas tanto sustantivas como procesales, es decir, que emplean conceptos contradictorios, confrontados unos con otros. Por ejemplo, si nos referimos al poseedor precario, esta figura ha traído muchos

problemas para nuestros magistrados en un proceso de desalojo, esto debido a que no se conoce realmente quien es el precario y suele confundirse con poseedor ilegítimo.

Sobre esto, el artículo 911° del Código Civil, define a la posesión precaria como “es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”, por lo que el título en la posesión precaria debe entenderse como la ausencia absoluta del título; mientras que el poseedor ilegítimo se refiere a aquel poseedor cuyo título carece de algún defecto formal o de fondo, es decir que su título deviene en nulo.

Otro problema que surgió a nivel judicial es lo referido al desalojo por posesión precaria y el desalojo por vencimiento de contrato. Al respecto, antes de la emisión del IV Pleno Casatorio Civil, se han interpretado de varias formas estas dos figuras quedando en su mayoría el criterio establecido por el Pleno Jurisdiccional Nacional (2010), sobre vencimiento de contrato de arrendamiento a plazo indeterminado, señalando que “se puede demandar el desalojo por vencimiento de contrato sin necesidad de remitir carta notarial al arrendatario cuando el plazo del contrato ha vencido y el arrendatario aún se encuentra en posesión del bien” (p. 6).

Sin embargo, el IV Pleno Casatorio estableció como uno de los presupuestos para la ocupación precaria el vencimiento de contrato de arrendamiento que pasó a ser de plazo indeterminado indicando que no constituirá título fenecido lo contemplado por el artículo 1700° del Código Civil.

El solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación de este hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Solo en el caso de

existencia de requerimiento, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título (Casación N° 2195-2011-Ucayali).

De ello, el IV Pleno Casatorio ha señalado que constituye en precario aquel al que se ha remitido mediante comunicación indubitable (carta notarial), a fin de que se le restituya el inmueble al arrendador cuando el contrato se encuentra vencido, desde ese momento el arrendatario deviene en precario.

La publicación de este precedente vinculante ha generado problemas en el Poder Judicial porque a través del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2017), se ha dispuesto que una vez remitida la Carta notarial, el arrendador quedaba impedido de demandar desalojo por vencimiento de contrato.

Los jueces de Paz Letrado han quedado impedidos de conocer los procesos de desalojo en los casos de que exista requerimiento de restitución del bien (carta notarial) de parte del arrendador hacia el arrendatario (artículo 1704° Código Civil); toda vez que en todos estos casos éste último ha quedado constituido en poseedor precario, por lo que el Juez competente para conocerlos es el Especializado, quedando impedido el arrendador de interponer demanda de desalojo por vencimiento de contrato, sino únicamente por ocupación precaria (p.2).

Debemos tener en cuenta que, cuando nos referimos a arrendamientos los montos establecidos en los contratos son muy pequeños, si tuviéramos que demandar por vencimiento de contrato sería el Juzgado de Paz Letrado el competente para resolverlo; por otro lado, este pronunciamiento ha llevado a que los desalojos tengan que tramitarse ante el Juzgado Especializado, incrementando así la carga procesal no solo de los juzgados sino de las Salas

Supremas cuyos expedientes se elevan en recurso de casación y sobre todo la demora que conlleva para resolver los procesos; así mismo, no podría acumularse las pretensiones a la demanda de desalojo por considerarse ocupante precario.

2. Normas imprecisas

Otro de los problemas que encontramos a nivel judicial sobre contrato de arrendamiento está en nuestro Código Civil, nos referimos al conflicto que existe entre los artículos 1699°, el cual señala “El arrendamiento de duración determinada concluye al vencimiento del plazo establecido por las partes, sin que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas”, y 1700° “Vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita sino la continuación del arrendamiento ...”. Si el contrato de arrendamiento establece un plazo sumamente claro y determinado, señalando que en ese momento concluye el contrato sin que se extienda, se prolongue el plazo, entonces el arrendatario no debería seguir en el bien pues la relación jurídica que existía entre las partes terminó al vencimiento del contrato. Por el contrario, tratar de interpretar el artículo 1700°, entendiéndose este como la continuación del contrato de arrendamiento después de la fecha de vencimiento del plazo sería ir en contra de lo dispuesto por el artículo 1699° del Código Civil.

Estas normas poco claras sobre arrendamiento generaron que más adelante se incluyan en los contratos una cláusula de allanamiento futuro para tratar de ponerle freno a esta continuidad; así el propietario del inmueble, en este caso el arrendador podía desalojar al inquilino ante el Poder Judicial al vencer el contrato o por falta de pago.

3. Procesos extensos e injustificados

Partamos de la idea de que si en un contrato de arrendamientos se estableció cierto plazo para el vencimiento del contrato y cuyo proceso de desalojo es sumamente sencillo; tendríamos que, si ya venció el plazo del contrato de arrendamiento, el arrendador ya no debería estar en posesión del bien porque ya expuso su voluntad en el ejercicio de la autonomía privada estableciendo un plazo para el uso y disfrute del bien; por lo tanto, el arrendatario ya no debería continuar en el inmueble. No hay razón para extender el proceso tratándose de restitución de inmuebles derivados de los contratos de arrendamiento.

Decimos que los procesos sobre arrendamientos son extensos e injustificados porque al ser un proceso sumarísimo este debería ser resuelto en el menor tiempo posible; por el contrario, creemos que a nivel judicial existe un excesivo abuso del recurso de apelación en los procesos de desalojo por que lamentablemente estos no terminan en primera instancia, suben en apelación y llegan incluso a la Corte Suprema para ser revisados vía casación.

Esto es generado en su mayoría por los propios letrados que frente a una situación de desventaja para sus intereses o el de sus clientes, aplican este recurso de manera innecesaria, alargando los procesos judiciales y desacelerando más aún los procesos destinados a la restitución de inmuebles.

4. Ejecución engorrosa

Muchos propietarios, arrendadores ven desprotegida su propiedad frente a los inquilinos morosos quienes creen que pueden quedarse en el inmueble de manera indefinida sin ningún tipo de contraprestación frente al arrendatario, que

a pesar de tener varias herramientas para hacer frente a este problema resulta siendo mucho más complicado de lo que parece porque se debe recorrer mucho camino, muchas veces engorroso, con pérdida de tiempo y de dinero y sobre todo por la resistencia que ejerce el inquilino frente a una sentencia judicial la cual ordena el desalojo. A pesar de esto, el inquilino se torna renuente a desocupar el inmueble hasta que se produzca una situación extrema, esta es la intervención del Poder Judicial y la Policía Nacional a través de sus efectivos a fin de emplear la fuerza pública y recuperar el inmueble.

En conclusión, una vez terminado el proceso de desalojo que resulto siendo además de engorroso, injustificadamente dilatado, viene otro momento del proceso judicial el cual consiste en ejecutar el desalojo. Muchas veces hemos visto a los inquilinos morosos atrincherarse al inmueble, generando violencia y lesionando a la autoridad policial ante la resistencia a desocupar el inmueble por orden judicial; así mismo, ante su renuencia el inquilino moroso termina ocasionando daños materiales a la propiedad el cual va a perjudicar más aun a quien reclama la restitución del bien.

A todo esto, debemos mencionar que el Estado ha hecho una serie de intentos con el fin de acelerar los procesos de desalojo, por ejemplo: A nivel judicial por más intentos que se ha hecho de convertir el proceso de desalojo en un proceso sumario, expeditivo; lamentablemente en la práctica gran parte de estos procesos no terminan en primera instancia como ya señalamos líneas arriba.

Otro intento que se dio fue la expedición de la Ley N° 30933, denominado proceso de desalojo con intervención notarial, ley que amplio la facultad de los notarios pero que no solucionó el problema de celeridad en los procesos de desalojo debido a que primero, el notario no tiene jurisdicción y segundo porque

esta ley exige muchas condiciones como la inscripción del contrato en una notaría; sin embargo, no todas las notarías han implementado el registro de contratos de arrendamiento; así mismo, el requisito para acceder a esta ley es que el inmueble se encuentre inscrito en los Registros Públicos y el contrato elevado a Escritura Pública.

Por otra parte, tenemos que muchos inmuebles en nuestro país no cumplen con estos requisitos, ya que no están inscritos en los Registros Públicos, o que los arrendamientos se dan sobre departamentos, cuartos, habitaciones que no están debidamente independizados. Por lo tanto, el desalojo notarial ha sido creado solo para un sector de la población y no ha sido pensado para todos los ciudadanos, con lo cual no resultó ser un medio que pueda ayudar a desacelerar la carga procesal del Poder Judicial.

Por ello creemos que, el arbitraje es el medio más idóneo para resolver estos conflictos; así, a nivel arbitral se puede obtener un desalojo eficaz siempre que se haya constituido el convenio en una cláusula arbitral.

5. Trámites innecesarios

Desde el año 1996, con la entrada en vigor de la Ley de Conciliación Extrajudicial, todas las controversias derivadas de materias disponibles deben ser previamente sometidas a un procedimiento de conciliación extrajudicial.

Con ello, antes de iniciar un proceso judicial para resolver alguna controversia o conflicto derivado de un contrato de arrendamiento, la parte interesada tendrá que previamente agotar este mecanismo, lo que podría hacer aún más ineficiente obtener una rápida solución del conflicto. Esto último, debido a que la parte incumplidora, esperará agotar el proceso conciliatorio para recién cumplir

—cuando así lo quiera—, o en el mejor de los casos, cumplir parcialmente, y en la mayoría de los casos, ganar más tiempo. Es un hecho, que, en materia de recuperación del bien arrendado, este proceso sólo encarece y demora el inicio del proceso judicial y advierte al arrendatario que se iniciará el correspondiente proceso de desalojo. A diferencia del arbitraje, en la conciliación el tercero no resuelve los conflictos derivados de las partes, solo ayuda a que estos lleguen a un mejor acuerdo.

Las controversias derivadas de los contratos de arrendamiento usualmente son de competencia de los Juzgados de Paz Letrado, debido a que se toma en cuenta el monto de la renta para fijar la cuantía del proceso. Sin embargo, si el proceso se inicia ante un Juzgado Especializado, el proceso podría terminar en la Corte Suprema de la República, de manera que sólo con eso ya estamos hablando de un proceso que tomará al menos 3 o 4 años. Este el caso, por ejemplo, de los desalojos por ocupación precaria.

2.4. El Arbitraje Popular como mecanismo para solucionar conflictos provenientes del contrato de arrendamiento

El libro VII del Código Civil establece la definición de arrendamiento como sigue: Artículo 1666° "Por el Arrendamiento, el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida".

Uno de los contratos más sencillos de resolver y más usados en el Perú son los contratos de arrendamiento que hoy en día generan muchos problemas a la justicia estatal. Lo que se busca al suscribir un contrato de arrendamiento es la igualdad de derechos entre arrendador y arrendatario, así pues, al arrendador le corresponde recibir el pago de la renta convenida, la restitución del bien al término del contrato y los derechos que le asisten al arrendatario son el uso del

bien y a no ser turbado por el propietario del bien arrendado mientras dure el contrato.

En materia de arrendamiento, el arbitraje resuelve la mayoría de las controversias relacionadas con incumplimientos del arrendatario en cuanto al pago de la renta, incumplimiento de contrato por falta de pago, desalojo, entre otros. Para ello, es necesario que las partes acuerden la sumisión al arbitraje mediante la inserción de una cláusula arbitral, que debe ser pactada entre el propietario y el inquilino; siendo lo más recomendable incluir una cláusula arbitral, firmada en el contrato por ambas partes.

El arbitraje popular como medio de solución de conflictos, brinda una gama de ventajas a los ciudadanos de a pie para poder acceder a la justicia arbitral. A modo de ejemplo, en un procedimiento arbitral la parte perjudicada puede pedir una serie de pretensiones como son el pago de renta impaga, restitución del bien, pago de penalidades, entre otros, que pueden ser acumulados vía arbitral sin que dicha actuación pueda representar algún tipo de dificultad en su tramitación.

A diferencia del arbitraje, en la vía judicial las pretensiones no son acumulables ya que de acuerdo con nuestra legislación debería precisarse el monto de la deuda para recurrir al Juzgado de Paz Letrado o al Juzgado Especializado; así mismo, identificar si se requiere la resolución del contrato o si estamos frente a la figura del precario; como vemos, para resolver estos conflictos se requiere de más de un proceso judicial.

Otro punto importante del arbitraje es que el proceso resulta ser más ágil y expeditivo. De ese modo, podemos arribar a señalar que con el arbitraje popular el proceso tarda entre cinco meses a un año si la ejecución del laudo se hace a

través de la vía judicial. Es decir, la parte interesada encuentra un laudo que permite que se le otorguen los montos no pagados de la renta, la recuperación de la posesión, pero ante la falta de colaboración de la parte vencida al no entregar la propiedad y ante la fuerza del arrendatario de seguir en posesión del bien, entonces se tendrá que acudir a la vía judicial para ejecutar el laudo. Caso distinto encontramos respecto del Poder Judicial cuyos procesos en materia de arrendamiento tiene una dilación entre tres y cuatro años para lograr la restitución del bien.

El arbitraje es de mayor utilidad porque definitivamente se da en una sola instancia, no cabe recurso de apelación, el árbitro fácilmente puede ejecutar sus propias decisiones. Además, el proceso es técnico, permite costos muy bajos para poder encaminar un proceso de desalojo, entre otras ventajas las cuales hemos ido desarrollando a lo largo del presente trabajo.

En conjunto, el arbitraje pareciera brindar mejores resultados frente a la justicia estatal tradicional; sin embargo, la falta de conocimiento de la población sobre este medio de solución extrajudicial termina llevando a los arrendadores en busca de tutela jurisdiccional efectiva en el Poder Judicial. Lo cierto es que, existe un Centro de arbitraje popular como Arbitra Perú dirigido por el Ministerio de Justicia, que desde hace ya varios años ha venido funcionando de manera lenta y soterrada, pero, con la intención de resolver controversias jurídicas sobre materias disponibles y a bajo costo a fin de generar un mejor resultado en los ciudadanos, quienes al ver afectados sus derechos recurren en busca de este medio de justicia alternativo como es el caso del arbitraje popular.

CAPÍTULO III. ARBITRAJE POPULAR EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

3.1. Arbitraje Popular como alternativa

3.1.1. Contribución en los contratos de arrendamiento

La razón del desarrollo de este numeral es expresar con precisión hasta qué punto el arbitraje popular y, en general el arbitraje puede contribuir a la solución de controversias en los contratos de arrendamiento en el Perú.

Al respecto debemos decir que la burocratización, la congestión y la falta de diligencia con la que actúa nuestro aparato jurisdiccional ha conllevado a la inserción de otros mecanismos o alternativas que coadyuven a dar mejores resultados a los miles de casos que se encuentran entrampados en nuestro Poder Judicial.

En esa línea, el Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje, ha establecido los lineamientos para que este medio pueda desempeñar su rol como institución privada frente a los innumerables sucesos que por su naturaleza diariamente aquejan a los arrendadores. Y frente a la necesidad de equilibrar nuestro sistema jurídico, el arbitraje se abre paso para dar solución a los conflictos que se generan entre las partes.

Tal es el número de casos sobre arrendamientos que diariamente se ven enfrentados arrendador y arrendatario sin que nuestro sistema judicial pueda hacer algo por dar solución en el plazo más breve a sus controversias, esto debido a la sobrecarga de procesos judiciales lo cual conlleva a la demora desproporcional de casos sin resolver. Frente a la sobrecarga de procesos,

Gutiérrez (1995) ha realizado una investigación a fin de dar a conocer la lentitud con la que se dan los procesos de desalojo; en ese sentido señala que:

Los procesos de desalojo por ocupación precaria duran, en promedio, 4 años y 3 meses, esto es, 46 meses más que el plazo previsto en la norma. Tenemos que los procesos de desalojo por ocupación precaria deberían finalizar en solo cinco meses. Este tiempo incluye el inicio del proceso, la emisión de la sentencia de primera instancia, la sentencia de vista y la sentencia en casación emitida por la Corte Suprema, con lo cual la decisión adquiere estatus de cosa juzgada. No obstante, las diferencias entre el plazo legal y el plazo real son mayores si sumamos el tiempo que demora ejecutar la sentencia. Esto es, para lograr el lanzamiento del ocupante precario o lograr el remate del bien y el pago efectivo al acreedor, luego de la sentencia consentida o ejecutoriada, se requiere un plazo adicional de aproximadamente año y medio (p. 33).

Frente a ello, como ya hemos señalado anteriormente el arbitraje presenta diversas ventajas en contraste con la jurisdicción ordinaria, poniéndola como una alternativa valedera frente a la ineficacia y formalismos que representa el aparato judicial; creemos que la contribución del arbitraje como el medio más adecuado para la solución de conflictos, apunta a criterios muy específicos como aminorar la carga procesal en los juzgados, propicia el acceso a la justicia de cualquier ciudadano lo que implicaría la disminución en tiempo y costos de tasas judiciales, honorarios profesionales, entre otros a causa de la demora innecesaria a través de procedimientos sencillos y accesibles para todos.

Asimismo, el arbitraje popular constituiría una opción distinta y viable a las diferencias jurídicas que puedan surgir del contrato de arrendamiento, pues no

solo descongestionaría los despachos judiciales, sino que daría una pronta solución a los innumerables casos que se encuentran sin resolver en los despachos judiciales a través de abogados especializados en la materia, propiciando de esa manera la intervención de este mecanismo arbitral que aún se encuentra olvidado en gran parte si no es en toda la ciudadanía.

Con ello no queremos decir que, se va a resolver el problema de ineficacia del Poder Judicial, sino que el arbitraje popular debe ser tomado como una herramienta válida o como un recurso superador de falencias que permita alcanzar soluciones más adecuadas a la crisis que hoy representa la justicia estatal ante la demanda de ciudadanos que buscan obtener un mejor resultado a sus conflictos.

3.1.2. Finalidad del arbitraje popular

El arbitraje como medio alternativo a la justicia tradicional se le confirió el carácter de institucional, debido a que el Estado lo integró a nuestras leyes con el fin de regularlo y darle un carácter más formal a la solución de controversias. Es así, como el Centro de arbitraje popular "Arbitra Perú" se sustenta en la necesidad de ofrecer masivamente a la sociedad un medio alternativo de solución de controversias dentro de las materias de mayor demanda, teniendo en cuenta el desarrollo del arbitraje en nuestro ordenamiento jurídico, particularmente en materia comercial.

En ese sentido, el impulso que se le dio al arbitraje popular fue para que los ciudadanos no tuvieran que recurrir de manera inmediata a la justicia estatal cuando se presentase un conflicto, sino que por el contrario vieran al arbitraje como una alternativa propicia y beneficiosa para satisfacer sus propios intereses. Así los buenos resultados que se pudieran conseguir con el arbitraje permitirían

plantear su uso a otros ámbitos y sectores más amplios del país con la finalidad de conseguir resultados similares, acercando de ese modo al ciudadano a un servicio de solución de controversias eficiente, efectivo a costos adecuados, con procesos más ágiles y céleres; procurando una cultura de paz en beneficio de quienes se encuentran enfrentados.

Así mismo, y a fin de procurar el acceso a la justicia de todos los ciudadanos, el Texto Único de Procedimientos Administrativos (TUPA) del Ministerio de Justicia ha puesto a disposición de todos los ciudadanos la tabla de aranceles del tribunal arbitral integrado por uno y tres árbitros.

En ese sentido, en caso de comparecer un único árbitro para la solución de controversias y la cuantía sea hasta S/. 2,000.00 soles, los honorarios a pagar por cada una de las partes será de S/. 150.00 soles, (siendo un total de S/. 300.00 por honorarios del árbitro); así mismo, en caso la cuantía sea de S/. 2,001.00 a S/. 4,000.00 soles, el monto total a pagar será de S/.450.00 soles. A su vez, cuando la cuantía sea de S/.4,001.00 a S/.6,000.00 soles, los honorarios serán de S/.600.00 soles, así sucesivamente y cuando la cuantía sea de S/.50,001.00 a S/.70 000.00 soles, el monto a pagar por árbitro único será de S/.2,800.00 soles.

Para el caso de la tabla de aranceles del Tribunal Arbitral integrado por tres árbitros los montos por honorarios al igual que el Tribunal Arbitral integrado por único árbitro varía de acuerdo con la cuantía del litigio y con respecto a los montos anteriores estos difieren en S/.150.00 soles. Así tenemos que cuando la cuantía sea de S/. 2,001.00 a S/. 4,000.00 soles, el monto total a pagar será de S/.600.00 soles; S/.150.00 soles más que los honorarios pagados a un solo árbitro.

De ese modo, las controversias llevadas a arbitraje popular sugieren montos pequeños, de acuerdo con la cuantía del conflicto a resolver cuya decisión del árbitro es única y no admite apelación.

3.2. Centro de arbitraje popular “Arbitra Perú”

El Centro de arbitraje popular Arbitra Perú con sede en el Ministerio de Justicia (MINJUS), es un medio alternativo a la justicia ordinaria para la solución de controversias, que en vía arbitraje popular brinda a todos los ciudadanos acceso a su jurisdicción con el fin de solucionar conflictos a costos mucho más económicos y rápidos, toda vez que su valoración económica no supere las 20 UIT (S/.92,000.00).

Este medio arbitral está conformado por la Coordinación Administrativa a cargo de un abogado quien cumple las siguientes funciones de acuerdo con el estatuto del mismo centro arbitral:

- a) Dirigir el Centro de Arbitraje Popular “Arbitra Perú” y representarlo ante cualquier autoridad.
- b) Proponer la celebración de convenios con instituciones públicas y privadas para la difusión de las actividades del Centro de Arbitraje Popular “Arbitra Perú” y para su implementación.
- c) Promover y coordinar con otros Centros de Arbitraje, Universidades y demás instituciones públicas o privadas, actividades de tipo académico u otras relacionadas con la actividad arbitral.
- d) Velar por el cumplimiento del Reglamento Arbitral del Centro de Arbitraje Popular “Arbitra Perú” así como de las demás normas vigentes.
- e) Designar al árbitro o a los árbitros en defecto de la designación de las partes, o cuando se haya vencido el plazo para elegirlos, o cuando éstas

lo soliciten a falta de acuerdo entre ellas o a falta de acuerdo de los árbitros, según sea el caso.

f) Resolver la recusación interpuesta contra los árbitros únicos y contra el presidente del Tribunal, en su caso.

g) Las demás que les sean encargadas por la Alta Dirección del Ministerio de Justicia o por el director nacional de Justicia.

Y por la secretaria técnica cuyas funciones son:

a) Dar trámite a las solicitudes presentadas.

b) Actuar como secretario en los procedimientos de arbitraje llevados a cabo en el Centro de Arbitraje Popular "Arbitra Perú".

c) Cursar a las partes las notificaciones que correspondan.

d) Registrar los laudos arbitrales.

e) Llevar los archivos del Centro de Arbitraje Popular "Arbitra Perú".

f) Efectuar las liquidaciones de gastos que correspondan a los procedimientos de arbitraje.

g) Expedir constancias y certificaciones concernientes a las actuaciones llevadas a cabo por el Centro de Arbitraje Popular "Arbitra Perú", incluyendo las relativas a la participación de los árbitros y peritos.

h) Reportar sus actividades al Coordinador Administrativo del Centro de Arbitraje Popular "Arbitra Perú".

i) Las demás que le sean encargadas por el Coordinador Administrativo.

Sobre ello y en atención al acceso a la justicia arbitral se requiere el acuerdo de las partes de llevar a arbitraje los conflictos surgidos o que están por surgir a través de la inclusión de una cláusula arbitral al contrato, en este caso al contrato de arrendamiento. Otra forma de acudir al arbitraje popular es a través de la

suscripción del convenio arbitral después de haber surgido el conflicto entre las partes, así lo establece el artículo 10° del Reglamento Arbitral del Centro de Arbitraje Popular “Arbitra Perú”.

Artículo 10°. - Sujeción al Arbitraje Popular

De no haber acordado las partes someter a arbitraje sus controversias presentes o futuras, cualquiera de ellas podrá solicitar al Centro de Arbitraje Popular “Arbitra Perú” la suscripción de un Convenio Arbitral para lo cual dicho Centro de Arbitraje remitirá el convenio debidamente firmado por el solicitante a la otra parte en original (p.6).

3.2.1. Proceso arbitral del Centro de Arbitraje Popular Arbitra Perú

Se da inicio al proceso arbitral con la presentación de una solicitud dirigida al Coordinador Administrativo del Centro de arbitraje popular Arbitra Perú, cumpliendo con todas las formalidades y requerimientos instaurados en el reglamento del mismo centro arbitral. Si se cumple con todos los requisitos, la solicitud será admitida a trámite en un plazo no mayor a 3 días por el secretario técnico y notificará a la parte contraria para que en el plazo de 5 días hábiles conteste lo conveniente. Si la parte demandada no se apersona, este no es un obstáculo para que el procedimiento continúe.

Seguidamente, las partes pueden acordar la designación de un árbitro único o un Tribunal Arbitral según sea el caso. Luego, se inicia la audiencia de instalación del Tribunal Arbitral donde se deberá abonar el 50% por honorarios profesionales, en este momento se va a fijar las pautas para el procedimiento del arbitraje. Posteriormente, el solicitante tendrá un plazo de 5 días para presentar la demanda, de ser admitida se corre traslado a la parte contraria para que conteste en el plazo también de 5 días. En la etapa de la audiencia única se

concentran varios actos, entre ellas tenemos el saneamiento, fijación de puntos controvertidos, admisión y actuación de pruebas tanto de la demanda como de la contestación de demanda y por último los alegatos orales, todos estos actos se dan en una sola audiencia con el fin de no dilatar la actuación arbitral. Antes de expedir el laudo arbitral se debe abonar la diferencia por concepto de honorarios profesionales, a continuación, se expedirá el laudo dentro de 30 a 45 días el cual es inapelable, tiene el mismo valor que una sentencia judicial y es ejecutable judicialmente.

Tras doce años de haberse instaurado el Centro de arbitraje popular Arbitra Perú, en contraposición con el Arbitraje Comercial simple resulta ser un medio cuyas particularidades en cuanto a costos, baja cuantía, profesionales especializados y demás características propias del arbitraje popular no están siendo aprovechadas para solucionar conflictos relacionados a temas simples como son los contratos de arrendamiento, por lo que la falta de conocimiento y difusión acerca de este tipo de arbitraje viene siendo poco utilizado por la población en general.

En la actualidad el Centro de arbitraje ha tratado de acercarse a un sector de la población como son los comerciantes y microempresarios a fin de brindar el servicio arbitral; sin embargo, el esfuerzo por acaparar a un sector más grande de la población ciertamente no ha dado buenos resultados, esto por la falta de recursos del Estado para poder publicitar y difundir esta institución arbitral que trae como consecuencia el desconocimiento de quienes ostentan ver sus problemas resueltos sin mayores dilaciones y tiempo desperdiciado.

3.3. Falencias del Centro de arbitraje popular “Arbitra Perú”

3.3.1. Falta de conocimiento

El arbitraje popular fue declarado de Interés Nacional en la Primera Disposición Final del Decreto Legislativo N° 1071 – Ley General de Arbitraje. No obstante, el Centro de arbitraje popular Arbitra Perú en el año 2015, únicamente ha registrado 106 procesos iniciados y de acuerdo con el número de casos registrados al año 2020 (50 procesos iniciados), este se ha reducido casi a la mitad. De ello podemos decir que esta cifra se debe al desconocimiento, a la falta de información de los ciudadanos sobre el acceso al arbitraje popular como medio efectivo de solución de conflictos a bajo costo, de solución rápida y especializada distinta de cualquier otra forma de arbitraje.

Un gran porcentaje de personas considera que el arbitraje popular es costoso y que ha sido diseñado para solucionar controversias complejas, así es como lo percibe nuestro país hoy en día. A pesar de que este centro arbitral ha sido incorporado para dar solución a las innumerables materias de mayor demanda a fin de reducir la excesiva carga procesal y dar solución a los conflictos a través del Arbitraje Popular, el común de la ciudadanía considera que la única vía que existe para dar solución a sus problemas es la vía judicial, tomando a los MARCS como vías poco necesarias e ineficaces frente a la institución judicial.

3.3.2. Falta de difusión

La nueva ley de arbitraje como se había señalado líneas arriba declara de interés nacional el acceso al arbitraje popular para personas naturales y jurídicas. Sin embargo, a pesar de que este tipo de arbitraje se presenta como un instrumento accesible a todos los ciudadanos teniendo como principal característica los bajos costos, este no ha tenido mayor protagonismo en nuestro país por lo que es poco conocido y utilizado.

Las razones de la no existencia de una cultura de arbitraje en el Perú en la contratación arrendaticia es la falta de difusión el cual es un obstáculo para que el arbitraje pueda conocerse, masificarse y utilizarse; así tenemos que en muchas universidades peruanas no se enseña ni se tiene por puesta en la maya curricular el curso de arbitraje, por lo que esta materia se trata como un subcapítulo dentro del curso de Derecho Procesal, así los estudiantes de derecho son formados sobre la base del litigio y no con aptitudes para negociar.

Otro problema que encontramos es la falta de publicidad a través de campañas o desarrollo de estrategias por parte del Centro de arbitraje popular Arbitra Perú y el Ministerio de Justicia, pues no es suficiente que este programa brinde mejores beneficios a la ciudadanía si estas no son conocidas por quienes lo necesitan.

No pretendemos convencer a la población acerca de los atributos que puedan encontrarse en el arbitraje, sino dar a conocer a este mecanismo como un camino más a la solución de conflictos, pudiendo usar la vía judicial siempre que se haya desestimado el arbitraje y no por el mero desconocimiento de la existencia de esta vía la cual resulta en muchos casos eficiente.

3.3.3. Los abogados frente al arbitraje popular

Tenemos que recordar que los abogados son preparados para el ejercicio profesional litigioso, por lo que no se tiene incorporado este método arbitral en la práctica; en ese sentido, al presentarse un problema, en lo primero que pensamos es en la interposición de una demanda, aunado a ello los pasos y trámites del procedimiento para finalmente llegar a una sentencia judicial firme,

todo ello seguido por normas escritas las cuales guían cada paso para la solución del conflicto.

Coadyuva también a esta causa pensar que las sentencias judiciales emitidas por el Órgano Jurisdiccional tienen mayor valor que un laudo arbitral emitida por el Tribunal Arbitral. Sin embargo, sabemos que al igual que las sentencias judiciales, los laudos también gozan de esa efectividad, es de obligatorio cumplimiento para las partes y tiene la misma eficacia que una sentencia firme.

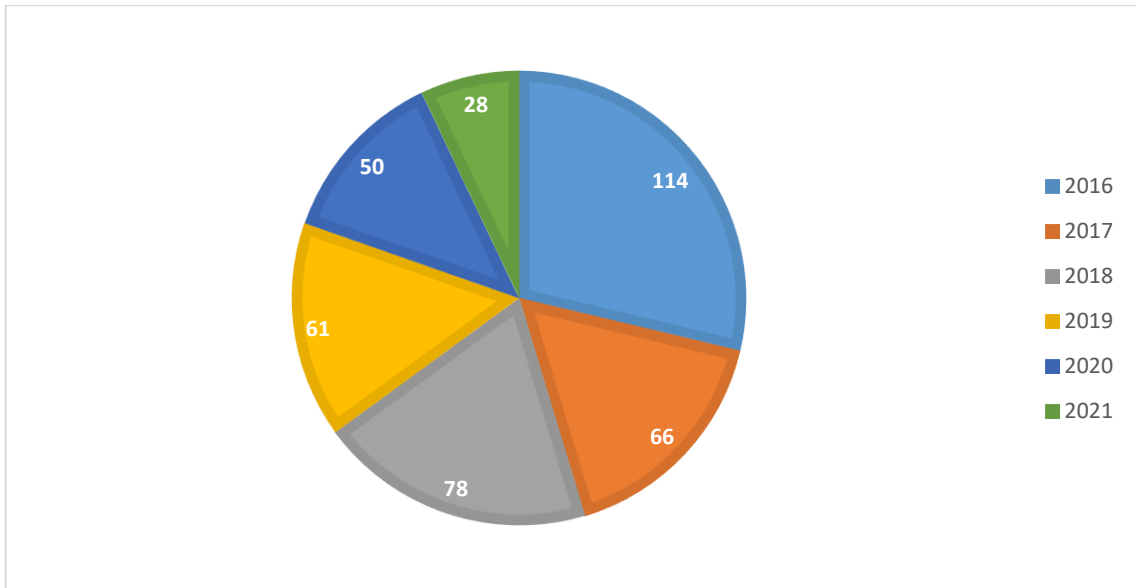
3.4. Estadísticas del Centro de Arbitraje Popular “Arbitra Perú”

De acuerdo con el informe N° 1631-2021-JUS/DGDPAJ-DCMA-AP-ST, emitido por la Dirección de Conciliación Extrajudicial y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos y sobre la base de la información solicitada, se tiene que a la fecha la nómina de árbitros del Centro de arbitraje popular “Arbitra Perú” cuenta con ciento setenta (170) árbitros miembros especializados en distintas materias arbitrales, quienes previamente han sido rigurosamente seleccionados para ejercer el cargo.

El Arbitraje Popular ha sido y sigue siendo utilizada de manera limitada en nuestro país, pues existe un gran porcentaje de la población que aun siente que la justicia tradicional es el medio más adecuado para solucionar sus controversias, no obstante y hasta el año 2016, el número de procesos iniciados en Arbitra Perú fue de 114, los cuales han ido disminuyendo con el paso de los años, así tenemos que al año 2020, el número de procesos iniciados decreció en un 43.86%, respecto del año 2016, y a setiembre de 2021, solo se han iniciado 28, procesos esto equivale a un 24.60% respecto del año 2016.

Figura 1:

Número de procesos arbitrales iniciados del año 2016 al 2021.



Elaboración propia en base al informe N° 1631-2021-JUS/DGDPAJ-DCMA-AP-ST.

A su vez el porcentaje de solicitudes admitidas a trámite respecto del año 2020, ha sido de 66.00%, el 22.00% fue declarado inadmisibile y el 12.00% improcedente; similar situación se dio en el año 2021, con un 64.29% de solicitudes admitidas a trámite, la tasa de inadmisibilidad creció en 28.57% y decreció el porcentaje de improcedencia en un 7,14%.

No debemos olvidar que el desarrollo de este medio alternativo no ha tenido mayor auge debido a la falta de impulso y recursos económicos por parte del Estado, los cuales han conllevado a la falta de difusión hacia los ciudadanos para conocer los beneficios de esta herramienta que en muchos casos resulta beneficiosa y adecuada en cuanto a costos, tiempo y sobre todo acceso a la justicia de los ciudadanos en estado de vulnerabilidad, permitiendo así la solución de disputas más adecuada.

3.4.1. En contratos de arrendamiento

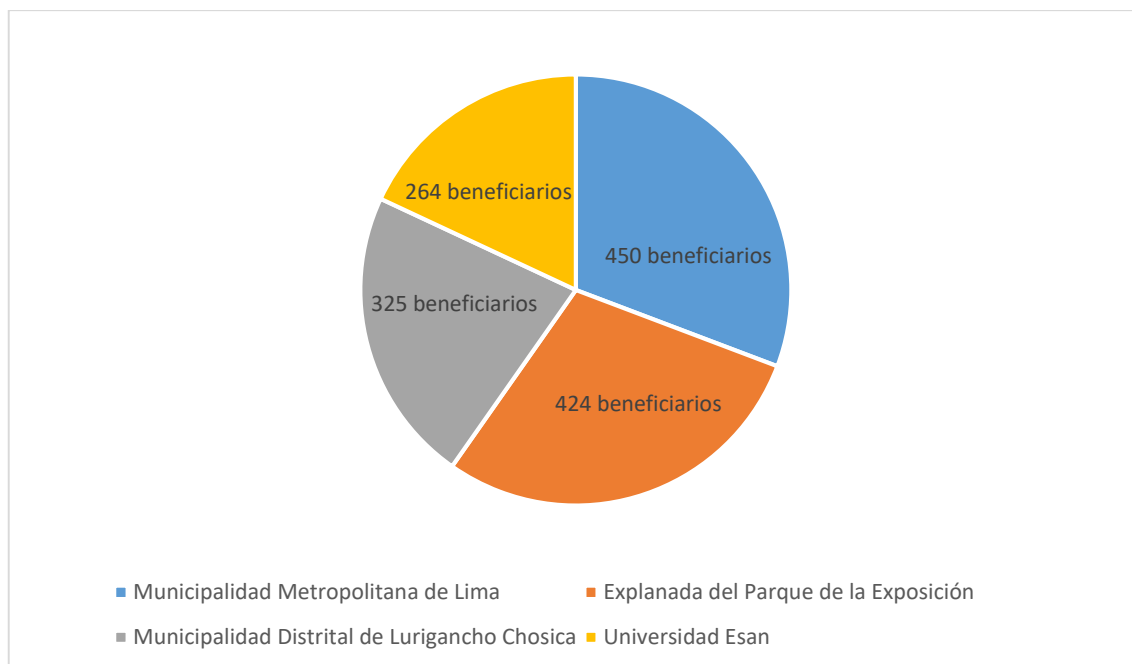
Dada la situación económica actual de nuestro país debemos reconocer que arrendar un inmueble se ha hecho cada vez más lejano y tedioso para quienes buscan adquirir un inmueble, empero ello no es obstáculo para que los contratos se realicen y en ella se establezcan cláusulas a fin de evitar el incumplimiento de la obligación.

Los contratos han sido creados para cumplirse, sobresalen por su importancia jurídica ya que es de obligatorio cumplimiento entre las partes. Y ante su incumplimiento se deben buscar otras vías o mecanismos que den solución a estos inconvenientes. Es así, como se creó el Centro de Arbitraje Popular “Arbitra Perú”, para atender y dar solución a situaciones como estas, que no necesariamente resultan ser materias complicadas, asimismo y de acuerdo con la data estadística elaborada en el año 2015, por la Dirección de Conciliación Extrajudicial y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos (DCMA), se han realizado 2,293, consultas de las cuales 415, pertenecen a temas sobre contratos de arrendamiento, las cuales se realizaron a través de llamadas telefónicas.

De igual modo, ese mismo año se realizaron 24, charlas en la ciudad de Lima en colaboración con distintas instituciones a fin de difundir y masificar el Arbitraje Popular. Las instituciones con mayor concurrencia de beneficiarios a estos eventos fueron la Municipalidad Metropolitana de Lima, Explanada del Parque de la Exposición Mintra, Municipalidad Distrital de Lurigancho Chosica y la Universidad Esan tal como se muestra en la figura N° 2.

Figura 2:

Instituciones con mayor concurrencia de beneficiarios año 2015.



Elaboración propia en base a lo recogido por el reporte estadístico anual del DCMA. MINJUS 2015.

Así también se verifica que otras instituciones en las cuales se realizaron dichos eventos de difusión no tuvieron mucha acogida por los ciudadanos tal es el caso de la universidad Peruana de Ciencias e Informática y la Gobernación de la Molina donde el número de beneficiarios fue de veinte y dieciséis respectivamente. A su vez, las charlas de difusión del arbitraje popular fueron llevadas a provincia logrando informar de los beneficios de este medio a cuatrocientas veintitrés personas.

- a. La primera charla se desarrolló en la ciudad de Cusco, en el mes de marzo del año 2015, participó el Mg. Carlos Castillo Rafael, logrando obtener (300 participantes)
- b. Se llevó a cabo en la Ciudad de La Libertad, el día 15 de julio del año 2015, una charla titulada “El Arbitraje de Baja Cuantía”, dicho evento se desarrolló en el Auditorio “Lucio Flores Sabogal” de La Corte Superior de

Justicia de La Libertad, de la Sede de la Urb. Natasha Alta. En la Charla se desarrolló una presentación del valor del Arbitraje Popular, como forma de solución de conflictos y se explicó el proceso de arbitraje, beneficios y costos. En calidad de expositora participó la Abog. Jenny Elizabeth Astudillo Meza, logrando obtener (68 participantes)

c. La tercera charla, se llevó a cabo en la Ciudad de Cajamarca, el día 11 de noviembre del año 2015, la charla titulada "Perspectivas del Arbitraje en el Perú: Arbitraje Popular, dicho evento se desarrolló en el Auditorio del Ilustre Colegio de Abogados de Cajamarca. En la Charla se desarrolló y se explicó el proceso de arbitraje popular, beneficios y costos. En calidad de expositor participó el Abog. Rafael Medina Rospigliosi, logrando obtener (55 participantes). (DCMA, 2015, p. 35-36)

Posterior a ello, esta lucha por masificar el arbitraje popular no ha tenido mayor éxito, por el contrario, las cifras respecto a los años 2019, 2020 y 2021, sobre procesos arbitrales ha disminuido considerablemente, ello conforme a la información brindada por el informe N° 1631-2021-JUS/DGDPAJ-DCMA-AP-ST, así mismo; en cuanto a los procesos arbitrales en materia de arrendamiento en el año 2019, se llevaron a cabo 48 procesos; en 2020, 32 procesos arbitrales y en el año 2021, tan solo 20 procesos sobre arrendamientos. Lo cual es desalentador teniendo en cuenta que cada año el número de procesos se incrementa a nivel judicial.

3.4.2. En desalojo

Los procesos de desalojo en el Perú deberían durar aproximadamente 5 meses, a pesar de ello pueden tardar materialmente más de 4 años, sin tener en cuenta la etapa ejecutoria. El plazo de calificación de una demanda y en general los

plazos hoy en día exceden totalmente las normas procesales exigidas, así tenemos que el plazo para calificar una demanda según el artículo 153° del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial es de 48 horas; sin embargo, este se ha extendido a 30 días.

Es necesario publicitar de manera masiva y frecuente un mecanismo adicional de solución de conflictos como el arbitraje, ya que la actuación omisa de los jueces al no cumplir de manera efectiva con los plazos establecidos en la norma al momento de la tramitación del proceso de desalojo por vencimiento de contrato o por falta de pago coopera también a la demora en los procesos en el Poder Judicial. Sobre los factores que motivan la demora en los procesos judiciales, tenemos que:

“El 38% de abogados considera que el principal factor de la demora de los procesos judiciales es la excesiva carga procesal generada por las demandas presentadas por el Estado. Un 27% consideró el envío de las notificaciones y cargos de recepción como el segundo gran factor de esta demora. La encuesta realizada a un grupo representativo de abogados también revela otros factores que motivan la demora de los procesos: la ausencia de la mayoría de los jueces durante la tarde (9%), el cambio de jueces y suspensión de juzgados y tribunales (12%), los actos dilatorios de los propios abogados (8%) y las huelgas del Poder Judicial (6%). (Gutiérrez, 2015, p.36).

No obstante, y a pesar de la carga procesal en el sistema judicial, la DCMA ha registrado en el año 2015, 79 solicitudes arbitrales correspondientes a desalojos, mientras que, en el año 2021, solo registro 15 solicitudes de los cuales se inició

el proceso de 11 desalojos, 09 corresponden a desalojo por ocupante precario y 02 a desalojo por falta de pago.

Gráfico 3:

Solicitudes arbitrales entre los años 2015 al 2021 sobre desalojos.

AÑO	CANTIDAD
2015	79
2016	42
2017	47
2018	42
2019	47
2020	23
2021	15

Fuente: Dirección de Conciliación Extrajudicial y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos – DCMA.

- Consideraciones

Uno de los más grandes problemas que atraviesa el arrendador de un inmueble es cuando intenta desalojar a un inquilino, encontrándose en la engorrosa y muy común figura en nuestro país de intentar desalojar al arrendatario por “ocupante precario”; así tenemos que, conforme al artículo 547° del Código Procesal Civil, segundo párrafo señala que “cuando la renta mensual es mayor a 50 URP, o no exista cuantía son competentes los jueces civiles. Cuando la cuantía sea hasta 50 URP, son competentes los Jueces de Paz Letrado”.

Respecto a la inexistencia de la cuantificación, si lo que se pretende es el desalojo por ocupación precaria resulta competente el Juzgado Especializado en primera instancia. Punto en el cual creemos no estar de acuerdo, ya que

demandar a un precario es como demandar a un inquilino al que se le toma en cuenta el valor de la renta; en el caso del precario quien se encuentra usando el bien sin justificar la posesión, creemos de extrema importancia considerar el valor del autovalúo, de esa manera el juez competente sería el Juez de Paz Letrado. Sin embargo, existe un grave error en la regulación de nuestro Código Procesal Civil al establecer que de no existir cuantía el proceso iría al Juzgado Especializado para posteriormente llegar a la Corte Suprema en recurso de casación y en lugar de hacer más celeridad la restitución se estaría castigando al propietario del inmueble.

Por ello consideramos necesario que la cuantía debe tomar en cuenta una valorización del valor de la renta promedio para que el monto sea menor y el proceso resulte más ágil; esto va a permitir que cientos de conflictos derivados de los contratos de arrendamiento puedan solucionarse con mayores beneficios en la vía arbitral.

La Dirección de Conciliación Extrajudicial y Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos establece que las pretensiones que no superen las veinte UIT u S/ 92,000.00 (noventa y dos mil soles), puede resolverse a través de Arbitra Perú. Al respecto, es necesario tomar en consideración que al tratarse de un arbitraje popular los conflictos provenientes de los contratos de arrendamiento cuyas pretensiones no superen las diez UIT o S/ 46,000.00 (cuarenta y seis mil soles), serán de competencia exclusiva del Centro de Conciliación y Mecanismos Alternativos de Resolución de conflictos a cargo del Centro de arbitraje popular Arbitra Perú. Las pretensiones que superen dicho monto serán de competencia de cualquier centro de arbitraje formal, o en su defecto podrán ser resueltos a través del Poder Judicial.

Los procesos en materia de arrendamiento que mayores problemas a generado al sector inmobiliario y a los arrendadores son el desalojo, la restitución derivada de los contratos de arrendamiento, procesos que generalmente tienen cuantías que están por debajo de los 46,000.00 soles, si tomamos como criterio esencial para este tipo de controversias el “valor renta”; lo que se busca es reconducir los conflictos derivados de la restitución de inmuebles provenientes de los contratos de arrendamiento a un arbitraje de formato sumarísimo, es decir, generar un régimen de arbitraje obligatorio para todos los arrendamientos cuya cuantía no supere las diez UIT.

De esa forma los desalojos por falta de pago de renta, incumplimiento de contrato u ocupante precario podrían ir a arbitraje si así las partes lo desean, logrando así órdenes de restitución en menor tiempo; asimismo, esta propuesta beneficiará a los usuarios, quienes se verán obligados por la necesidad, preocupación de recuperar su inmueble para acudir al arbitraje popular por los beneficios que representa tales como la celeridad, rapidez, economía, eficiencia y no porque se les ha impuesto una norma.

Buscamos que este procedimiento sea conocido por todos y por la rapidez que representa el arbitraje, consideramos que este mecanismo de solución de controversias podría ayudar a agilizar la carga procesal que existe en los juzgados, así como brindar mejores resultados a los arrendadores.

CAPITULO IV: PROPUESTAS

Ante los problemas que atraviesa la restitución de inmuebles en los contratos de arrendamiento, creemos necesario brindar algunas propuestas que van a ayudar a dar solución a uno de los problemas sociales más grandes en nuestro país, teniendo al arrendador como parte perjudicada quien lo único que espera es volver a recuperar su inmueble.

El uso inoportuno e inadecuado de nuestras normas, ha propiciado la existencia de barreras que se tenían al menos en el Perú para hacer uso del aparato jurisdiccional para resolver en la vía sumarísima los procesos que provienen de los contratos de arrendamiento. Hoy en día esto no es factible de tratar en la vía judicial no solo porque se trata a estos conflictos en la mayoría de los casos en juzgados especializados los cuales llegan en recurso de casación (extendiendo aún más la restitución de inmuebles), sino también porque cada día ingresan más expedientes a los juzgados lo cual acarrea la excesiva carga procesal y la demora en su tramitación.

Así también mencionar en términos de costo, que el arrendador debe afrontar el gasto por servicios profesionales de un abogado y también lo que implica por gastos procesales; del mismo modo, deberá afrontar los daños materiales ocasionado por el inquilino, quien va a tratar de alargar lo más posible el proceso con el fin de quedarse en el mismo.

El sistema judicial sigue siendo para la población el medio principal de solución de disputas, sobre ello es importante resaltar que a pesar de haber tenido modificaciones legales a lo largo de los últimos años en materia de arrendamiento y posibles soluciones al mismo, estos no han tenido buenos resultados; por ello creemos que las posibles soluciones a la reivindicación

oportuna de inmuebles y conflictos derivados de los contratos de arrendamiento pueden tener un mejor resultado si se incluye una cláusula arbitral a los contratos de arrendamiento.

4.1. Propuestas para la solución de controversias en contratos de arrendamiento

4.1.1. Inclusión de cláusula arbitral a los contratos de arrendamiento:

Añadir una cláusula de sumisión arbitral de mutuo acuerdo entre las partes a los contratos de arrendamiento, va a permitir solucionar conflictos a través del proceso arbitral sin la necesidad de recurrir al sistema judicial, salvo que cualquiera de ellos se niegue a cumplir las decisiones que dicte el árbitro; en otras palabras, el arrendador tendrá que acudir a la vía ordinaria solicitando su ejecución cuando el arrendatario incumpla el laudo emitido por el árbitro.

Como ventajas a favor de la cláusula arbitral tenemos que las constantes fricciones entre arrendador y arrendatario serán resueltas por árbitros especializados en la materia, cabe indicar que el tipo de arbitraje es de Derecho, esto quiere decir que el/los árbitros se basarán en las disposiciones y leyes que se aplican a los contratos a arrendamiento; de igual forma, las partes podrán escoger y designar que árbitros estarán a cargo de la controversia. Haciendo uso del arbitraje popular se puede decir que estamos ante un procedimiento rápido, flexible y a costos accesibles de acuerdo con la tabla de aranceles de Arbitra Perú.

Siendo, el convenio arbitral un acuerdo independiente deberá establecerse lo esencial y necesario permitiendo que su aplicación sea lo más correcta posible. En efecto, el acuerdo arbitral va a conducir el desarrollo del arbitraje, es una

pieza fundamental para llegar con éxito a la jurisdicción arbitral porque va a consentir a partir de la voluntad de las partes solucionar sus conflictos en el ámbito privado; por el contrario, si no existiera dicha cláusula en los contratos de arrendamiento, las partes quedarían forzadas a utilizar cualquier otro medio para solucionar sus controversias deviniendo en procesos lentos y costosos. Por ello, la inclusión de este acuerdo logrará su aplicación inmediata, convirtiéndola en una propuesta fundamental para llevar a cabo el arbitraje en los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento y la restitución de inmuebles.

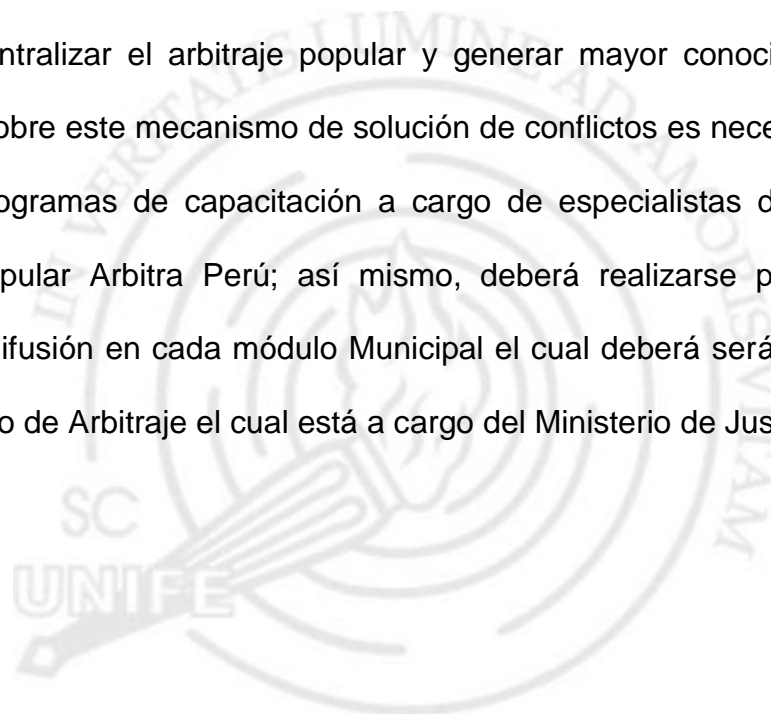
4.1.2. Creación de convenio Interinstitucional

Es indispensable arribar a dar una propuesta para la difusión del servicio de “arbitraje popular”; de esa manera lograr descentralizarlo inicialmente en la ciudad de Lima hasta llegar a todo el territorio nacional como Institución directamente; ya que este tipo de arbitraje no se ha dado a conocer de manera masiva, causando perjuicio a la gente que se ha sentido obligada a resolver sus conflictos en el Poder Judicial, impidiendo así que mayor cantidad de ciudadanos puedan acceder de forma alternativa a la justicia arbitral de bajo costo.

Creemos importante que el Ministerio de Justicia a través de políticas públicas, gestiones e implemente un módulo de arbitraje popular al interior de cada Municipalidad tanto en Lima como en provincia, para que de esa manera los conflictos provenientes de los contratos de arrendamiento se puedan resolver de manera rápida y eficaz. Es conveniente resaltar al Ministerio de Justicia como principal ente rector del sector justicia, propone políticas de acceso a la justicia a los ciudadanos; de la misma manera, brinda servicios de forma gratuita como defensa pública, conciliación extrajudicial y otros a las personas de escasos recursos económicos.

Las Municipalidades como órganos de gobierno, fomentan el desarrollo de su localidad con total capacidad para el adecuado cumplimiento y crecimiento de sus actividades para los cuales fue creado, goza de independencia política, económica y administrativa. En ese sentido, proponemos que entre ambas instituciones (Ministerio de Justicia y Municipalidad) puedan crear un convenio que permita e impulse el crecimiento y desarrollo del Arbitraje Popular, fomentando de esa manera el uso de este servicio por la relevancia de ser un mecanismo de solución de conflictos.

Para descentralizar el arbitraje popular y generar mayor conocimiento en la población sobre este mecanismo de solución de conflictos es necesario realizar diversos programas de capacitación a cargo de especialistas del Centro de arbitraje popular Arbitra Perú; así mismo, deberá realizarse programas de fomento y difusión en cada módulo Municipal el cual deberá ser monitoreado por el Centro de Arbitraje el cual está a cargo del Ministerio de Justicia.



Conclusiones

- El Arbitraje Popular es la solución más adecuada y eficiente para los conflictos que se presentan en la actualidad, este método de resolución de conflictos incide positivamente en el cumplimiento de los contratos de arrendamiento, puesto que permite resolver las controversias de manera oportuna e inmediata.
- La alta carga procesal y la falta de previsibilidad existente en el Poder Judicial, dificulta la restitución de inmuebles y la solución de los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento en el Perú; todo ello debido a la falta de claridad normativa y el desconocimiento de la población de los beneficios que brinda el Arbitraje Popular.
- El Arbitraje Popular resulta ser el mecanismo alternativo más adecuado para la restitución de inmuebles y para la solución de los conflictos derivados de los contratos de arrendamiento en el Perú. Consideramos que el incluir una cláusula arbitral en los contratos de arrendamiento generaría mayor estabilidad y seguridad para las partes, logrando así resolver sus conflictos de manera eficiente evitando de esa manera el engorroso trámite judicial.
- El Arbitraje Popular debe ser tomado como una herramienta válida, o como recurso superador de falencias que permita alcanzar soluciones más adecuadas a la crisis que hoy representa la justicia estatal ante la demanda de ciudadanos que buscan obtener un mejor resultado a sus conflictos.

- El Centro de Arbitraje Popular “Arbitra Perú” tiene como finalidad la necesidad de ofrecer masivamente a la sociedad un medio alternativo de solución de controversias dentro de las materias de mayor demanda, teniendo en cuenta el desarrollo del arbitraje en nuestro ordenamiento jurídico, particularmente en materia civil y comercial.
- Creemos importante que el Ministerio de Justicia a través de políticas públicas, gestiones e implemente un módulo de arbitraje popular al interior de cada Municipalidad tanto en Lima como en provincia, de esa manera estas dos instituciones puedan crear un convenio que permita e impulse el crecimiento y desarrollo del Arbitraje Popular, fomentando de esa manera el uso de este servicio por la relevancia de ser un mecanismo de solución de conflictos.
- Para descentralizar el arbitraje popular y generar mayor conocimiento en la población sobre este mecanismo de solución de conflictos, es necesario realizar diversos programas de capacitación a cargo de especialistas del Centro de arbitraje popular Arbitra Perú; así mismo, deberá realizarse programas de fomento y difusión en cada módulo Municipal el cual deberá ser monitoreado por el Centro de Arbitraje el cual está a cargo del Ministerio de Justicia.
- Los conflictos provenientes de los contratos de arrendamiento cuyas pretensiones no superen las diez Unidades impositivas tributarias (UIT) o S/ 46,000.00 soles, serán de competencia exclusiva del Centro de arbitraje popular Arbitra Perú y las pretensiones que superen dicho monto serán de competencia de cualquier centro de arbitraje formal, o en su defecto podrán ser resueltos a través del Poder Judicial.

Recomendaciones

- Recomendamos dar a conocer el Arbitraje Popular, así como también sus beneficios en comparación a los otros medios de solución de conflictos, ya que no sólo genera economía y celeridad a las partes, sino también al Poder Judicial. Debemos tener en cuenta al arbitraje como medio oportuno de solución de controversias en los contratos de arrendamiento en el Perú.
- Por las características y fundamentos que han sido desarrollados a lo largo del presente trabajo, se recomienda incluir de manera más activa el convenio arbitral dentro de los contratos de arrendamiento; generando de esta forma tener al alcance un medio de solución de controversias oportuno, permitiendo así la confianza de las partes al celebrar el acto jurídico.
- Sugerimos analizar y ampliar el criterio de la población peruana de tal manera que podamos impulsar correctamente los beneficios del Arbitraje Popular a fin de resaltar los motivos por los cuales este mecanismo alternativo es idóneo en los contratos de arrendamiento, teniendo como principal característica: eficiencia en el resultado, especialización, celeridad e imparcialidad.
- Consideramos necesario respecto a la competencia de los juzgados que, cuando no exista cuantía se deba tomar en cuenta la valorización del valor renta promedio (valor del autovalúo), de esa manera reconducir los conflictos derivados de la restitución de inmuebles provenientes de los contratos de arrendamiento a un arbitraje de formato sumarísimo.

Referencias

- Bazán Vásquez, V., & Pereira Noriega, S. (2012). *Problemas y Soluciones al Derecho de Acceso a la Justicia en el Perú. Entrevista al Dr. Mario Reggiardo Saavedra*. *Derecho & Sociedad*, (38), 341-343. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/13131/13742>
- Cárdenas, Christian. (13 de setiembre de 2018). *El proceso único de ejecución y sus principales características*. LP. Pasión por el derecho. <https://lpderecho.pe/proceso-unico-ejecucion-caracteristicas/>
- Castillo Freyre, M. (2007). *Arbitraje y Debido Proceso*. (Vol. 2). Palestra Editores. [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/62AD24716F2D4C8605257CFD0061DE46/\\$FILE/ArbitrajeYDebidoProceso_Volumen2.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/62AD24716F2D4C8605257CFD0061DE46/$FILE/ArbitrajeYDebidoProceso_Volumen2.pdf)
- Castillo Freyre, M., Vásquez Kunze, R. (2006). *El Juicio Privado: La Verdadera reforma de la Justicia* (Vol. 1). Palestra Editores. [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/FB32CDE7FF68BC1F05257CFD005E6DA8/\\$FILE/Arbitraje_JuicioPrivado_Volumen1.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/FB32CDE7FF68BC1F05257CFD005E6DA8/$FILE/Arbitraje_JuicioPrivado_Volumen1.pdf)
- Castillo, F., Vásquez, K., & Sabroso, M. (2009). *La otra justicia: fundamentos, desarrollo y avances legislativos del arbitraje en el Perú*. *Derecho PUCP*, (62), 88-99. <https://www.redalyc.org/pdf/5336/533656153006.pdf>
- Comisión Especial para la Reforma Integral de la Administración de Justicia (CERIAJUS), *Plan Nacional para la Reforma Integral de la Administración de Justicia* (Lima: Congreso de la República, 2004), 116.

https://www4.congreso.gob.pe/comisiones/2004/ceriajus/Plan_Nacional_ceriajus.pdf

Correa, J., Peña, C., & Vargas, J. (2000) *¿Es la justicia un bien público?* Revista Perspectivas (Departamento de Ingeniería Industrial, Universidad de Chile), 3(2), 389-409. <http://www.dii.uchile.cl/~Revista/ArticulosVol3-N2/07-J%20Correa%20y%20otros.pdf>

Fernández de Buján, A. (2012). Del arbitraje romano configurado “a semejanza de los juicios” “*compromisso quod iudicium imitatur*”. Revista de derecho de la UNED, (11), 269-278. <https://doi.org/10.5944/rduned.11.2012.11133>

Font, M. (2003). Guía de estudio: *Programa desarrollado de la materia procesal Civil y Comercial*. Editorial Estudio. https://www.academia.edu/25367023/DERECHO_PROCESAL_CIVIL_Guia_de_Estudios_MIGUEL_ANGEL_FONT

Gozáini, O. (1995). *Formas alternativas para la resolución de conflictos*. Ed. Depalma. Buenos Aires. <https://www.corteidh.or.cr/tablas/17480.pdf>

Gutiérrez Camacho, W. (1995). *La justicia en el Perú. Cinco grandes problemas*. Documento preliminar 2014-2015. 1.ª ed. Lima Perú. Gaceta Jurídica. https://issuu.com/gacetaj/docs/informe_la_justicia_en_el_peru_2015

Guzmán Barrón, C. Zúñiga Maravi, R. (2012) *¿Por qué fijar en el Perú la sede de arbitrajes internacionales? Algunas razones*. Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/arbitrajepucp/article/view/9371>

- Guzmán Barrón, C. (2017). *Arbitraje comercial nacional e internacional* (1ª ed.). Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/bitstream/handle/123456789/170666/16%20Arbitraje%20comercial%20nacional%20e%20internacional%20con%20sello.pdf?sequence=1>
- Ledesma Narváez, M. (2005). *La prueba anticipada en el arbitraje*. Derecho PUCP, (58), 395-408. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.200501.014>
- Martínez, J. (24 de octubre de 2011). Desempeño Judicial y Reforma: comentarios desde el análisis económico del Derecho. *El Cristal Roto*. <https://blogcristalroto.wordpress.com/2011/10/24/desempeno-judicial-y-reforma-comentarios-desde-el-analisis-economico-del-derecho/>
- Monroy Gálvez, J. (2003). *La formación del proceso civil peruano: escritos reunidos*. Comunidad.
- Quiroga León, A. (2000). *Conciliación y Arbitraje en el Perú: presente y futuro*. PUCP. [file:///C:/Users/BIGO/Desktop/Dialnet-ConciliacionYArbitrajeEnElPeru-5085004%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/BIGO/Desktop/Dialnet-ConciliacionYArbitrajeEnElPeru-5085004%20(1).pdf)
- Quiroga León, A. (2017). *La naturaleza procesal del arbitraje* [Tesis de magister, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio PUCP. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/9141>
- Real Academia Española: Diccionario de la lengua española*, (23.ª ed., versión 23.4 en línea). <https://dle.rae.es/>
- Roque, C. (1993). *Arbitraje. Su eficacia como sistema alternativo de resolución de conflictos*. Ad Hoc, Buenos Aires. <https://es.scribd.com/document/283209158/ARBITRAJE-SUEFICACIA->

COMO-SISTEMA-ALTERNATIVO-DE-RESOLUCION-DE-
CONFLICTOS-ROQUE-J-CAIVANO-pdf

Roque, C. (2001). *El arbitraje, nociones introductorias*. Scribd.
<https://es.scribd.com/document/214178746/Roque-J-Caivano-El-Arbitraje-Nociones-Introductorias>

Santillán Soler, D. (2016). El arbitraje popular. La necesidad de una justicia privada frente a la precarización del Poder Judicial (investigación jurídica). Universidad de San Martín de Porres.
<https://hdl.handle.net/20.500.12727/2378>

Santisteban, J., Cantuarias, F., Kundmüller, F., Del Águila, P., & Soto, C. (2005). Arbitraje institucional o arbitraje ad-hoc ¿He ahí el dilema? *Revista Peruana de Arbitraje*. (Vol. 01), 231-263. <https://www.ipa.pe/pdf/RPA-2005-I.pdf>

Vásquez Campos, J. (1997). *Proceso Abreviado*. Ediciones Jurídicas.

Villalba Cuéllar, J. y Moscoso Valderrama, R. (2008). *Orígenes y panorama actual del arbitraje*. *Prolegómenos. Derechos y Valores*, 11(22), 141-170
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=87602210>

Zappalà, F. (2010) Universalismo histórico del Arbitraje. *Vniversitas*. 59(121), 193-216. <http://www.scielo.org.co/pdf/vniv/n121/n121a08.pdf>

Normas legales:

Código Civil. Decreto Legislativo N° 295, 14 de noviembre de 1984 (Perú)

Código de enjuiciamientos en materia Civil de 1852. 23 de diciembre de 1851 (Perú)

Constitución Política del Perú (Const). 29 de diciembre de 1993 (Perú).

Decreto Legislativo N° 1071. Ley que norma el arbitraje. (01 de setiembre de 2008).

https://portal.osce.gob.pe/arbitraje/sites/default/files/Documentos/Legislacion_aplicable/DL-1071-ley-que-norma-el-arbitraje.pdf

Decreto Supremo N° 016-2008-JUS (27 de noviembre de 2008).

<https://elperuano.pe/NormasElperuano/2008/11/28/284113-1.html>

Decreto Supremo N° 017-93-JUS. Texto único ordenado de la ley orgánica del

Poder Judicial (20 de julio de 1993).

[https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con5_uibd.nsf/12401364ED47E583052586DB00186DE2/\\$FILE/TUO-LOPJ.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con5_uibd.nsf/12401364ED47E583052586DB00186DE2/$FILE/TUO-LOPJ.pdf)

Ley N° 26572. Ley General de Arbitraje (5 de enero de 1996).

<https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/26572.pdf>

Reglamento del Centro de Arbitraje Popular Arbitra Perú. (11 de febrero de

2009). http://www.justiciaviva.org.pe/acceso_justicia/normas/15.pdf

Jurisprudencia:

Casación N° 2195-2011 Ucayali, Corte Suprema de Justicia de la República. IV

Pleno casatorio Civil, (2012).

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d1c41b8040df529d98909f2cc2f7ec15/Cuarto%2BPleno%2BCasatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d1c41b8040df529d98909f2cc2f7ec15>

Corte Suprema de Justicia (2013) Cuarto Pleno Casatorio Civil. Casación N° 2195-2011-Ucayali.

Dirección de Conciliación Extrajudicial y Mecanismos Alternativos de Solución
de Conflictos. (2015).

https://www.minjus.gob.pe/defensapublica/contenido/estadisticas/986_estadistica_anual_dcma_2015.compressed.pdf

Pleno Jurisdiccional Nacional (2010). Conclusiones del pleno jurisdiccional
nacional civil.

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/e97ba000459628779c7ade7db27bf086/DOC001.PDF?MOD=AJPERES&CACHEID=e97ba000459628779c7ade7db27bf086>

Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, Corte Superior de Justicia de
Cusco Sala Civil. (2017).

<https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/11a91c8043b0ed1e8d4bafd60181f954/Pleno+Jurisdiccional+Nacional+Civil+y+Procesal+Civil+de+2017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=11a91c8043b0ed1e8d4bafd60181f954>

Tribunal Constitucional del Perú (2005). Sentencia recaída en el expediente N°
6167-2005-PHC/TC. Lima. <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/06167-2005-HC.pdf>