FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

CONTIENDA JUDICIAL POR LA AUSENCIA DE LA CLÁUSULA EXPRÉS EN LAS VILLAS MILITARES DE CHORRILLOS AÑO 2020

PARA OBTENER EL TÍTULO DE

ABOGADA

AUTORA

MARITZA SALIRROSAS GUERRA

ASESOR

DR. LUIS ÁNGEL ESPINOZA PAJUELO

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

PROMOCIÓN Y DEFENSA DE LOS DERECHOS HUMANOS EN EL ÁMBITO NACIONAL E INTERNACIONAL

LIMA, PERÚ, SETIEMBRE DE 2020

DEDICATORIA

El presente trabajo va dedicado especialmente a mis hijos y esposo, familiares y en especial a nuestra alma mater, la Universidad Autónoma del Perú, quienes, gracias a su apoyo incondicional, sus contribuciones, experiencias y conocimientos, hicieron posible proseguir con tenacidad en la consecución de los objetivos y alcanzar finalmente mi meta en la carrera profesional de Derecho.

AGRADECIMIENTOS

A mi alma mater, la Universidad Autónoma del Perú, la cual me brindó, a través de los años de estudio, una sólida formación académica.

CONTIENDA JUDICIAL POR LA AUSENCIA DE LA CLAUSULA EXPRÉS EN LAS VILLAS MILITARES DE CHORRILLOS AÑO 2020

MARITZA SALIRROSAS GUERRA

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

RESUMEN

En la presente investigación se plantea la contienda judicial por la ausencia de la cláusula exprés en las Villas Militares de Chorrillos con respecto a las cláusulas y el contrato en función de sus efectos o consecuencias; en todo caso se ha aplicado el paradigma positivista que implica el aporte en base a la observación y experiencia, asimismo el enfoque cuantitativo que analiza las encuestas para entender los resultados, con respecto al tipo de investigación es denominado hipotética deductiva análisis para generar aportes a la teoría ya determinada en función de las normas establecidas teniendo un diseño epistemológico en función de las variables que se plantean en el correspondiente trabajo de investigación con respeto a las hipótesis planteadas se ha coincidido con los resultados de las encuestas. En este contexto, resulta necesario un análisis reflexivo y comparativo de la “Cláusula Exprés” en el contrato y en el proceso, al igual que el patrimonio afectado. Para tal fin, hay que recurrir – en un primer momento - a la revisión de los fundamentos doctrinarios y principios ubicados en el “Sistema Romano Germano”, para en un segundo momento revisar las principales escuelas de pensamiento jurídicas y enfoques en el ámbito del sistema cuestión; y – finalmente – la revisión de la jurisprudencia que emana de las decisiones de las cortes de justicia en el Perú. Este proceder metodológico permitirá responder a la problemática planteada en la presente tesis.

Palabras clave: Clausula, contrato, exprés, contienda, desalojo

JUDICIAL DISPUTE FOR THE ABSENCE OF THE EXPRESS CLAUSE IN THE MILITARY VILLAS OF CHORRILLOS YEAR 2020

MARITZA SALIRROSAS GUERRA

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ

ABSTRACT

In this investigation, the judicial content for the absence of the express clause in the military villas of Chorrillos is proposed with respect to the clauses and the contract depending on their effects or consequences; in any case, the positivist paradigm that implies the contribution based on observation and experience has been applied, also the quantitative approach that analyzes the surveys to understand the results, with respect to the type of research, is called hypothetical deductive analysis to generate contributions to the already determined theory based on the established norms having an epistemological design based on the variables that are raised in the corresponding research work with respect to the hypotheses raised, has been coincided with the results of the surveys. In this context, a thoughtful and comparative analysis of the "Express Clause" is necessary in the contract and in the process, as is the assets concerned. To this end, it is necessary to resort – at first – to the revision of the doctrinal foundations and principles set out in the "Roman German System", to at a second time review the main schools of legal thought and approaches in the field of the system at issue; and – finally – the revision of the jurisprudence emanating from the decisions of the courts of justice in Peru. This methodological procedure will allow to respond to the problems raised in this thesis.

Keywords: clause, contract, express, strife, eviction

INTRODUCCIÓN

La importancia de la cláusula exprés en el marco del contrato de arrendamiento es indispensable para evitar problemas vinculados a relaciones judiciales que existen entre la institución de las fuerzas armadas; institución que arrendará un inmueble y de la otra parte, el oficial; quien se representará como arrendatario. Al respecto, hay que decir, que mucho de los contratos que se firman no incluyen cláusulas generales, especificas ni tampoco, la cláusula exprés; y – por tanto, se puede llegar a problemas judiciales.

El problema de las relaciones judiciales que resulta de la inaplicación de la "cláusula exprés" ligada a los contratos de arrendamiento para los oficiales de las Villas Militares de Chorrillos, y su consecuencia en los futuros desalojos en razón de la vulneración del bien inmueble jurídico protegido constituye un tema de fondo a considerar. Otro tema a considerar - indispensable en el análisis – es el aspecto de la sanción administrativa que implica ir contra las normas o reglamento de la institución de las fuerzas armadas. Dicha normativa tiene tres (3) elementos muy importantes que configuran la relación jurídica para efectos de su constitución; los cuales son: i) los hechos, ii) los sujetos y iii) los fundamentos.

En este contexto, resulta necesario un análisis reflexivo y comparativo de la "Cláusula Exprés" en el contrato y en el proceso, al igual que el patrimonio afectado. Para tal fin, hay que recurrir – en un primer momento - a la revisión de los fundamentos doctrinarios y principios ubicados en el "Sistema Romano Germano", para en un segundo momento revisar las principales escuelas de pensamiento jurídicas y enfoques en el ámbito del sistema cuestión; y – finalmente – la revisión de la jurisprudencia que emana de las decisiones de las cortes de justicia en el Perú. Este proceder metodológico permitirá responder a la problemática planteada en la presente tesis.

Finalmente, se plantea como propuesta resultante del análisis reflexivo y comparativo, la necesidad de implementar un contrato estándar de arrendamiento que venga los vacíos, errores, ambivalencia contractual o conflicto entre las normas; y que permite una correcta aplicación del Reglamento militar

El contenido de la presente investigación está realizado en 5 capítulos:

Capítulo I: Problema de investigación, contiene el planteamiento del problema, los objetivos, la justificación y las limitaciones.

Capítulo II: Marco teórico, comprende los antecedentes y los términos básicos, donde el cual el marco teórico conceptual de los temas referentes a la contienda judicial en las Villas Militares de Chorrillos por la ausencia de la cláusula exprés

Capítulo III: Marco metodológico, se describe la metodología, consta del tipo de diseño de la investigación, los materiales de recolección de datos, Asimismo, la población, muestra y las hipótesis.

Capítulo IV: Análisis e interpretación de los resultados, contiene los resultados de la investigación y la discusión. En este capítulo se va a exponer la discusión de los resultados, que nos permitirán demostrar o rechazar la hipótesis general y las específicas de la investigación.

Capítulo V: Discusiones, conclusiones y recomendaciones, contiene las conclusiones asociadas a los resultados y las recomendaciones que de ellas se derivan.

ÍNDICE

DEDICATORIA…….……..ii
AGRADECIMIENTOS……..……...…..iii
RESUMEN…….…….…....iv
ABSTRACT……..……v
INTRODUCCIÓN……..……..xi

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA
1.1. Situación problemática……..14
1.2. Formulación del problema……..……..…… 21..
1.2. Objetivos……..……...……....21
1.3. Justificación e importancia de la investigacion…….……22
1.4. Limitaciones …….……..……..…..23
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO
2.1. Antecedentes de la investigación……... 26
2.2. Antecedentes internacionales…….……... 27
2.3. Antecedentes nacionales……..……30
2.4. Bases teóricas - científicas…….…..…..... ..33
2.5. Categoria de deficiencia…….…….....35
2.6. Parte normativa…….…….……38
2.7. Triangulacion de interpretacion…….…….…..42
2.8. Trianguacion teorica y de investigacion…….……43
2.9 Triangulacion normativa.…….…….....45
2.10 Definición de terminos…….....47
CAPÍTULO III: METODOLOGIA DE LA INVESTIGACION
3.1 Paradgma y enfoque…….…….……....60
3.2. Tipo y diseño de investigacion.……..……60
3.3 Pobacion y muestra……...……...……61
3.4. Hipotesis……..……61
3.5 Variables - operacionalizacion:……..……..……61
3.6 Cuadros de operación de las variables……...……..……..……63

CAPITULO IV: ANALISIS E INTERPRETACION DE RESULTADOS

4.1 Resultado y discusión……..…….....68

4.2 Resultados obtenidos para la prueba de hipotesis:……..……79

4.3 Resultados obtenidos para la prueba de hipotesis:……..……80

CAPITULO V DISCUSION CONCLUSIONS Y RECOMENDACIONES

5.1 Discusiones……..…….....…….82

5.2 Conclusiones……..……...……84

5.3 Recomendaciones:……..…….85

REFERENCIAS

ANEXOS

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Variable 1……..……..64
Tabla 2 Variable 2……..……..64
Tabla 3 Variable 1 – Dimensión……..……..64
Tabla 4 Operación de la variable: Contienda judicial ……..65
Tabla 5 Operación de la variable: Ausencia de la clausula expres …… 66
Tabla 6 Análisis descriptivo de la pregunta 1……71
Tabla 7 Análisis descriptivo de la pregunta 2.....72
Tabla 8 Análisis descriptivo de la pregunta 3..... 73
Tabla 9 Análisis descriptivo de la pregunta 4….....74
Tabla 19 Análisis descriptivo de la pregunta 5 75
Tabla 11 Análisis descriptivo de la pregunta 6……..……...76
Tabla 12 Análisis descriptivo de la pregunta 7 77
Tabla 13 Análisis descriptivo de la pregunta 8.....78
Tabla 14 Análisis descriptivo de la pregunta 9.....…79
Tabla 15 Análisis descriptivo de la pregunta 10.....80
Tabla 16 Prueba de hipotesis general…….....81
Tabla 17 Prueba de hipotesis especificas…….....82

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Triangulación I.……..…43
Figura 2 Triangulación II.……..……44
Figura 3 Triangulación III.…….....…45
Figura 4 Triangulación IV..……..…46
Figura 5 Triangulación V...……...…47
Figura 6 Contrato de arrendamiento……..…55
Figura 7 Diferencias entre desalojo notarial y judicial……..…56
Figura 8 Dace……..…59
Figura 9 Teorías……...……..…54
Figura 10 Diferencias entre desalojo notarial y judicial ……..…55
Figura 11 Dace..……..…58
Figura 12 Descripcion porcentual de la tabla 6…..……..……69
Figura 13 Descripcion porcentual de la tabla 7…….....70
Figura 14 Descripcion porcentual de la tabla 8 ……..……...71
Figura 15 Descripcion porcentual de la tabla 9.…….....72
Figura 16 Descripcion porcentual de la tabla 10.….....73
Figura 17 Descripcion porcentual de la tabla 11…….....74
Figura 18 Descripcion porcentual de la tabla 12...…….....75
Figura 19 Descripcion porcentual de la tabla 13..……..……..……..……76
Figura 20 Descripcion porcentual de la tabla 14….....77
Figura 21 Descripcion porcentual de la tabla 15..... 78

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Situación problemática

La problemática de la investigación recae en la contienda judicial por la ausencia de la cláusula exprés en las Villas Militares De Chorrillos en el año 2020; en el marco del contrato de arrendamiento es indispensable para evitar problemas judiciales que existen entre la institución de las fuerzas armadas; institución que arrendará un inmueble y de la otra parte, el oficial; quien se representará como arrendatario. Al respecto, hay que decir, que mucho de los contratos que se firman no incluyen cláusulas generales, especificas ni tampoco, la cláusula exprés; por lo tanto, se puede llegar a problemas judiciales.

Por lo que la Cláusula Exprés, constituye un instauración jurídica, en muchos aspectos; tomando en consideración en un primer orden, nuestro sistema de ordenamiento jurídico; sistema hibrido que subsume a otros sistemas de diferentes países hasta forjar nuestro sistema; realidades indistintas por la misma relación del constructo de la génesis del sistema, tomando como punto de partida la vinculación de Roma – Alemania – Francia – Europa; tomando a consideración de cada realidad indistinta, normatividades aplicadas a nuestra jurisdicción, que deviene desde el sistema romano a través de pactos de confianza, hasta llegar a nuestros días con otro fondo y forma, por ejemplo la cláusula exprés en el tiempo de Roma llevaba el nombre de acción lacati vinculada a la acción conducti reiademás se incluida por ambigüedad la interpretación del juez para definir el derecho y la obligación de cada parte que procrea este acto. Que en la actualidad se sigue reflejando en nuestra lógica jurídica romano germano, en razón a que posee atributos propios asignado por nuestro sistema.

Por ende la importancia a la vinculación de la figura jurídica de la teoría numerus clausus como segundo orden de análisis, así como la aparición contractual con dicha figura para incluirse dentro de una problemática social y solucionarse a través de la aparición de clausula exprés partiendo de la conformación de nuestro sistema jurídico, así como la forma de su aplicación en una realidad objetiva de un caso concreto, lo que permite posibilitar un contrato blindado o cuasi blindado; en función a una análisis de la configuración estructural de un nuevo contrato o clausula, tomando en consideración modelos aplicativos desde el derecho romano, según su

aplicación en una determinada jurisdicción y realidad e integrándose a un proceso de adaptación y evolución de la realidad de país, es decir desde en una análisis de línea de temporalidad se encuadra el tiempo retroactivo, como inicio normativo en roma, hasta trascender a nuestro tiempo. Aplicarse esta figura jurídica en nuestra sociedad pluricultural, y con formas de integración dentro de la estructura contractual, hasta incluirla en la realidad del Perú. El condicionante de cumplimiento futuro o igualmente acreditada con el nombre de condicionante futuro, la que se aplica en la conformación de un contrato de arrendamiento, donde se prioriza la reunión de tres roles: arrendatario, arrendador, y el objeto de posesión que ha de ser un bien inmueble, el cual enfocamos a nuestra investigación, y será de usufructuó por un determinado tiempo - espacio y lugar. Determinado la entrega del bien sin hacer entrega de la titularidad; una vez constituido el documento de arrendamiento a favor del oficial militar, por parte de la institución, pretendemos priorizar que se debe de incluir la cláusula en análisis; pudiendo ser constituida con múltiples diferencias de fondo y forma por un determinado sujeto de derecho, por lo que; se busca establecer una buena ordenación del documento.

De lo contrario, todo contrato mal compuesto, generaría afectaciones en las relaciones contractuales y beneficio para una de las partes – arrendatario.

Tomando en cuenta al principio el su grado de importancia la incorporación de la cláusula exprés o cláusula de allanamiento futuro, en mi investigación; la que produce una tipología de beneficio, que vinculan a los siguientes principios en un solo acto; el principio de legalidad, Principio de la autonomía de la voluntad, Principio de la Obligatoriedad, Principio de la Causa Concreta, Principio del consensualismo; para quien incorpora en su contrato dicha cláusula; es de importancia considerar una de las diferencias que se desprende de nuestro sistema; la materialización de la teoría del numerus clausus, la que genera un contrato cerrado, pre establecido, acondicionado a una realidad objetiva, sistemas que se contrapones al sistema common law; en forma indistinta con la realidad y sociedades; la que posibilita en la grieta del sistema romano germano analizada la que posibilita la inserción de la cláusulas abierta en algunos contratos o clausulas; salvedad hecha, de la que quizás podríamos identificar como la diferencia de fondo y forma i) lo concerniente al tipo de vínculo jurídico que se produce entre las partes y los bienes a ser arrendados.

En base a la aplicación del numerus clausus por encima de la formalidad del contrato. Y sujeto a una realidad adjetiva. De igual manera nuestro sistema Romano Germano encausa los negocios jurídicos dentro de la ordenación contractual; debiendo tener en cuenta, los beneficios por la malformación contractuales la que descansa en vacíos, vicios, errores.

Por lo que se indica que la propiedad es por tanto el objeto materia. Lo que resulta totalmente compatible con el sistema jurídico de extracción romanista, en que el derecho de propiedad es uno solo e indivisible, de forma que su titular lo conserva con todos sus atributos. Por esta razón, al momento de incorporarse la figura de confianza al derecho ha sido necesario realizar una adecuación en la ortodoxia legal que permita darle sustento jurídico a la figura en cuestión.

Asimismo, en tercero orden hay que tomar en cuenta las interpretaciones de los magistrados quienes *i*nterpretan *las* normas, generales o particulares, así como explican en qué consiste, *variando su* criterio por el cambio de circunstancias que recaen en cómo fue diseñado el contrato o cláusula, siendo preciso señalar, que el analizar de las oportunidades y debilidades, recaen en las diferencias conceptuales y jurídicas de nuestro ordenamiento legal fundado en la lógica jurídica germano, el que se justifica en la medida que va a permitir identificar y precisar las diferencias conceptuales y semánticas de nuestra base de ordenamientos de cosas. Quizás así, podamos aproximarnos metodológicamente mejor al concepto de la cláusula exprés o cláusula de allanamiento futuro, determinando su conexión con el sistema y su correcta aplicación.

Dentro del arrendamiento de las casas de las Villas Militares de Chorrillos, para prevenir sobre los indistintos bienes inmuebles, los futuros procesos de desalojo en las demandas por ocupación precaria al personal militar asignado casa de servicio.

Por lo que, se establece como oportunidad para la devolución de la protección del bien, la aplicación de las cláusulas exprés o de allanamiento futuro, toda vez que dicha cláusula insertada en un contrato arrendamiento permite asegurar la devolución de la posesión de un determinado bien asignado por la institución.

Para, evitar un proceso largo y tedioso, efectuando en menos tiempo la recuperación del bien, aplicando con sano criterio y dando cuenta que las principales deficiencias que se presentan en los procesos de desalojo, se inician cuasi siempre por una construcción contractual mal enfocada, terminando en demandas por ocupación precaria al personal militar asignado casa de servicio.

Aquí conviene detenerse un momento y reflexionar en referencia al patrimonio arrendado por un determinado tiempo el cual al no verse entregado en la fecha pactada genera gastos administrativos, por lo que, es de imperiosa necesidad la materialización de la reparación económica del patrimonio afectado dentro de los contratos típicos.

Aquí debo referirme también al parangón de los sistemas jurídicos de acuerdo a la evolución social y migración de otras sociedades internas y externas dentro de la pre existente, fomentando las impugnaciones de los contratos en juicio.

Uno de los ejemplos más significativos es la defensa de la posesión, se acciona a través de la cláusula exprés o allanamiento a futuro intro contratos de arrendamiento, para agilizar la recuperación de bien; este tipo de proceso es seguido en la vía sumarísima, la finalidad de este proceso es la reposición de la propiedad del bien cuerpo de litis, en conocimiento que se ha vulnerado con una o más de las cláusulas del contrato de arrendamiento la cual da ingreso a la retención de la posesión del bien, o el plazo contractual a vencido, siendo así existe tipologías de títulos posesorios pero ya fenecidos o también nunca hubo título que autorice o respalde la posesión del bien; ante éstos hechos se procederá a iniciar una demanda, siendo acción conexa a la investigación.

Priorizando en este argumento la importancia del contrato blindado, para no generar en el documento la ambivalencia de fondo, forma, semántica conceptual, e interpretación jurídica.

Por lo que, las demandas de desalojo con la pretensión de vencimiento de contrato han sido englobada o subsumida por la pretensión del desalojo por ocupación precaria, la ley señala que se interpondrá la pretensión de ocupante

precario, cuando no exista o no se cuente con título posesorio o el que existía ya feneció, porque venció el plazo contractual. Esta situación jurídica ha originado que los juzgados tengan criterios interpretativos distintos al momento de resolver con respecto a éstas dos figuras jurídicas, los Juzgados De Paz Letrado resolvían en favor del desahucio por término de contrato, al exteriorizar que el arrendatario no obtendrá convertirse en poseedor precario; los juzgados civiles indican que el arrendador habiendo notificado con carta notarial pone fin al contrato de arrendamiento y mediante este la relación jurídica contractual, de este modo la posesión del arrendatario se convierte en ocupante precario.

En la actualidad algunos juzgados todavía se declaran incompetentes por la materia, o en las demandas por vencimiento contractual, por el grado de interpretación que demanda la norma, asimismo discutir sobre ambivalencia, errores, vacíos de los contratos o cláusulas; generando problemas legales, como la subsumida esfera de un sistema jurídico impropio materia de análisis, al señalar que en los supuestos mencionados líneas arriba, pretende proteger las relaciones contractuales en las diferentes tipologías de casos, que hoy en nuestra realidad se concretan por estas razones y en modo de la verdad se expone el IV Pleno Casatorio Civil. El jurista Gunther, sostiene que la conversión forzada de la pretensión de vencimiento de contrato en desalojo por ocupante precario, permite que el proceso se alargue; con este precedente judicial vinculante se han presentado muchos problemas judiciales siendo el más perjudicado el arrendador-demandante, tenemos pues en grado que categorizar el contrato para individualizarlo; sin generar una tipología de rasgos.

Siento en efecto la necesidad respecto al tema de la competencia en la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato es competente el juez de paz letrado y la vía se agota en segunda instancia sin embargo el desalojo por ocupación precaria es competente el Juez Civil y la vía no se agota en segunda instancia, pudiendo el demandado interponer recurso extraordinario de casación llegando este proceso a la Corte Suprema, esta dilación del proceso es perjudicial para el arrendador demandante porque alargaría el proceso de desalojo, tiempo que demandado podría realizar acciones tendenciosas y maliciosas que no permitan la pronta restitución de la posesión del bien materia de litis, generando un dificultad legal

por una problemática contractual debido a una falta de consideración de cláusula exprés o allanamiento a futuro.

Recordemos que una vez que el inquilino firma el contrato expuesto por la institución ha aceptado todos los términos por lo que es de importancia que la institución construya muy bien el contrato y lo exponga al inquilino, ya que al inquilino no se le puede retirar a la fuerza del domicilio arrendado, así como los juzgados no ven con buenos ojos el auto ayuda, generando causas ilegales motivando el hecho de eliminar el deber del inquilino.

Una norma que se concibe asociada al contrato al instante de su solemnidad. Sirve para que esta síntesis este formada por aquellas reglas determinadas por el legislador que se entienden incorporados al contrato con o sin el conocimiento y voluntad de las partes. Promoviendo el núcleo principal del negocio jurídico la ley inspirada máxima en motivaciones pertenecientes al amparo de la independencia del atrevimiento personal, niega a ciertas personas o sujetos de fundamentos legales personalísimos para realizar actos jurídicos por sí mismos, considerando la cláusula exprés u otras cláusulas para blindar los contratos y asegurar las futuras acciones legales, tanto principales como accesorias.

Subyace en todo esto al detalle la acumulación de más de una pretensión a través de las cláusulas en el contrato; buscando blindar el contrato, para evitar gastos a futuro a través de las demandas de desalojo por ocupante precaria; asimismo el demandante no puede acumular pretensiones accesorias, por ejemplo, el pago de penalidad o resarcir los daños ocasionados al bien, siendo imposible para el demandante en el mismo proceso de desalojo pueda reclamar de forma acumulativa, los meses que adeuda de renta el demandado, generando un perjuicio o problema económico. Toda vez que no se generó actuaciones legales previas.

Es así que, los problemas suscitados en los contratos o cláusulas terminan en las demandas por ocupante precario, en los procesos de desalojos contra el personal militar de oficiales del Ejército del Perú, asignado casa servicio, viene generando problemas para la institución del Ejército del Perú de carácter legal, económico y administrativo.

La pretensión de la inclusión cláusula exprés o de allanamiento a futuro u otras cláusulas que aseguren brindar a los contratos de arrendamiento con la finalidad de obtener la restitución de los bienes inmuebles, materia de Litis, los cuales son de propiedad del Ejército del Perú, ubicados en las Villas Militares del distrito de Chorrillos. Para evitar que los demandados sigan ocupando los inmuebles, por cuanto este les fue entregado por un tiempo determinado según Reglamento de Casas de Servicio del Ejercito. Que señala que se devolverá el inmueble cuando “al pasar a la situación de disponibilidad o situación de retiro, más aún si han excedido el plazo de uso del inmueble”. Pese a los requerimientos del demandante para que desocupen y entreguen el bien, por medio de cartas notariales y vía conciliación extrajudicial, (costos acumulados y asumidos por la institución); a la fecha siguen ocupando sin título alguno que justifique su posesión.

Es aquí en pocas palabras los problemas administrativos en razón que el personal en actividad que cumple los requisitos no puede ser beneficiado para hacer uso de las viviendas, según lo establece el Reglamento de Asignación de Casa de Servicio del Ejército.

Como breve conclusión de análisis parto de lo particular, la incorporación de la cláusula en los contratos a lo general los problemas procesales.

Análogamente, como última problemática es la garantía por patrimonio afectado; garantía que buscaría proteger a futuro los daños ocasionados dentro bien inmueble por parte del arrendatario, quien, con premeditación, alevosía y ventaja, acciono de forma irregular contra el patrimonio de la institución generando gastos y detrimento de la propiedad.

1.2 Formulación del problema

1.2.1 Problema general

¿Cómo se da la contienda judicial por la ausencia de la cláusula exprés en las Villas Militares de Chorrillos?

1.2.2. Problemas específicos

¿Cómo se aplicar la cláusula exprés a los principales rasgos jurídicos propios del sistema romano germano?

¿Cómo se aplica la cláusula exprés a través de la teoría Numerus Clausus?

¿Cómo se aplica la cláusula exprés al contrato para evitar la errónea interpretación?

2.2 Objetivos

Los objetivos en la presente investigación pretenden verificar las hipótesis planteadas, para alcanzar los propósitos establecidos; por tanto, se formulan los siguientes objetivos.

2.2.1 Objetivo general

¿Cómo podría identificar la contienda judicial por la ausencia de la cláusula exprés en las Villas Militares de Chorrillos?

2.2.2 Objetivos específicos

¿Cuáles son los principales rasgos jurídicos propios de la cláusula exprés en el sistema romano germano?

¿Cuáles son las principales y correctas aplicación de la cláusula exprés a través de la teoría numerus clausus?

¿Cuáles son las principales diferencias de interpretación de la cláusula exprés?

1.3 Justificación e importancia de la investigación

1.3.1 Justificación práctica

La investigación queda justificada toda vez que busca responder a una problemática real y que requiere una respuesta por parte del derecho y la legislación analizado el problema de carácter legal, económico y administrativo de la aplicación de la cláusula exprés en los contratos de las VILLAS MILITARES de Chorrillos para agilizar los procesos de desalojo en las demandas por ocupación precaria al personal militar asignado casa de servicio.

1.3.2. Justificación metodológica

La investigación asume una trayectoria metodológica que implica un enfoque, un tipo y diseño de estudio. Además de aplicar la técnica más pertinente para el recojo de la información y datos que requieren ser demostradas y validadas. Además, que se vale de fuentes académicas y científicas confiables y el citado de dichas fuentes citándolas según las normas de citado APA. Ello con el fin de servir como referente para otro tipo de investigaciones similares.

1.3.3. Justificación teórica

El estudio se basa en teorías y corrientes doctrinarias actualizadas y con los aportes de los principales teóricos en la materia. Es por ello que se ha revisado información y base de datos actualizados y relevantes con el fin de argumentar, explicar y analizar sus alcances teóricos y conceptuales

1.3.4. Justificación legal

La investigación cumple con lo reglamentado en las normas de investigación de la Universidad Autónoma y en la Ley Universitaria; además de realizar la revisión de la legislación pertinente sobre la problemática estudiada y cumplir estrictamente con los aspectos éticos y citados correspondiente a los autores estudiados Y normas legales que ampara la aplicación de la cláusula exprés o de allanamiento en los contratos con la finalidad de amparar el derecho del propietario a través de la cláusula exprés en los contratos de arrendamiento, de esta manera se agiliza el causa de expulsión por labor

transitoria tal como se aplica el antecedente legal relacionado en el IV Pleno Casatorio Civil. La cual pretende analizar los problemas legales para mejorar los técnicos de expulsión en las demandas por ocupación precaria al personal militar asignado casa de servicio.

1.4. Limitaciones

En esta investigación se pudo reconocer limitaciones financieras, dado que para la elaboración de la presente tesis no se contó con un financiamiento externo, sino únicamente con recursos propios

1.4.1. Limitación temporal

Está en relación de la falta de tiempo en el presente trabajo y con los horarios de trabajo que no nos permitía poder realizar una investigación exhaustiva del tema.

1.4.2. Limitación bibliográfica

Dentro de las limitaciones que se presentaron en el correspondiente desarrollo del presente trabajo de investigación se encuentran las dificultades en cuanto al material bibliográfico respecto al tema a investigar, pues acceder a la información en algunos aspectos fue un tanto difícil.

1.4.3. Limitaciones de la investigación

La presente investigación se limita a: i) contienda judicial por la ausencia de la cláusula exprés en las Villas Militares de Chorrillos ii) la correcta aplicación de la cláusula exprés a través del numerus clausus, y iii) las diferencias de interpretación de la cláusula exprés

CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

La figura de la Cláusula Exprés o de allanamiento futuro, cuya influencia se ubican en el sistema jurídico Romano Germánico, este derecho romano es el asiento del derecho europeo, de donde se deriva la atribución en el derecho latinoamericano y, por lo tanto, en el derecho peruano. Es por ello que el derecho romano debe ser valorado por que es parte intrínseca del ordenamiento del sistema romano-germánico y consiguientemente se halla en la raíz de la función interpretadora de las normas positivas y las fundamenta filosóficamente en cuanto dan lugar a que las normas positivas se propongan desarrollar imperativos axiológicos, tomando en consideración el tripe función; función filosófica, función interpretativa y función normativa. Cabe indicar que nuestro sistema efectúa un análisis de los hechos controversiales en forma particular priorizando el numerus clausus en los contratos para luego influenciar en otras jurisdicciones y formar parte constituyente del Derecho. Constituye un vehículo sui generis, intrigante y desafiante en su lógica formal y legal, viabilizando innovadoras y múltiples aplicaciones, tanto a la esfera pública como privada.

Acéptese la aplicación de la cláusula exprés o de allanamiento futuro dentro de los contratos de arrendamiento franqueando minimizar los procesos por ocupación precario, ya que nuestra base romanista es nuestra formación legal tiende a repeler categorías conceptuales o formas jurídicas que pongan en cuestionamiento el criterio absolutista del patrimonio, la propiedad, y la posesión cuya relatividad resulta, al contrario, natural y por tanto perfectamente comprensible para el derecho Anglosajón.

Sin embargo, la realidad jurídica tipológica posibilita incluir accesoriamente documentos de seguridad de ejecución rápida para un futuro desalojo, los contratos con la etiqueta oficial de numerus clausus, tomando a consideración un contrato con parámetros y dependiendo la categoría que le corresponde para su transparencia, sin embargo, se toma muy en cuenta su génesis recayendo siempre en sus antecedentes, en la figura romanista.

De manera que, la teoría numerus clausus desde el final de los años 60 hasta la actualidad, eran consignadas como sintagmas (un complexo de palabras que

conforman en un orden determinado una unidad dotada de sentido – clausula general –una pluralidad de modos sincrónicamente diferentes diacrónicamente inconsistentes, singularmente indeterminados, en algunos casos mutuamente incompatibles, de manera que decodifica la cláusula. Por ende, la diferencia con otros sistemas como por ejemplo el Sistema Cammón Law.

2.2. Antecedentes internacionales

Venegas y Tinajero (2013) en su tesis titulada “El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de inquilinato en la ciudad de Quito en el año 2013”. Sustentada en la Universidad Central de Ecuador para obtener el Título de Abogado. Sostiene:

> El objetivo de la investigación es determinar el proceso de relaciones contractuales de arrendamiento en la búsqueda de un equilibrio para las partes de acuerdo a la ley de inquilinato Trabajo con una muestra de 145 casos y/o procesos judiciales. Concluyo que en las relaciones contractuales se presentan varios conflictos de interés, en estos casos la carencia de información y conocimiento de las partes que celebran el contrato, este desconocimiento ocasiona la vulneración de derechos y sobrevalorización de las obligaciones, así por ejemplo en el caso puntual de la fijación de las pensiones arrendatarias existen abuso por parte del arrendador y diligencias por parte del arrendatario. (p. 22).

Guillermo (2015) sostiene:

> Que, hay una locación de cosas cuando una persona (locador) se obliga a entregar el uso y goce de una 10 cosa durante un cierto tiempo a otra (locatario) que a su vez se obliga a pagar un precio en dinero. (p.11).

Beltrán y Burneo (2015) en su tesis titulada la “Tutela Judicial Efectiva en los juicios por mora en materia de inquilinato en el Cantón Quito”. Sustento en la Universidad Central de Ecuador para obtener el Título de Abogado sostiene:

> El objetivo de la investigación fue el análisis de la Directiva de inquilinato el procedimiento a seguir en los procesos por mora y garantía de los principios y derechos de las partes establecidas en la Constitución y demás Leyes. Trabajo con una muestra de tres Jueces y cuatro funcionarios judiciales del ex juzgado 3ro de inquilinato, quince abogados expertos en materia de inquilinato, sesenta y cinco arrendatarios y arrendadores que tiene juicios por mora. Concluyo que, si existe incumplimiento en la aplicación de los principios procesales y vulneración al derecho de la tutela judicial efectiva que reconocen y garantiza nuestras leyes, la lentitud de la ejecución de las sentencias con respecto a la mora es porque el gasto es más elevado en razón que se necesitara la intervención de un perito y los costos para el depositario judicial. (p. 10).

Maldonado (2018) en la tesis titulada el “El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de fondos destinados a la vivienda”. Sustentada en la Universidad Mayor de San Andrés Bolivia Facultad de derecho y ciencias Políticas, para obtener el Título de Abogado. Afirma:

> El objetivo de la investigación fue definir la necesidad de establecer en el Código Civil Boliviano, plazos voluntarios consentidos y fijos en los contratos de fundos urbanos destinados a vivienda, dadas las falencias de la norma positiva que dispone lo hagan con plazo indefinido, incluso hasta más allá de la muerte del arrendatario, debido al uso corriente de los contratantes que pactan y respetan por su utilidad, plazos específicos y definidos en sus contratos de arrendamiento. Trabajo con una muestra de 10 abogados litigantes, y 50 inquilinos de vivienda alquiladas. Concluyo que se evidencio en la presente tesis que un 44,28% de las familias no tiene vivienda propia y que viven bajo diferentes modalidades, como son alquiler, anti crédito, alojados en comodato, o usufructo gratuito (cuidadores), etc. Asimismo también se estableció que, con el fin de dar solución a la falta de vivienda en nuestro país los diferentes gobiernos que pasaron, promulgaron leyes y dictaron normas como parte de una política de Estado para favorecer a sectores

vulnerables en el tema de vivienda, con un fin de carácter social y no solo de interés colectivo sino también individual; con este motivo se promulga la ley del inquilinato el 11 de diciembre de 1959, que es en la actualidad en este tema fuente del código civil, con el fin de otorgar protección a la población que no cuenta con vivienda y que se podría acoger al contrato de alquiler para evitar que fueran desalojados en cualquier momento por el propietario del inmueble bajo cualquier excusa (p. 11).

Walter (2015) afirma:

> La problemática de la vivienda es de difícil solución. El arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda, además de regirse por las reglas generales de este tipo de contratos, tienen sus propias y especificas normas, que son de orden público y por lo tanto de cumplimiento obligatorio, inmodificables por acuerdo de partes de conformidad a lo dispuesto por el art. 722 de C.C., sin embargo principios esenciales, como la temporalidad, por ejemplo, que presiden la regulación del arrendamiento en general, deben ser observados por la legislación especial, destinada a regir el contrato de locación o inquilinato. (p. 44).

Kaurne (2002) sostiene:

> Las civilizaciones primitivas, el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda era poco común, por cuanto toda familia habitaba en su domus (casa) y explotaba su praedium o tierra de clan. En Roma, el arrendamiento adquiere importancia, y consecuentemente, es objeto de una especial regulación, debido a la conquista, al incremento del comercio, a la influencia extranjera y emancipación de los esclavos, que produce una expansión inusitada de la ciudad y el consiguiente crecimiento desmesurado de la población con un gran porcentaje de gente pobre que no disponía de casa propia y tenían que alojarse en el

> último piso de las casas familiares, para luego encontrar asilo en la "ínsula", casa de renta construida por los romanos ricos. (p. 33).

Pérez (1987) sostiene:

> Que el acto jurídico por el cual una persona cede a otra el uso o goce de un bien mueble o inmueble. Consiste esencialmente en la concesión temporal del uso o goce de un bien mediante el pago de una renta o precio determinados. (p. 45).

Pina (1961) precisa "que no se puede negar en absoluto que el arrendamiento sea susceptible de producir cierto efecto real por virtud de la inscripción, sin dejar de ser un derecho personal" (p. 61).

2.3. Antecedentes nacionales

Campos (2017) en su tesis titulada la "Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria en el expediente N° 00434-2017-0-1308-JR-CI-01, del distrito judicial de Huaura – 2017". Sustento en la Universidad Católica Los Ángeles de Chimbote Perú, para obtener el Título de Abogado, sostiene:

> Que el objetivo de la investigación es determinar la calidad de sentencias de estudio. Trabajo con una muestra fue un expediente judicial, seleccionado mediante muestreo por conveniencia. Concluyo que la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia fueron de rango muy alta, respectivamente. (p. 33).

Bendezu (2017) realizó una investigación referente a "Principios y derechos del propietario en los procesos de desalojo por resolución de contrato de arrendamiento a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte superior de Justicia de Ventanilla 2015-2016". Sustento en la Universidad Cesar Vallejo Perú, para obtener el Título de Abogado, sostiene:

> Que el objetivo de la investigación fue la importancia sobre el tratamiento y el uso correcto del cuarto Pleno Casatorio Civil en base a la naturaleza procesal de las demandas de desalojo por ocupante precario, creando un determinado criterio orientado a la predictibilidad y uniformidad de los criterios que deberían asumir todos los jueces respecto a la resolución de caso concretos dentro del desarrollo de la acción posesoria demanda de desalojo por resolución de contrato de arrendamiento. Trabajo con una muestra de 05 expertos a quienes se les aplico una entrevista en profundidad para recolectar los datos necesarios para su desarrollo (p. 17).

Se concluye que se ha establecido que dentro de los tratamientos y medidas a través de los resultados existe una discordancia, entre los términos teóricos de la restitución del bien y de la posesión sobre el bien, teniendo que corregir ciertas aristas en el derecho, construido a base del derecho comparado, separando la restitución del bien inmueble que buscaba el demandante, con la restitución delas posesión, por lo que al calificar a un demandado ocupante precario, necesariamente tendría que dirigirse a la competencia que el pleno casatorio nos brinda como salida.

Amaya (2016) en su tesis titulada “El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria”. Sustentada en la Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo Perú, para obtener el Título de Abogado, sostiene:

> El objetivo de la investigación es determinar la regla es si establecida como precedente judicial vinculante en el IV Pleno Casatorio Civil respecto al vencimiento de un contrato de arrendamiento de duración indeterminada, que lo califica como precario afecta la tutela jurisdiccional efectiva del arrendador demandante. Trabajo con una muestra un expediente judicial, seleccionado mediante muestreo por conveniencia. Concluyo que la publicación del antecedente legal vinculante del IV Pleno Casatorio Civil, viene causando efectos jurídicos negativos, por ejemplo, ante una demanda de vencimiento de contrato de arrendamiento la duración del proceso no concluye en segunda

> instancia, por el contrario, se dilataría al tener que demandar desalojo por ocupante precario, para ello será competente el Juzgado Civil, incrementándose la carga procesal. (p. 55).

Lama (2011) en su tesis titulada “La posesión precaria en el derecho civil peruano”, Sustentada para obtener el grado de Magister en Derecho, sostiene:

> El objetivo de este estudio fue regular normativamente una mayor precisión respecto a la posesión ilegítima, pues se ha llegado a confundir la naturaleza ilegítima de la posesión precaria, pretendiendo clasificarla en un rubro distinto, lo cual puede traer consigo un desacertado y equívoco mensaje a la comunidad. Se aplicó el método cualitativo y la recolección de datos. Las principales conclusiones del autor fueron Con relación al reglamento normativo de la posesión, así como de la posesión ilegítima y la precaria, se estima un desperfecto en las concepciones que es preciso corregir a fin de evitar mayores complicaciones jurisprudenciales. (p. 15).

Meneses (2015) en su tesis titulada “Problemática en el proceso de desalojo por ocupante precario en los juzgados civiles de San Juan de Lurigancho”. Sustentada en la Universidad Cesar Vallejo, para optar el título de abogado, afirma:

> El objetivo de este estudio fue analizar el proceso de desalojo por ocupante precario dentro de los juzgados civiles de san juan de Lurigancho. Se aplicó el enfoque cualitativo, tipo de estudio aplicada y diseño de investigación estudio de casos. La principal conclusión del autor fue Existen problemas dentro del causa de expulsión por inquilino precario que afectan al derecho del propietario, debido a deficiencias tanto en la legislación en resolver supuestos innecesarios, como los auxiliares jurisdiccionales en el área de notificaciones al igual que los jueces y abogados litigantes haciendo de este un proceso lento. (p. 55).

Ledesma (2008) señala que:

> La expulsión es una petición de mandato particular, propenso a recuperar la usanza y complacencia de una propiedad que se encuentra ocupado por quien falta de título para ello, sea por tener una necesidad exigible de reponer o por recubrir el signo. (p. 22).

2.3 Bases teóricas - científicas

El marco teórico resulta la columna vertebral de toda investigación pues permite explicar, analizar, comprender y sustentar un estudio académico de nivel de tesis.

Hernández, Fernández y Baptista señalan que esta parte ayuda a: 1) permite acercarnos más a la historia, origen y alcance del estudio a investigar, 2) saber sobre los métodos que se han aplicado de modo válido o incorrectos para analizar la problemática específica o problemas relacionados.

Teoría neoclásica

Drucker (2005) menciona “que es considerado el padre de la teoría neoclásica. Defendió el concepto de la administración por objetivos y acuñó frases como privatización y trabajador del conocimiento” (p. 10).

Teoría contractualista

Rousseau (1762) sostiene**:**

> Que se emplea el lenguaje jurídico propio de las relaciones privadas entre los hombres. Este pensador, a partir de su observación de la sociedad, constituida en ese entonces por masas sometidas al Rey, discute acerca del vínculo que existe entre el soberano y los súbditos. El hombre ha nacido libre y, sin embargo, por todas partes se encuentra encadenado. (p. 17).

Teoría del contrato y el negocio jurídico

Guillermo (2015) afirma:

> Los hechos humanos que se realizan bajo la voluntad consciente de un sujeto de derecho, con la expresa finalidad de obtener una consecuencia jurídica prevista por el ordenamiento, son denominados *actos jurídicos*. No puede escoger el sujeto los efectos jurídicos ya que vienen determinados en la ley sin posibilidad de modificarlos. El requerimiento de pago, por ejemplo, sitúa automáticamente –*ex lege* en mora a la persona del deudor. Diferente de los anteriores son las declaraciones de voluntad de los sujetos de derecho cuando pretenden ordenar sus relaciones jurídico-privadas acerca del uso, goce y disposición de sus derechos subjetivos, estableciendo en ellas los efectos jurídicos que pretenden conseguir, formando los negocios jurídicos. La celebración de un contrato permite a las partes regular sus propios efectos. No obstante, ya ha de saberse, que el ámbito del negocio jurídico es mucho más amplio que el de los contratos pues, además de incluir a éstos, comprende también a numerosas figuras jurídicas ajenas a las puramente contractuales. (p. 19).

Retornemos la mirada hacia el acto para investigar físico o material, en cuyo suceso no ingresa al carácter, a modo del origen o la caída de una vida, su llegada a cierta edad, la alineación de propiedades aluviales o de islas, la catástrofe casual de una construcción, etc. Es realidad que el objeto que propio de la valoración legal es la gestión humana; sin requisa, la norma aplica en consideración los resultados por muchos casos sin resolver con errores vacíos, los acontecimientos físicos adquieren furtivamente eco jurídica. Así, del negocio del cauce de un río puede nacer un derecho de propiedad, una situación jurídica igualmente puede proceder de un acto voluntario, lícito o ilícito, de un contrato, e incluso la afiliación de cláusulas con errores promoviendo la ocupación de cosa mueble sin dueño, etc. Pero, fuera de los hechos meramente físicos y de los actos voluntarios, no puede concebirse otro factor distinto en la alineación de los contextos que estipulan el trabajo de las normas jurídicas.

Teoría del patrimonio afectado

Alois y Ernst (1999) menciona:

> Que los fundamentos jurídicos supra individual y las obligaciones personales no tienen necesariamente como base a los entes. Podrían existir propiedades sin dueño, basados en la afectación a un fin excelente de todos los bienes que forman parte de ellos. Esta teoría es radicalmente opuesta a la teoría del patrimonio colectivo sustentada por Marcel Planiol, quien afirmaba que "la idea de la personalidad ficticia es una concepción simple, pero superficial y falsa". Para Planiol, no puede haber sobre la tierra otros titulares de fundamentos legales de protección a los hombres.
>
> Para la teoría alemana, el vínculo que unifica a los diversos elementos del patrimonio es su común afectación a un fin. Esa afectación común basta para mantener unidos los diversos elementos del patrimonio, sin que sea necesaria la existencia de una persona a quienes todos ellos pertenezcan, de modo que, al lado de los patrimonios con sujeto o personales, podría haber patrimonios sin sujeto. (p. 67).

La doctrina clásica considera la indivisibilidad de patrimonio como una regla, porque para esta teoría cada persona posee necesariamente un patrimonio. Tampoco, admite la transmisión del patrimonio por causa de muerte, ya que para que exista patrimonio debe existir una persona, este se extingue con la muerte del titular, se extingue su patrimonio y a sus herederos se le trasmite es el contenido patrimonial.

Teoría subjetiva

Savigny (1998) opina "que la posesión es un hecho con efectos jurídicos" (p. 47).

Teoría objetiva

Ihering (1991) menciona:

> Que se considera la posesión es un derecho. En consecuencia, la posesión se conceptualiza jurídicamente en dos sentidos: Primero, la posesión como hecho en este sentido la posesión, es el ejercicio directo sobre el bien, la cual permite al sujeto el control el bien y excluyendo poder de terceros. Segundo, la posesión como derecho, en este sentido la posesión se considera como un derecho subjetivo donde una persona obtiene mediante un título solemne y este le concede el derecho de poseer siendo la finalidad es el uso y disfrute del bien. (p. 22).

2.5. Categoría de deficiencias

Las principales deficiencias que presentan los procesos de desalojo en las demandas por ocupación precaria al personal militar asignado casa de servicio en el distrito de Chorrillos en el 2020.

A lo largo de los de los tiempos, la figura de la propiedad y la posesión eran consideradas ambas similares, en el derecho romano, la separación de estos dos conceptos de “propiedad” y “posesión”, ha originado un amparo a la posesión de manera independiente. La posesión era una figura que significaba tener uno o más poderes de hecho sobre el bien la cual permitiera disponer de ella en su totalidad con exclusión de las demás personas, esta definición de la posesión nos permite mencionar a dos grandes juristas alemanes del siglo XIX y sus teorías sobre este tema.

2.5.1 Deficiencias respecto a los contratos y clausulas.

Lo que nos interesa a qui, no es el contrato en términos generales, sino la confección del contrato y el análisis preterintencional sobre los casos concretos.

Por lo que, la deficiente recae en el sintagma.

Los cuales se pueden evidenciar en el proceso cuyo expediente es 00614-2018-GITIERF

2.5.2 Deficiencias respecto a las demandas

El objeto de interponer una demanda de desalojo es la restitución del bien por haberse configurado una o más causales, por ejemplo que arrendatario no haya cumplido por más de dos meses y medio el pago de la renta, o que el plazo contractual haya fenecido y el arrendador ya no quiera seguir con el arrendamiento del bien o porque quiere poner fin al contrato de arrendamiento de duración indefinida, o porque el título ha fenecido y se encuentra poseyendo el bien en calidad de ocupante precario, por estas razones se desea restituir el bien a la brevedad posible.

Las demandas de desalojo con la pretensión de vencimiento de contrato han sido englobada o subsumida por la pretensión del desalojo por ocupación precaria, la ley señala que se interpondrá pretensión mencionada cuando no exista o no se cuente con un título posesión o el que existía ya feneció, porque venció el plazo contractual. Esta situación jurídica ha originado que los juzgados tengan criterios interpretativos distintos al momento de resolver con respecto a éstas dos figuras jurídicas, los juzgados de paz letrado venían resolviendo en favor del desalojo por vencimiento de contrato, al indicar que el arrendatario nunca podrá llegar a ser en precario; los juzgados civiles indican que el arrendador habiendo notificado mediante carta notarial poniendo fin al contrato y la relación jurídica contractual, de este modo la posesión del arrendatario se convierte en ocupante precario.

En la actualidad todavía algunos juzgados se declaran incompetentes por la materia, en las demandas por vencimiento por contrato, al señalar que en los supuestos mencionados líneas arriba la correcta pretensión para estos casos el demandante debió invocar la pretensión del desalojo por ocupante precario, en razón que el plazo del contrato ha vencido no existiendo título posesorio alguno que ampare al arrendatario demandado o el que tenía a fenecido según lo establece el IV Pleno Casatorio Civil. El jurista Gunther, sostiene que la conversión forzada de la pretensión de vencimiento de contrato

en desalojo por ocupante precario permite que el proceso se retrase; con este precedente judicial vinculante se ha suscitado muchos problemas siendo el más perjudicado el arrendador-demandante.

Respecto al tema de la competencia en la pretensión de desalojo por vencimiento de contrato es competente el juez de paz letrado y la vía se agota en segunda instancia sin embargo el desalojo por ocupación precaria es competente el juez civil y la vía no se agota en segunda instancia, llegando este proceso a la Corte Suprema mediante recurso extraordinario de casación, esta dilación del proceso es perjudicial para el arrendador demandante porque alargaría el proceso de desalojo, tiempo que el demandado podría utilizar a su favor para realizar acciones tendenciosas y maliciosas que no permitan la pronta restitución de la posesión del bien materia de Litis.

Los cuales se pueden evidenciar en el proceso cuyo expediente es 00350-2018-GITIERF

2.5.3 Deficiencias respecto al proceso

La defensa de la posesión se acciona mediante los procesos judiciales de desalojo, puesto que existen casos en que el propietario o administrador del bien inmueble ceden a título gratuito y por tiempo determinado o alquiler y vencido el plazo el poseedor no devuelve el bien o tienen cuotas atrasadas impagas, frente a esta situación el propietario o administrador puede recurrir a interponer demanda de desalojo para recuperar el bien.

Los cuales se pueden evidenciar en el proceso cuyo expediente es 00614-2018-GITIERF y expediente 00350-2018- GITIERF /considerando demanda y excepciones e impugnaciones.

2.6 Parte normativa

2.6.1 Constitución Política

Constitución Política del Estado Artículo 168°

2.6.2 Ley a considerar

De la ley

Es beneficioso subrayar sobre la Ley 30201, que regulariza el desahucio exprés**,** se utiliza solo a aquellos contratos de arrendamiento de patrimonios en los cuales el propietario haya acreditado en el contrato una cláusula de allanamiento a futuro causa de expulsión. Por la inclusión **"**cláusula de allanamiento a futuro**"** que predice el texto normativo vigente de expulsión express en el tercer párrafo del rectificado artículo 594 del CPC, salva en su conjunto el inconveniente. Puesto que, el demandado, en su condición de poseedor mediato, tiene la destino de objetar u oponerse a esta petición del demandante del bien, y existiendo esto así, frente al adiestramiento del derecho al amparo del poseedor u inquilino, en el infame de los casos, se gestaría un litigio que finalmente habría que ser dilucidada en la vía judicial a la espera de una contestación concluyente.

De igual forma ante la inobservancia de desembolso o término del contrato, el propietario conseguirá ir a un notario y manifestar que quien ocupa el inmueble no cumplido con el pago. Es expeditamente demostrable, pues todo esto debe estar bancarizado. Para verificar el incumplimiento, basta que se manifieste el estado de cuenta donde no haya el abono y el notario dará fe de ese incumplimiento. Sin embargo, a mi juicio, esto no es suficiente y menos alentador en un país donde la inobservancia de las incumpliendo del cuerpo legal , y que no basta una ley que tutele de cierto modo a los propietarios de inmuebles, menos cuando no existe una política pública que mejore, o por lo menos intente corregir, la situación de muchas personas con escaso acceso a una vivienda digna, produciendo superiores alicientes y costos con cuotas dependiendo de la retribución que se perciba, o alternando otros mecanismos de acceso al mercado económico que permita acceder a garantías para el crédito y acceso a la propiedad.

2.6.3. Reglamento

Reglamento a considerar

En observancia del precepto constitucional, el RE 180-1 “Reglamento de Casas del Ejército”, prescribe las normas que rigen la administración de las casas de servicio del Ejército.

2.6.4. De los artículos

Articulados a considerar:

- **Artículo 1351º Interpretación;** El contrato acuerdo bilateral que configura un acto jurídico, y un negocio jurídico.

- **Articulo 1699 al 1712º**

  Herramienta oficial o genuina es el acreditado con las ceremonias nomotéticos por el justo funcionario. Otorgado ante escribano e incorporado en un protocolo o registro público, se llama escritura pública.

- **Artículo 911°** Que, la naturaleza de la pretensión demandada conlleva examinar en forma fehaciente la concurrencia de los presupuestos contenidos en el artículo 911° del Código Civil, el mismo que señala “la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”. En ese sentido, los demandados no cuentan con título que justifique su posesión. En concordancia con el:

- **Artículo 896 del CC.-** La posesión constituye uno o más poderes inherentes a la propiedad”. nuestra norma jurídica resguarda y normaliza a la figura de la posesión, no sólo regula derechos sobre la posesión como el uso y disfrute del bien, sino que también nos da los mecanismos para defender la posesión se tiene la figura jurídica del desalojo, la cual se define como aquel proceso seguido ante la vía sumarísima y su finalidad es la restitución de la posesión de un bien inmueble.

- **Artículos 585 a 596.** Por esta razón es necesario tratar los aspectos importantes que regula el Código Procesal Civil sobre el desalojo.

- **Artículo 585, 586 y 587 C.P.C** define con claridad lo que es el desalojo "Es un proceso sumarísimo que protege la situación jurídica del poseedor mediato, que requiere la restitución del bien frente a uno inmediato.

En ese orden de ideas el desalojo es una acción posesoria que facilita la recuperación del bien, en favor de la persona que entregó la posesión por un plazo determinado a otra y esta no desea devolver el bien, en consecuencia, se recurre a este mecanismo judicial para recuperar el bien, en razón que cuando ocurra esta situación se interpondrá una demanda de desalojo.

El desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario el propósito de la causa de expulsión se localiza en el artículo 585 del Código Procesal Civil que regula el trámite del desalojo. Se aprecia que la finalidad del proceso obtener la restitución de un predio.

2.6.5. De la jurisprudencia

Jurisprudencia vinculante a considerar:

Decisión del Cuarto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia

Recaído en la Casación N° 2195-2011 (Ucayali), publicado en el diario oficial El Peruano, ha establecido los supuestos que configurarían ocupación precaria:

- En el imaginario presentido por la enumeración 1704° del Código positivo, existiendo que, con la exigencia de la devolución del inmueble se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de finalizar el contrato; asumiéndose que el poseedor ha pasado a ser poseedor precario por fenecimiento de su título.

- Cuando una persona invada una propiedad extraña a excepción de desembolso de utilidad y sin título para ello; o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quien lo ostente frente al reclamante, por haberse extinguido este conforme el caso materia de nuestra pretensión.

- Se hace evocación al alejamiento de un título o al fenecimiento del propio no está refiriéndose al instrumento que aguante exclusivamente el título de posesión, casualidad a cualquier acto jurídico que facultó a la parte demandada a adiestrar la posesión temporal del inmueble. El derecho en querella no será la propiedad sino el derecho a poseer conforme se acredita en autos. En tanto, su despacho al momento de interpretar el artículo 586° del Código Procesal Civil, lo hará en el sentido que, por "restitución del bien" se concibe la transmisión de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar a quien corresponda, ejercer plenamente el disfrute del bien independientemente si es o no propietario.

- El sujeto que estar en su centro de legalidad activa para obrar solo obtiene ser el director, arrendador o propietario sino todo aquel que profundice tener derecho al restablecimiento de un predio. En cuanto a la justificación pasiva para obrar comprende a todo aquel que ocupa un bien sin confirmar su derecho de persistir en la posesión porque el título que justificó su persistencia en la casa de servicio sub litis habría fenecido.

2.7. Triangulación de interpretación

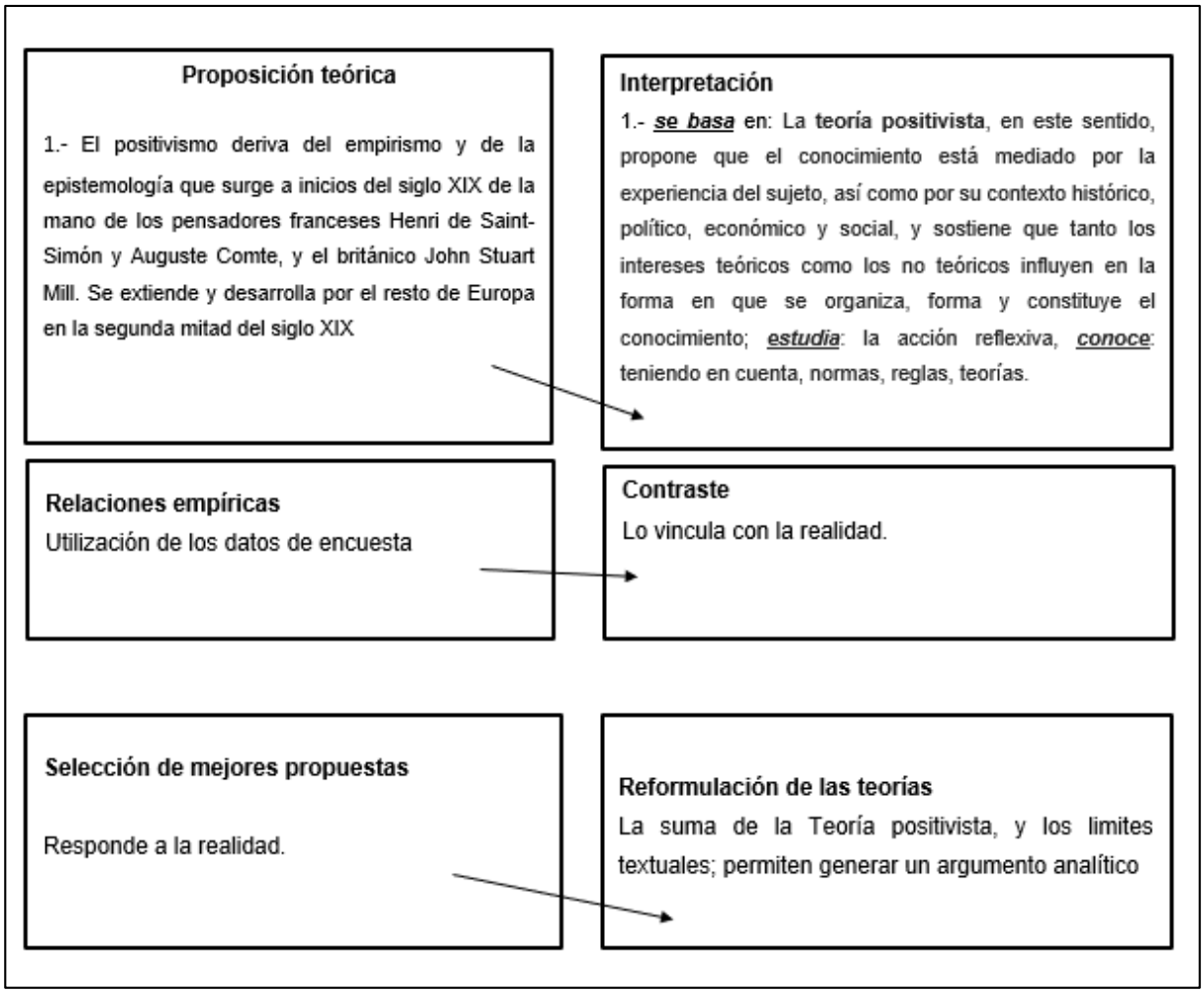


Figura 1. Triangulación I.

2.8. Triangulación teórica y de investigadores

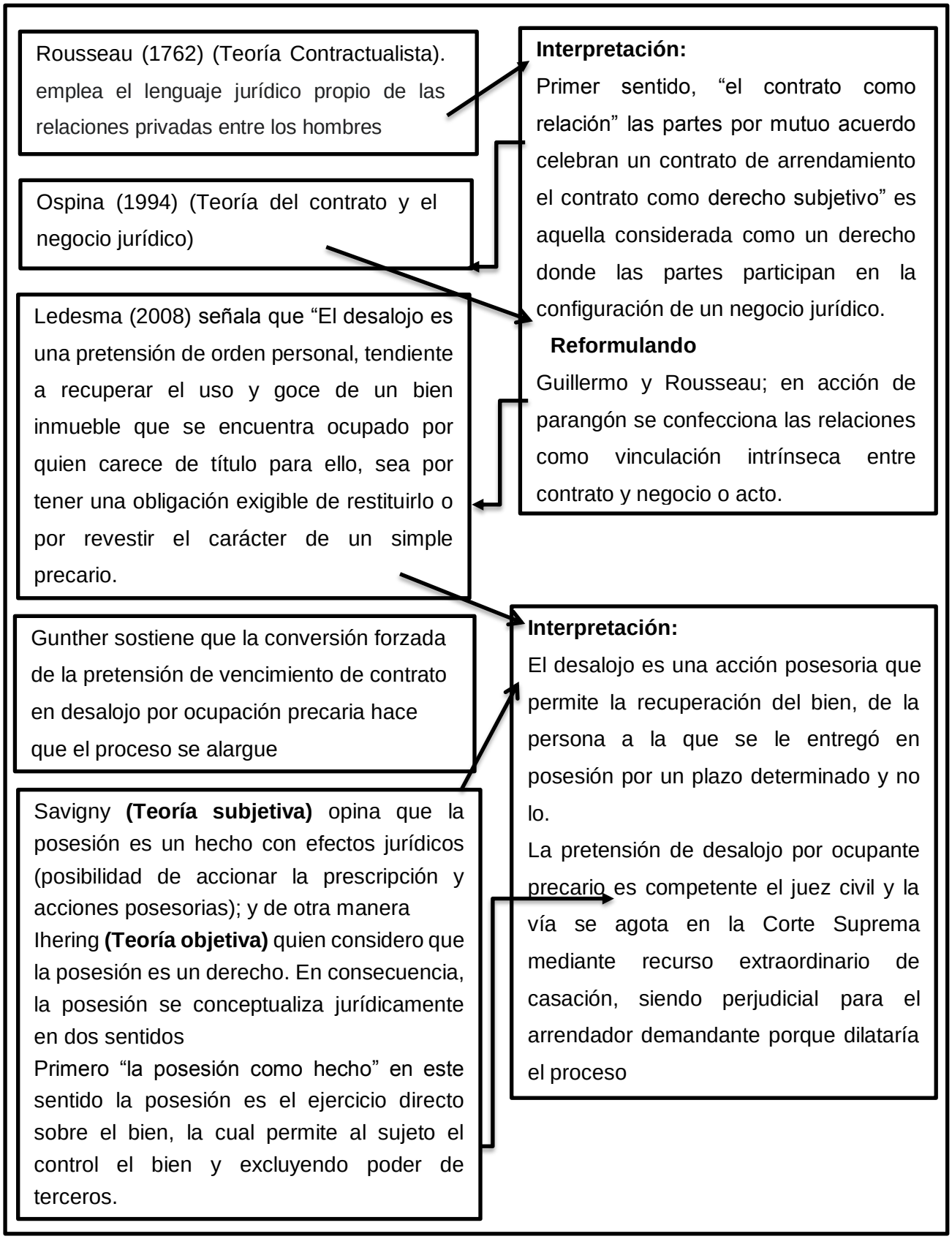


Figura 2. Triangulación II.

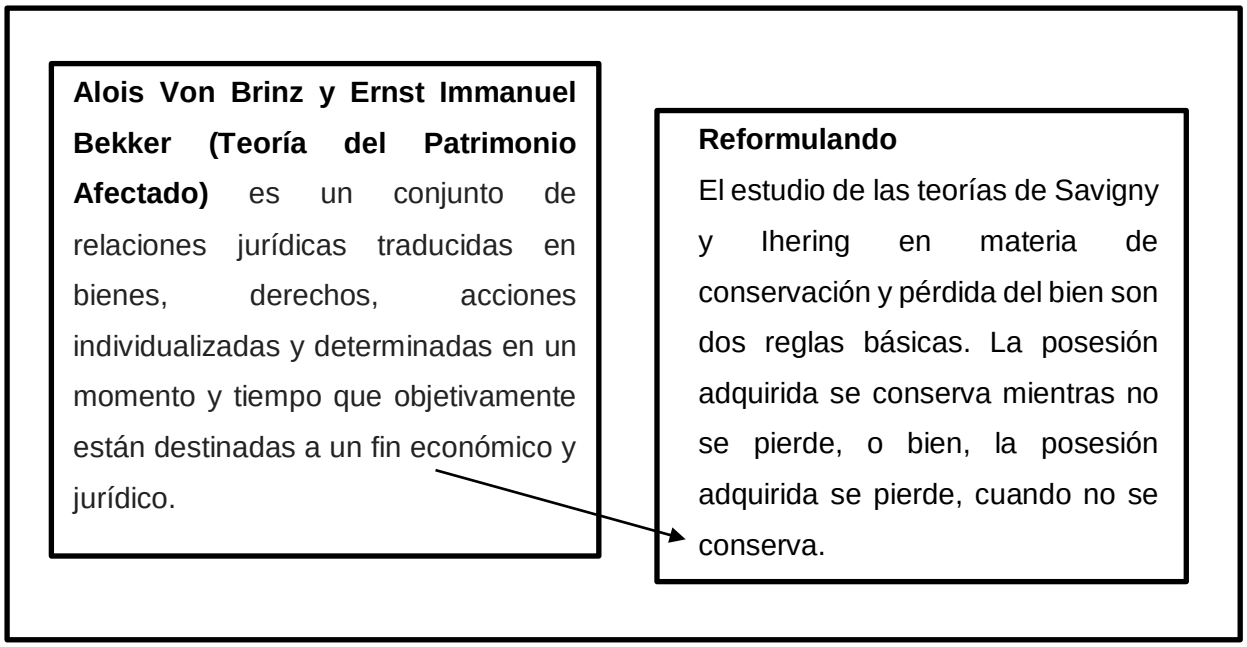


Figura 3. Triangulación III.

2.9. Triangulación normativa

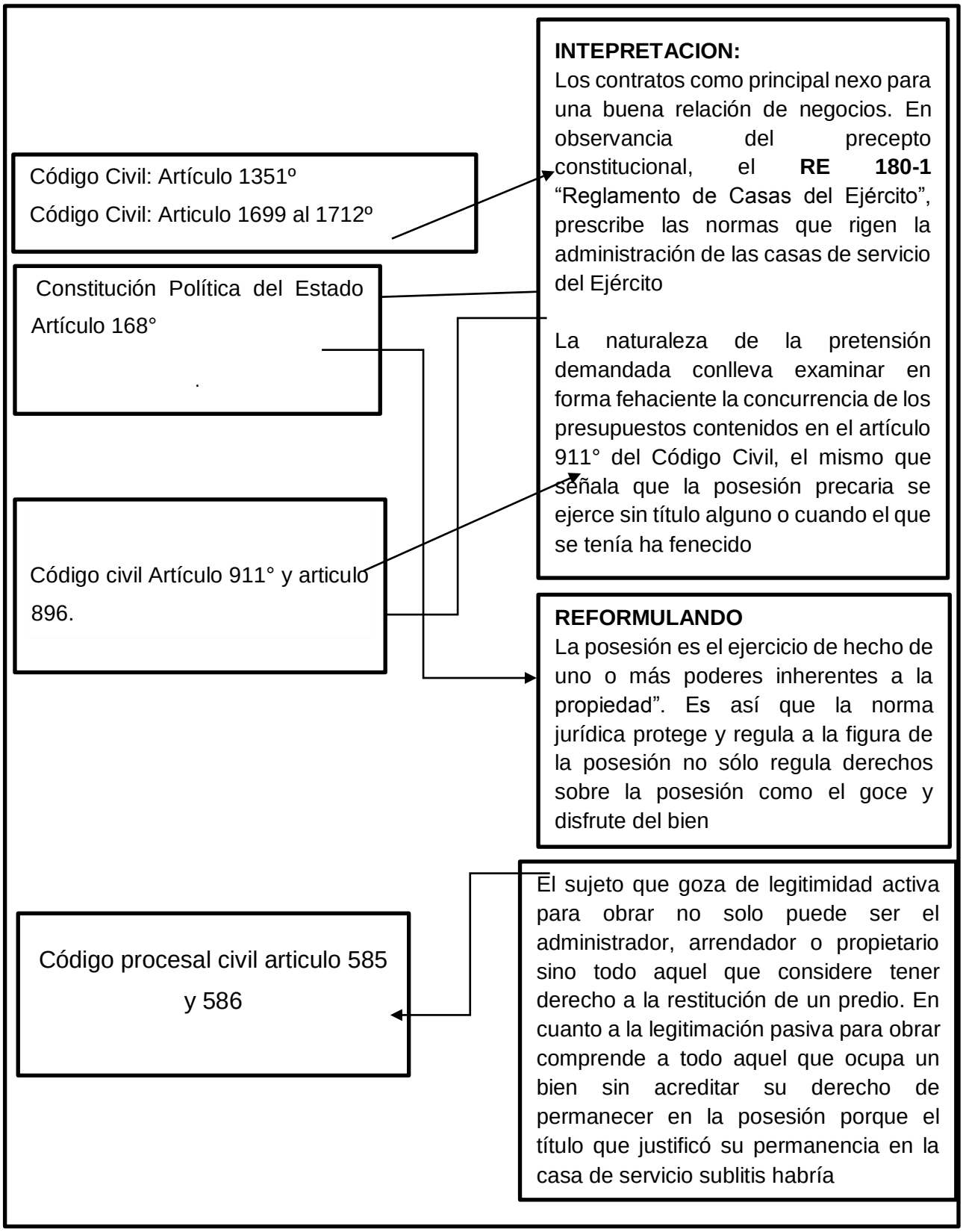


Figura 4. Triangulación IV.

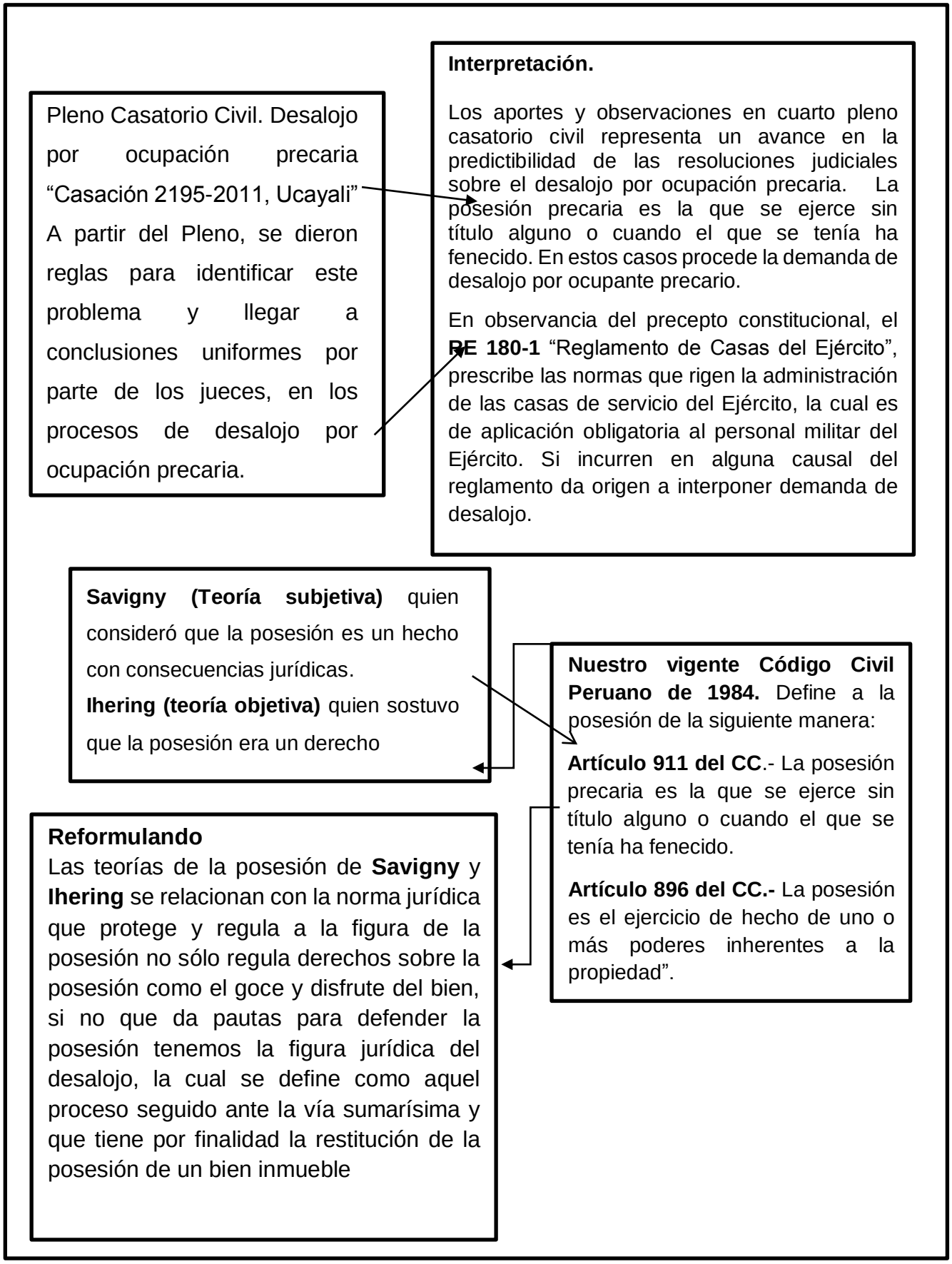


Figura 5. Teorías.

2.10. Definición de términos

- **Clausula**. – es un documento por lo general escrito en el que se establecen condiciones y posiciones acerca de un acuerdo determinado. Concretamente, una cláusula es la determinación final, se establece la relación de todos puntos que se tratan

- **Contrato**. – Objeto del contrato. ... Consiste en el objeto de los deberes creadas contractualmente que, en último término, serán un dar, un hacer o una abstención. El objeto contractual ha de ser real, posible, lícito, determinado o susceptible de determinación sin necesidad de nuevo acuerdo entre las partes. ¿Para qué sirve un contrato? Un contrato es un acuerdo, generalmente escrito, aunque también puede ser de palabra, por el que dos o más partes se comprometen recíprocamente a respetar y efectuar una serie de contextos.

- **Exprés.** - Contracto express permite por tanto realizar el workflow (flujo de trabajo) completo del contrato, de forma totalmente intuitiva y ofrece toda la trazabilidad que se ha hecho con ese **contrato** desde su generación, lo que aporta seguridad jurídica.

- **Contienda.** -La contienda judicial se compone de las acciones que hace valer el demandante y de las excepciones o defensas que aduce el demandado. Nos referiremos, pues, a la acción y luego a la excepción

- **Desalojo.** -desalojo, desalojamiento o lanzamiento es el acto mediante el cual se despoja a una persona de la posesión material de un inmueble por orden de la autoridad gubernativa o judicial, en ejecución de una resolución que declare el desahucio del arrendatario o del poseedor precario o como presupuesto previo a la entrega

De las opuestas tipologías de interpretaciones y argumentaciones

La cláusula de exprés, es una técnica endeble, una falacia, quizás una tergiversación. Este apóstrofe es legítimo no sólo para la presente Ley, sino para toda ley que haya adepto tal método. La réplica es resume, sitio que ni es inspección, ni es futuro, por la simple razón que, allanamiento significa en términos concretos aceptación de la pretensión legal, y no puede llamarse allanamiento anticipado ni futuro, si el emplazado a su vez tiene la facultad procesal para objetar la pretensión restitutoria bajo las causales de vigencia de contrato o estar al día en el pago. En defensa de tal ficción, podría surgir la tesis que en cuanto es un lenguaje jurídico su creación no necesariamente debe ser coetáneo con la expresión deshonesto; lo cual, sin embargo, es insostenible, porque justamente la definición de allanamiento que se acaba de expresar es una definición en el argumento procesal.

La complexión del texto muestra que los especialistas jurídicos poseen una afecta quebradiza por el falseamiento del lenguaje, por hacer complejo el lenguaje jurídico lejos de hacerla natural y evidente. Éste fenómeno es la causa vital de la disfuncionalidad de la Ley y de su inoperancia dado que el Juez o los abogados son presa de esa complicación. Lo sensato es que se le hubiera concedido cualquier otro nombre como por ejemplo; cláusula de sujeción a expulsión inmediato, pero la denominación de allanamiento futuro, como reitero, es desacertada, tanto peor, si esa cláusula no surtirá ningún efecto procesal, como es la conclusión especial del proceso, ni la aprobación por el Juez a ese allanamiento; técnicamente hablando, no hay nada parecido a aceptación de la pretensión, más propio quizás sería denominar cláusula anticipada de allanamiento extraprocesal.

Del régimen ultra sumarísimo

La respuesta está en el artículo 7° de la Ley, el cual establece dos causales:

- Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.
- Incumplimiento del pago de la renta convenida de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento. Si no se ha establecido plazo alguno, se aplica lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 1697° del Código Civil.

La Teoría númerus clausus, no acceden la solicitud de toda otra teoría que se compare con nuestro procedimiento, paradigmático, la extinción por resolución bajo las causales de subarrendamiento, suministrar un uso desigual para el cual el inmueble fue arrendado, peligro inminente de pérdida del inmueble o el caso de extinción por enajenación del bien a terceros, ni por la extinción bajo la causal de infracción de cualquier otra deber por más evidente que sea. Razón de la naturaleza de este régimen, resulta un acierto que en el Articulado 6.3. de la Ley, se haya restringido formula y únicamente a las dos causales indicadas, estableciendo que respecto a otros deberes las partes pueden acudir a las jurisdicciones justas.

Quienes han entregado cuenta del entendimiento de "errores" en la ordenación, su concepción en gran medida es sensato, seguro la interpretación en favor de la vía transitoria que efectúa, cuando las causales deben situarse a la interpretación pro-actione, es decir, para favorecer la posibilidad de éste nuevo régimen. Lo que sí resulta cierto es que la fórmula "Vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento", el Artículo 1703 del Código Civil". Describe a la letra dificultades, pues algunos notarios admitirán la diligencia exclusivamente en conexión a los contratos con plazo determinado exceptuando los de plazo indeterminados. La interpretación más sensata corresponderá llevar a entender que la causal también alcanza a la terminación, sin embargo, es obvio que abre una enorme contingencia de bastante argumento al arrendatario premioso para revolverse bajo el origen de transgresión de los formulismos emplazadas. Mayor obstáculo trasladará los contratos con períodos voluntarios y forzosos a los que refiere el artículo 1701 y 1702 del Código Civil.

La segunda causal de activación de éste régimen de lanzamiento reviste mayor gravedad, pues el incumplimiento de pago no puede ser causal de desalojo directo como da a entender la Ley, el inobservancia del pago es una causal de resolución del contrato que no opera inconsideradamente, sino anterior comunicación vía comunicación notarial, vale decir, no es que apenas acaecido el programa omisivo, el arrendador esté habilitado para activar el régimen ordinario, requiere anticipadamente formular la noticia notarial del requerimiento de devolución. Es decir, es desalojo por resolución a causa de infracción de pago, no es desalojo por falta de pago.

Otra dificultad escondida que aparece es la resolución del contrato, marca entonces que existiría lo que las partes hayan pactado en el conveniente contrato pero que de no haberse establecido se aplica el Artículo 1697° del Código Civil, Simboliza eso que las partes logran estipular la resolución por quebrantar el beneficio por ejemplo de una sola una mensualidad. esta estipulación sería inútil por contravención del Artículo 1698° del Código Civil, como el cual la resolución no opera en todo caso si no se han cumplido dos meses y quince días. Entonces qué ventaja tiene la mesura remisiva al contrato si ésta existirá socavada por la regla imperativa existente. Podría especular que sería válido pactar la falta de mayores períodos a sólo dos meses y quince días, si bien es admisible, sin embargo, decae por la separación de beneficio al arrendador, pues no le convendrá dotar de un plazo más largo al arrendatario informal o moroso como situación para la resolución del contrato; aquel juicio sería disconforme con el ánimo de celeridad máxima. Va quedando claro que el término necesario de inobservancia de pago de la renta como circunstancia para la resolución del contrato del arrendamiento será estrictamente lo que señala el Artículo 1697° del Código Civil, entonces igualmente queda confirmada la superflua apertura de la sujeción a lo pactado en el contrato, más natural y menos indefinido hubiera resultado la remisión a secas al referido artículo.

De ultra-sumarísimo desalojo

Los contratos se celebran irreparablemente como un instrumento de seguridad, de cobertura lógica frente a una accidental infracción por alguna de las partes, porque los compromisos mediante párrafos ya no refieren en nuestra época compuesta por dificilísimas relaciones sociales. Los contratos son una elaboración para afrontar el expectante conflicto, de lo antípoda, nadie firmaría complejos documentos.

No obstante que la estipulación es un acto preparatorio remoto relación al desahucio ultra sumarísimo, el suceso iniciador en sí comenzará a efectuar el arrendante luego del término del contrato o el incumplimiento de los pagos y adecuadamente, residirá en dirigir una carta notarial de aviso de reposición que corresponderá ser enviada al propiedad materia de desalojo o en caso que el residencia pactada distinguido por el arrendatario fuera desigual al inmueble, además deberá ser remitido a dicho domicilio. No debe olvidarse que en caso de

inobservancias de pagos no sólo debe ser el requerimiento de reposición, sino que, primeramente, la carta notarial deberá formular la resolución por incumplimiento de pago, puesto que no puede asumirse una resolución automática ni tácita. Con esas dos amonestaciones el arrendador está habilitado para acudir a pedir la comprobación notarial.

De la petición de verificación notarial

La exposición de una petición al notario, el cual, adecuadamente no puede ser llamado petición de desalojo, pues no es el Notario quien va a verificar el desalojo, sino que aquél se limitará sólo a efectuar la verificación de la mencionada extinción del contrato, esto es, de la disposición de la causal, por ello, considero que el Artículo 6.1 incurre en un equívoco al referir solicitud de desalojo, debería designar escuetamente solicitud de verificación de causal de extinción del contrato de arrendamiento o en todo caso solicitud de verificación de causales de expulsión.

Del notario en el procedimiento

Las Notarías comprueban las peticiones sólo cuando comprueban que efectúan con todas las exigencias formales. En caso que verifica que la petición no se sostiene en las causales de extinción por vencimiento y resolución por incumplimiento de pago, de acuerdo con el Artículo 8.5.1., el procedimiento concluye sin formación de título ejecutivo.

Con la observancia de las obligaciones, el Notario admitirá a diligencia, luego notificará de la petición de reposición al inquilino en el inmueble materia de desalojo y, de ser el caso, en el domicilio contractual en el Artículo 8.2.

Con el inquilino se le precisa que tiene cinco días hábiles para que certifique no estar en las causales de vencimiento de contrato o resolución por incumplimiento de pago.

Con la oposición del arrendatario el notario comprueba si se ha producido el extremo del contrato de alquiler uno por uno por término del plazo señalado por resolución del contrato bajo la causal de contravención de pago de la renta o servicios.

La Ley, guarda silencio sobre qué sucede si el inquilino no expresa nada después de la notificación, algunos autores han mostrado su preocupación.

Con la extinción del contrato por vencimiento o resolución de contrato, conjuntamente, el arrendatario no certificó renovación o aplazamiento del contrato o que no confirmó los pagos mediante transferencia o abono a la cuenta bancaria distinguida o que éstas existan posteriores a la comunicación de resolución de contrato.

Del acta no contenciosa en el que dejará constancia expresa, e indubitable de la extinción del contrato por la causal invocada

La relación de comprobación notarial, conjuntamente, deberá ser protocolizada en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos. Aquél acta notarial, exhibe el modo de un título ejecutivo especial, para proceder sin más trámite al lanzamiento judicial del inmueble.

Amplio el acta antes mencionada, el notario lo expide al Juzgado de Paz Letrado del distrito donde se limita el inmueble a efectos de que por la sólo virtud de lo provenido en sede notarial implique con la exclusión del inmueble Artículo 8.4.2. No queda claro si la expedición lo efectúa de oficio o previa petición y pago de tasas por el interesado, pues de acuerdo con el Artículo 9.1 el interesado debe enunciar una exigencia de expulsión cursada al Juez de Paz Letrado para que sea trasladada por el Notario.

Del lanzamiento judicial

La expulsión judicial, se forma favorablemente con la postulación de exclusión que expresa el arrendante acoplando la tasa judicial por calificación de título y la envío del acta notarial de justificación de pérdida del contrato de alquiler que verifica el notario público, todo ello conforme marca el Artículo 9.1. Considero que la petición judicial y la remisión notarial no coordinada podría generar una letanía judicial discordante con el ánimo del régimen, pues se corre el peligro de generarse doblez en la remuneración de número de medios, para evitarlo, será merecedor que el referente emisor-receptor se interprete de modo que se imagine a la referente presentación de la solicitud de lanzamiento adjuntando, conjuntamente, la tasa

judicial, el título de ejecución especial y la copia legalizada de todo lo actuado en la instancia notarial.

La institución judicial tiene tres días para la ejecución de los actuados con *la* orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial*".* el fondo del procedimiento notarial, partiendo desde los requisitos sustantivos de validez del acta.

Asimismo, el Artículo 9.3. que la Policía Nacional del Perú dentro del plazo de dos días desde la notificación presta auxilio y caución para la realización del desahucio y supremamente, el cumplido procedimiento, por lo que el arrendador puede solicitar el pago de costas y costos judiciales, incluyendo el pago de los servicios notariales.

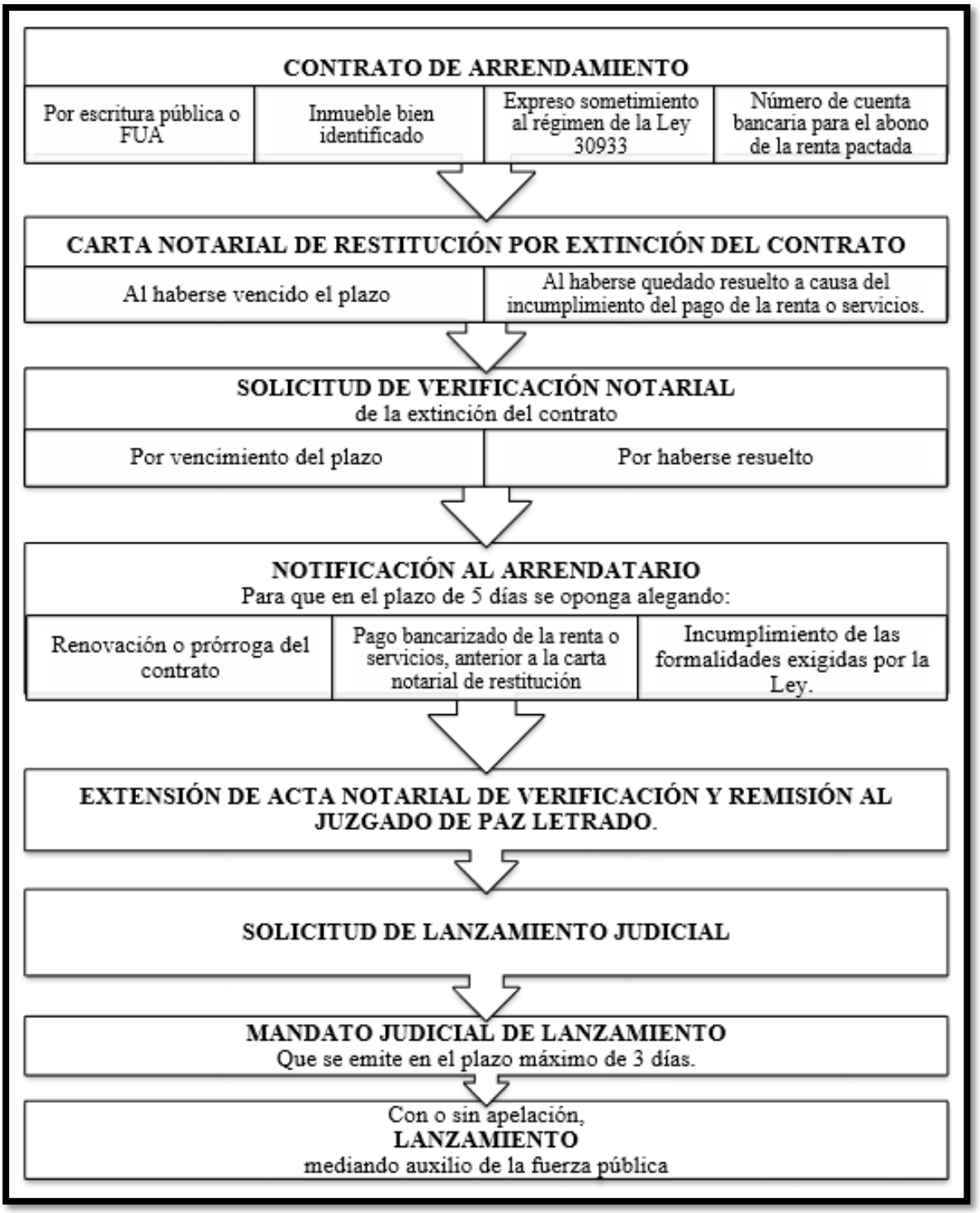


Figura 6. Contrato de arrendamiento.

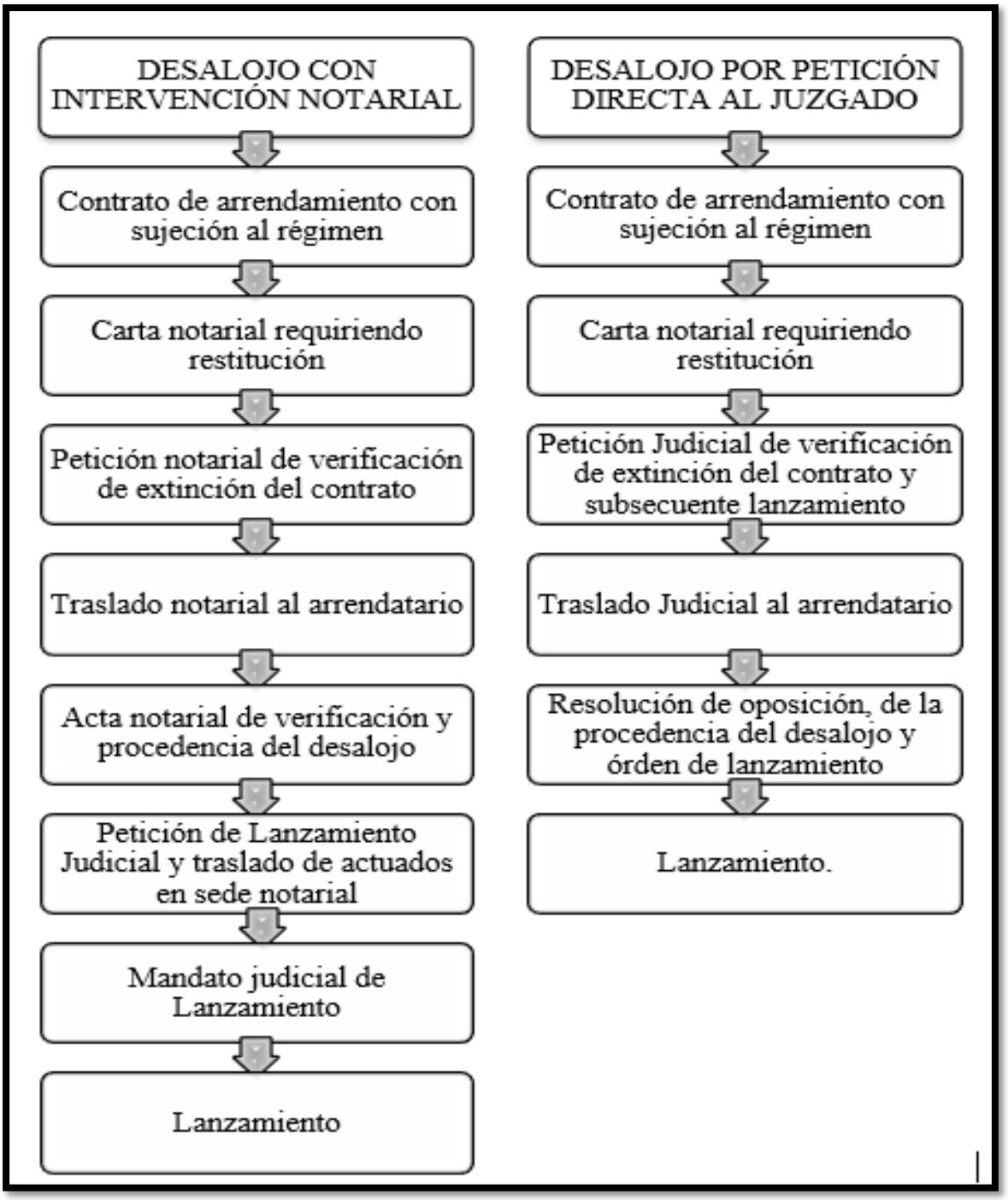


Figura 7. Diferencias entre desalojo notarial y judicial.

Que, de los casos de arrendamiento con expresión obediente o contratos de alquiler extintos por resolución por falta de pago, el arrendante, puede dar su nombramiento y acudir al Juzgado Civil por la vía de desahucio por inquilino precario o, en tanto la cuantía de la renta lo permita al Juzgado de Paz Letrado por la vía de desalojo por extinción de contrato. Tomemos a consideración el IV Pleno Casatorio Civil.

De la aplicación de la Ley 30201

Iniciemos tomando en consideración la cláusula exprés en el marco de la ley.

> **Cláusula Z.** Las partes declaran que el arrendatario se somete a la cláusula de allanamiento a futuro, prevista en el artículo 594 del Código Procesal Civil. En consecuencia, en caso de cometer en más de dos meses y medio de infracción en el pago de la renta convenida o de haberse concluido el plazo del contrato, el arrendatario deberá desocupar y restituir inmediatamente el bien a el arrendador, conforme a los términos del mencionado artículo. en ese sentido, el arrendatario se encierra a contradecir dicha demanda solo si ha pagado las rentas convenidas o el contrato aún sigue vigente. Adicionalmente sería recomendable que se incluyan en el contrato cláusulas de mora instintiva y de vencimiento automático del contrato.

Pasando a otro punto de conexión, encontramos una aparente paradoja en la eficacia de la norma objeto de análisis. Nos explicamos. La cláusula de allanamiento inserta en el comprendido del contrato arrendamiento está consignada a declarar su vigor jurídica frente a la interposición eventual proceso de desalojo contra el inquilino. La coexistencia de un efecto de allanamiento programado contractualmente por las porciones parecería llevarnos a considerar que no existirá mayor actividad procesal que la mera constatación por parte del juez de la existencia de dicha cláusula para concluir con el proceso a favor del demandante. Dicha perspectiva resulta concurrente con el artículo 330 del Código Procesal Civil, según el cual el efecto del allanamiento es la aceptación por parte del demandado de la pretensión dirigida contra él.

Por lo expuesto, indico que los contratos de arrendamiento que se efectivizan en la Villa Militar de Chorrillos, son contratos que carecen de aplicación de clausula motivo de investigación, por lo que la tipología expuesta ut supra no se puede aplicar a este orden ya que se trabaja con la ley 30201 no buscando la intervención notarial más bien buscamos la judicial. Toda vez que los bienes inmuebles de las Villas Militares no están independizados por lo que no aplica el caso notarial por los requisitos que solicita, es por ese motivo la necesidad de incluir la cláusula y al mismo tiempo ir por la vía judicial. Buscando la rapidez de su ejecución; asimismo con la

categoría de conciliación para efectuar a futuro la ejecución del acta, y la notarial considerada como un requisito de forma.

En pro de un análisis continuo se podría aplicar al contrato matriz, accesoriamente la cláusula expres y con ella la cláusula de mora: salvaguardando los bienes de la institución militar en cuanto a los gastos administrativos y judiciales que se hallan efectuado por dicha litis, asimismo proteger el patrimonio afectado, hecho por el inquilino moroso, por esta acción es necesario accesoriamente proponer incluir una clausura de garantía.

Por ende, este, contrato estaría blindado de mejor forma buscando la restitución del bien, el pago por días de atraso de no salir del inmueble y la ejecución de garantía protegiendo a futuro el bien dañado.

Del reglamento de casas de servicio del ejército, aprobando la modificación del capítulo v del re 180 – 1 "sistema de bienestar del ejército"

Administración y control de las casas de servicio.

- En la Guarnición de Lima A cargo del Departamento de Administración de Casas de Servicio del Ejército (Dace), que tiene como órganos de líneas Sección de Administración de Casas, Sección de Administración de Casas de Oficiales, Sección de Administración de Casas de Técnicos y Sub Oficiales; como Órgano de Apoyo: Sección Administrativa, Sección de Asesoría Legal y Sección de Apoyo Técnico.
- Fuera de la Guarnición de Lima A cargo de los respectivos comandos de las Regiones Militares (Rrmm) de la Guarnición correspondiente, que emitirán las directivas pertinentes para regular la administración, asignación y control de las casas de servicio, a través de las normas y procedimientos establecidos en el presente reglamento. Teniendo como órgano de planeamiento, ejecución y control el Departamento o Sección de, que haga sus veces.

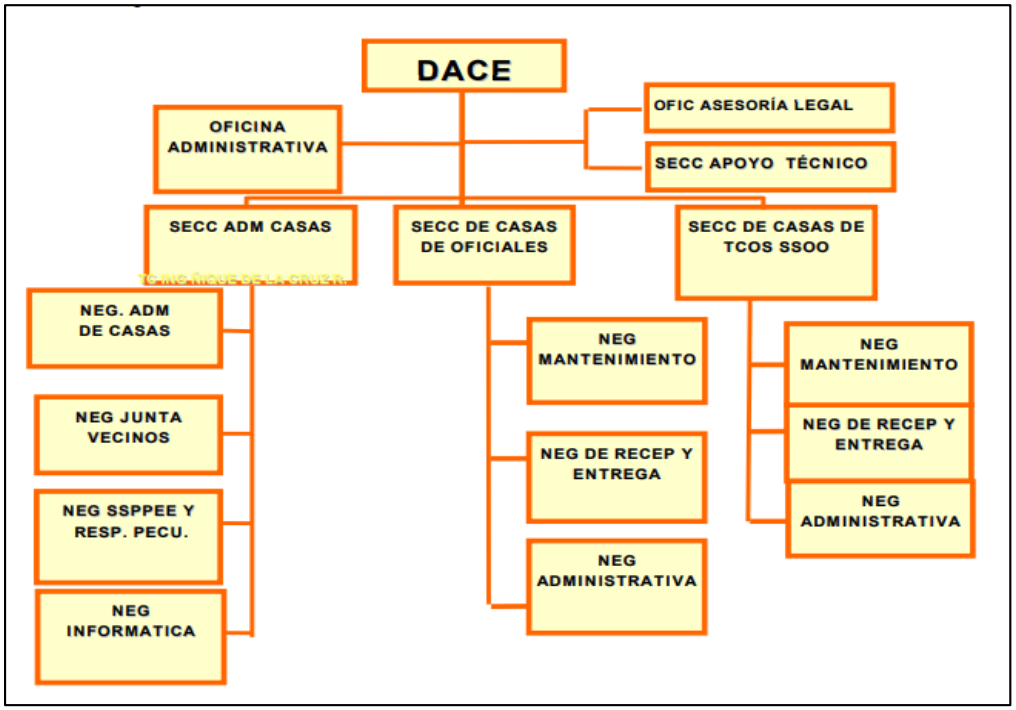


Figura 8. Dace.

Funciones generales:

- Asesorar oportunamente al jefe del Departamento de Administración de Casas, en los aspectos relacionados con las gestiones de orden jurídico legal de los usuarios de viviendas de servicios.
- Formular dictámenes cuando sea requerido por el jefe de DACE, o solicitado por otros negociados mediante opinión legal escrita.
- Mantener coordinación permanente sobre el seguimiento de las gestiones y procesos judiciales instaurados y por instaurar con la Procuraduría Pública del Ejército.
- Representar al Dace con autorización de la Procuraduría Pública de Asuntos Judiciales relativos al Ejército, en las audiencias de conciliación extrajudicial del personal que se encuentra en situación indebida por cualesquiera de las causales previstas en este reglamento, o cuando se trate de usuarios con asignaciones nuevas.
- Mantener coordinación permanente sobre los acuerdos de conciliación extrajudicial celebrados con los usuarios de las casas de servicio con la Procuraduría Pública del Ejército.

- En coordinación con el jefe de Dace, apersonarse y efectuar trámites diversos ante las Municipalidades, Registros Públicos y otras dependencias públicas y privadas.
- Coordinar con la Sección de Asesoría Legal de la Dirección de Bienestar del Ejército, sobre aspectos y hechos que requieran segunda opinión legal.
- Mantener actualizado el file de procesos judiciales, actas de conciliación extrajudicial y los archivos existentes en la Sección de Asesoría Legal.
- Elaborar contratos, resoluciones, oficios y cualquier otro documento que revistan acción legal, a solicitud del jefe de Dace.

CAPÍTULO III
MARCO METODOLÓGICO

3.1. Paradigma y enfoque

3.1.1. Paradigma

Es el modelo que se tiene acerca de una investigación con respecto a la presente se ha utilizado el paradigma positivista que indica la aplicación de la ciencia en el caso social para poder resolver las controversias planteadas

3.1.2. Enfoque

Es la orientación que se le brinda a la correspondiente investigación; en todo caso este análisis sobre esta controversia está orientado en un análisis cuantitativo que implica su enfoque por el hecho de buscar resultados a través de medirlo objetivamente en función de las matemáticas y estadísticas.

Es la orientación que se le brinda a la correspondiente investigación; en todo caso este análisis sobre esta controversia está orientado en un análisis cuantitativo que implica su enfoque por el hecho de buscar resultados a través de medirlo subjetiva en función de encuestas y casos, IV pleno casatorio, asimismo esta investigación se efectúa de lo particular a lo general.

3.2. Tipo y diseño de investigación

3.2.1. Tipo de investigación

- **Explicativo:** Esta Tesis que presento dará a conocer la intervención de un análisis contienda judicial por la ausencia de la cláusula expres en los contratos de arrendamiento siendo el radio de jurisdicción de análisis las Villas Militares de Chorrillos.

- **Descriptivo:** Se explicará los problemas que existen debido al incumplimiento del contrato de arrendamiento, motivo de investigación; contienda judicial por la ausencia de la cláusula expres en los contratos de arrendamiento de las Villas Militares de Chorrillos.

3.2.2. Diseño de investigación

No experimental

Descriptivo y explicativo

3.3. Población y muestra

Población: Operadores del derecho del distrito Chorrillos.

Muestra: Para probar esta tesis se realizó una encuesta 10 operadores legales **(abogados)** y 50 (**inquilinos**), de las Villas Militares de Chorrillos.

3.4 Hipótesis

3.4.1 Hipótesis general

Hi: Posiblemente exista contienda judicial por la ausencia de la cláusula exprés en las Villas Militares de Chorrillos en el año 2020

Ho Posiblemente no exista contienda judicial por la ausencia de la cláusula exprés en las Villas Militares de Chorrillos en el año 2020

3.4.2 Hipótesis específicas

HE1: Posiblemente exista los importantes rasgos jurídicos propios de la cláusula exprés en el sistema romano germano

HE2: Posiblemente exista importante y correcta aplicación de la cláusula exprés a través de la teoría numerus clausus

HE3: Posiblemente exista deficiencias importantes de interpretación de la cláusula exprés.

3.5. Variables – Operacionalización

3.5.1. Operacionalización de variable 1

Teniendo así que en esta investigación las variables son:

Tabla 1

Variable 1

Variable 1	Variable 2
Contienda Judicial	Ausencia de la Clausula Express en la Villas Militares de Chorrillos.

3.5.2. Operacionalización de variable 2

Por lo que Hernández, Fernández y Baptista (1998) indica “que la operacionalización se realiza con la finalidad de poder medir a la variable para la recolección de datos de la misma” (p. 11).

Siendo así que la variable contienda judicial, tiene como dimensiones las siguientes.

Tabla 2

Variable 2

Variable 1	Dimensión 2
Contienda Judicial	Contienda Judicial

La variable ausencia de la cláusula express en la Villas Militares de Chorrillos tiene las siguientes dimensiones.

Tabla 3

Variable 1- Dimensión

Variable 1	Dimensión
Ausencia de la Cláusula Express en la Villas Militares de Chorrillos	Ausencia de la Cláusula Express en la Villas Militares de Chorrillos

3.6 Cuadros de operación de las variables

3.6.1. Operacionalización de la variable 1

Tabla 4

Operacionalización de la Variable: Contienda judicial

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	ESCALA DE VALOR
contienda judicial	**contienda judicial**	**Carta notarial** 1.- ¿cree usted que el documento notarial minimiza el proceso? 2.- ¿cree usted, que el documento notarial a larga el proceso? **Acta de conciliación** 3.- ¿cree usted que el acta de conciliación es estratégica para apresurar el proceso? 4.- ¿Cree usted que el acta de conciliación siempre es un buen requisito de cumplimiento para el arrendador – institución armada? **Proceso judicial** 5.- ¿cree usted que el proceso judicial solo se efectúa para dilatar la estadía del arrendatario?	SI o NO	

3.6.2. Operacionalización de las variables 2

Tabla 5

Operacionalización de variable: Ausencia de la cláusula exprés en las Villas Militares de Chorrillos

Variable	Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala de valor
Ausencia de la cláusula exprés en las Villas Militares de Chorrillos	**Ausencia cláusula exprés Villas Militares**	**Contrato**	6.- ¿cree usted, que todo contrato tiene que constituirse analisando al arrendatario?	SI NO
			7.- ¿cree usted que el contrato debería ser creado indistintamente de cada arrendatario por su situación económica?	
		Clausula	8.- ¿cree usted, que son indispensables las cláusulas en un contrato?	
			9.- ¿cree usted, que deberían siempre incluir la cláusula exprés en los contratos de arrendamientos?	
			10.- ¿cree usted, que debería de agregarse una garantía que proteja las posibles pérdidas de la institución armada?	
		Indemnización.		

3.6.3. Métodos y técnicas de investigación

La técnica que se utilizara en el presente proyecto es la encuesta utilizando como instrumento para recopilar datos de la encuesta, recurriendo como informantes a los responsables especializados en materia de derecho civil y procesal civil; quienes cuentan con experiencia y conocimiento especializado sobre la aplicación en la determinación de *Contienda judicial por la ausencia de la cláusula exprés en las Villas Militares de Chorrillos***.** En suma, a lo expuesto, los protagonistas cuentan con experiencia y conocimiento especializado sobre la problemática de la tesis.

El método aplicado en la presente investigación está determinado en función de ser hipotético deductivo por el hecho de partir de lo general a lo particular

Técnicas de investigación

La correspondiente técnica de investigación está determinada en función de tener presente la encuesta como una forma teórica de la investigación; el instrumento recae en el cuestionario dicotómico, basado en SI/NO, siendo su ventaja a un mayor grupo y su desventaja que la información recibida sea muy flexible.

3.6.4 Descripción de los instrumentos utilizados

Instrumento utilizado para recopilar datos se ha usado la encuesta dirigida a la muestra de la presente investigación.

3.6.5 Análisis estadístico e interpretación de los datos.

Luego que se consolida el instrumento se aplica a los especialistas del derecho para conocer los aspectos concernientes a las técnicas de aplicación del test de ponderación utilizando el programa estadístico PSS y materializara a través de la tabulación de la información mediante cuadros y gráficos para su posterior interpretación y discusión.

- **Procesamiento de datos**

Los cuadros, gráficos y los datos que se observan en el presente trabajo de investigación fueron presentados, haciendo el uso del programa de Ms Excel.

- **Análisis de datos**

Para realizar el análisis de datos de la presente investigación se utilizó el conteo de datos y categorización de los mismos, que luego de un procesamiento de los mismos son ordenados y transcritos en cuadros estadísticos elaborados para poder ser interpretados y posteriormente leídos.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.1. Resultados y discusión

En este capítulo se pasará a detallar uno a uno los resultados obtenidos con la encuesta realizada y posteriormente se ejecutará la discusión de los mismos, los resultados de la presente investigación han sido procesados a través del programa SPSS.

El instrumento utilizado a través del cuestionario ha sido realizado a 10 abogados litigantes y especializados del distrito de Chorrillos y 50 inquilinos de las Villas Militares del Distrito de Chorrillos, de los resultados obtenidos se ha realizado una serie de cuadros y gráficos que contienen los porcentajes correspondientes a cada una de las preguntas realizadas.

El objetivo general de la presente tesis, es determinar el análisis reflexivo que existe entre la contienda judicial por la ausencia de la cláusula exprés en la Villa Militar de Chorrillos - Lima Sur, en el año 2020. Es así que para lograr el objetivo se plantearon las siguientes interrogantes.

Tabla 6

Análisis descriptivo de la pregunta 1

		Si	No	Total
Abogados	Inquilinos	66,0%	34,0%	100,0%
Inquilinos	Abogado	90,0%	10,0%	100,0%
Total		78,0%	22,0%	100,0%

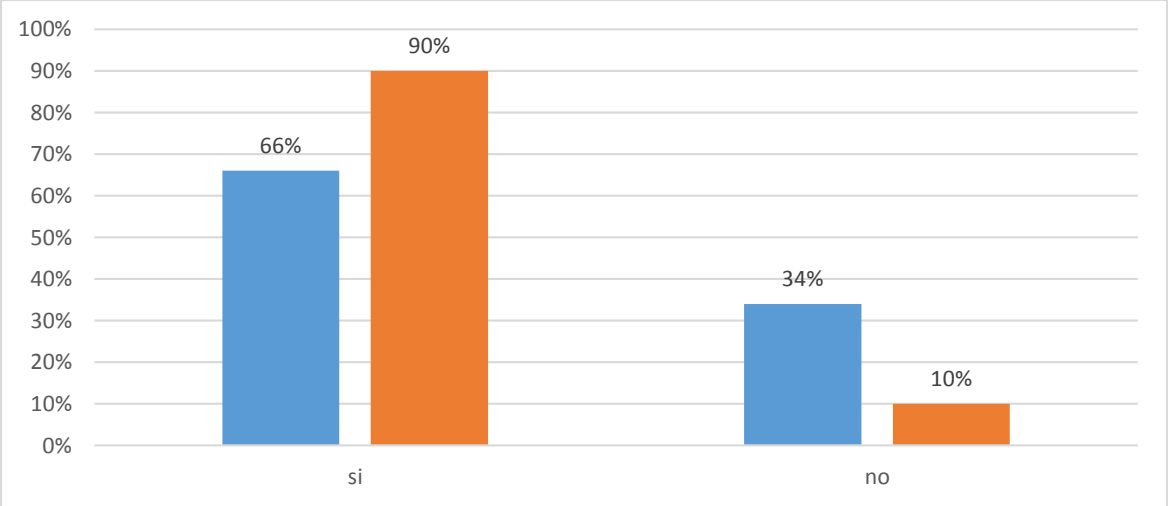


Figura 12. Descripción porcentual de la tabla 6.

Interpretación:

En la presente figura 1 se obtiene como resultado que el 66% de porcentaje de las respuestas de los inquilinos sobre el incumplimiento de la aplicación notarial al establecer que es rápido es afirmativa y el 34% de porcentaje tiene una respuesta negativa, asimismo los Abogados tienen el 90% de respuestas afirmativas y el 10 % de respuestas negativas, lo que significa que en su mayoría tanto abogados como inquilinos consideran que las cartas notariales cumplen con su función.

Tabla 7

Análisis descriptivo de la pregunta 2

		Si	No	Total
Abogado	Abogado	66,0%	34,0%	100,0%
Encuestado	Inquilinos	90,0%	10,0%	100,0%
Total		78,0%	22,0%	100,0%

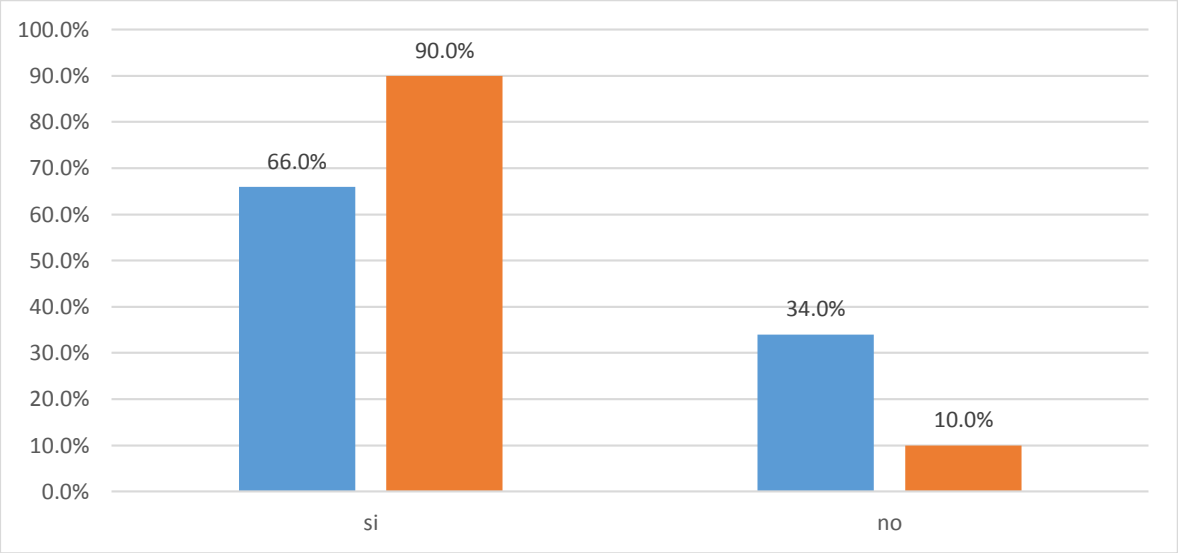


Figura 13. Descripción porcentual de la tabla 7.

Interpretación:

En la presente figura 2 se obtiene como resultado que el 66% de porcentaje de las respuestas de los abogados sobre si la carta notarial alarga el proceso es afirmativo y el 34% de porcentaje tiene una respuesta negativa, asimismo los inquilinos tienen el 90% de respuestas afirmativas y el 10 % de respuestas negativas, del resultado de esta pregunta obtenemos que en un porcentaje mayor tanto abogados como inquilinos que las cartas notariales alargan el proceso.

Tabla 8

Análisis descriptivo de la pregunta 3

		Si	No	Total
Abogados	Inquilinos	86,0%	14,0%	100,0%
Encuestado	abogados	100,0%		100,0%
Total		93,0%	7,0%	100,0%

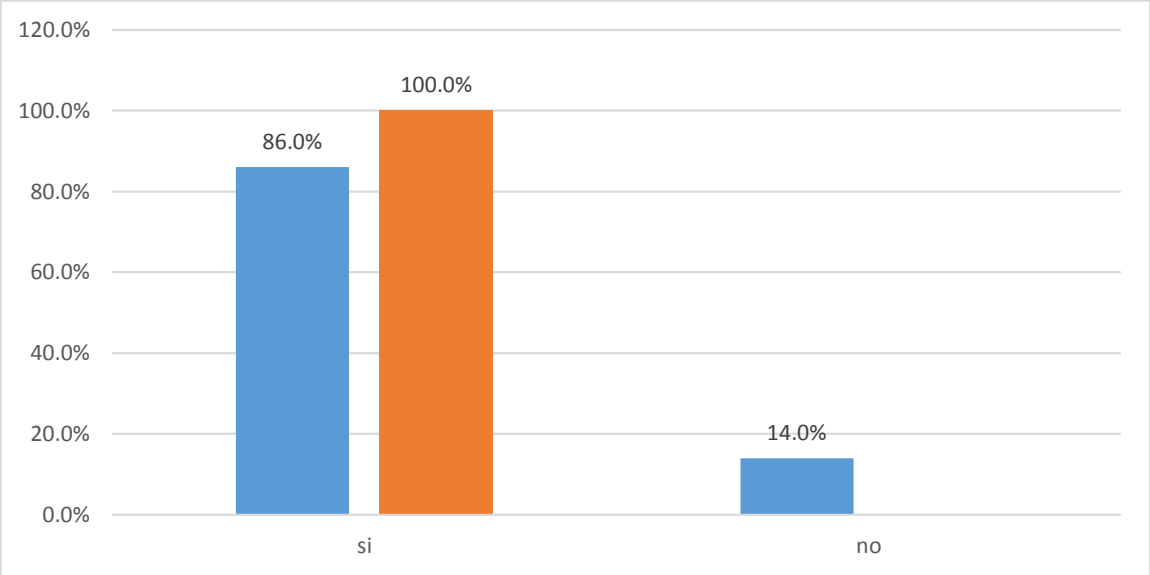


Figura 14. Descripción porcentual de la tabla 8.

Interpretación:

En la presente figura 3 se obtiene como resultado que el 86% de porcentaje de las respuestas de los inquilinos sobre si la conciliación apresura él proceso lo afirman y el 14% de porcentaje tiene una respuesta negativa, asimismo los abogados tienen el 100% de respuestas afirmativas, que la conciliación apresura el proceso por otra vía

Tabla 9

Análisis descriptivo de la pregunta 4

		Si	No	Total
Abogado	Abogado	26,0%	74,0%	100,0%
Encuestado	Inquilino	70,0%	30,0%	100,0%
Total		48,0%	52,0%	100,0%

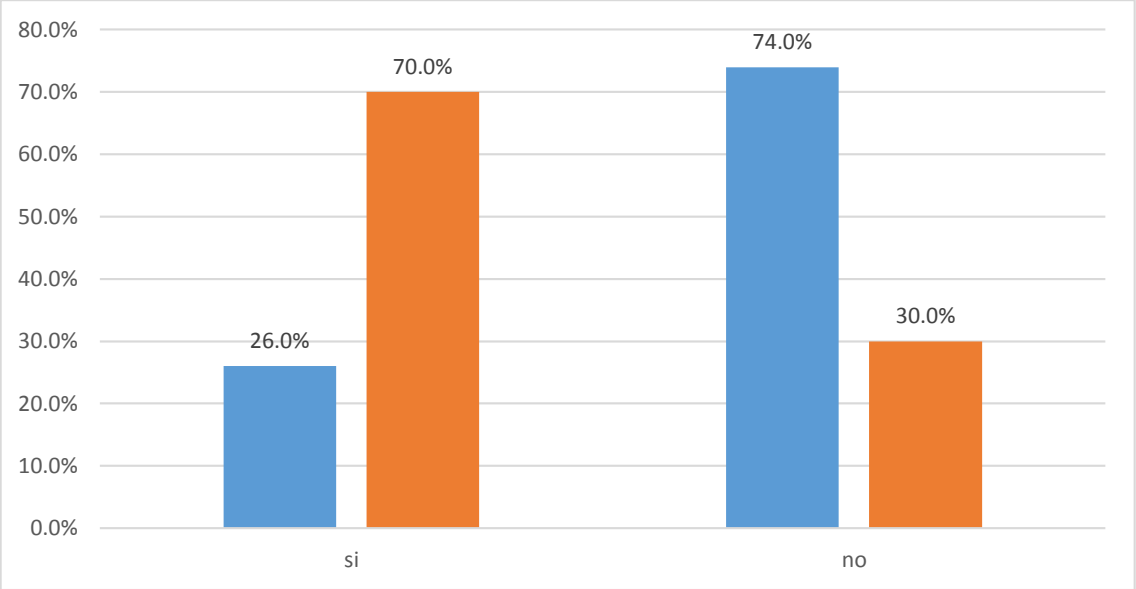


Figura 15. Descripción porcentual de la tabla 9.

Interpretación:

En la presente figura 4 se obtiene como resultado que el 26% de porcentaje de las respuestas de los abogados sobre requisitos de cumplimiento de conciliación es afirmativa y el 74% de porcentaje tiene una respuesta negativa, asimismo los inquilinos tienen el 70% de respuestas afirmativas y el 30% de respuestas negativas, sobre el cumplimiento de los requisitos que deben de cumplirse para conciliar.

Tabla 10

Análisis descriptivo de la pregunta 5

		Si	No	Total
Abogado	abogado	74,0%	26,0%	100,0%
Encuesta	inquilino	90,0%	10,0%	100,0%
Total		82,0%	18,0%	100,0%

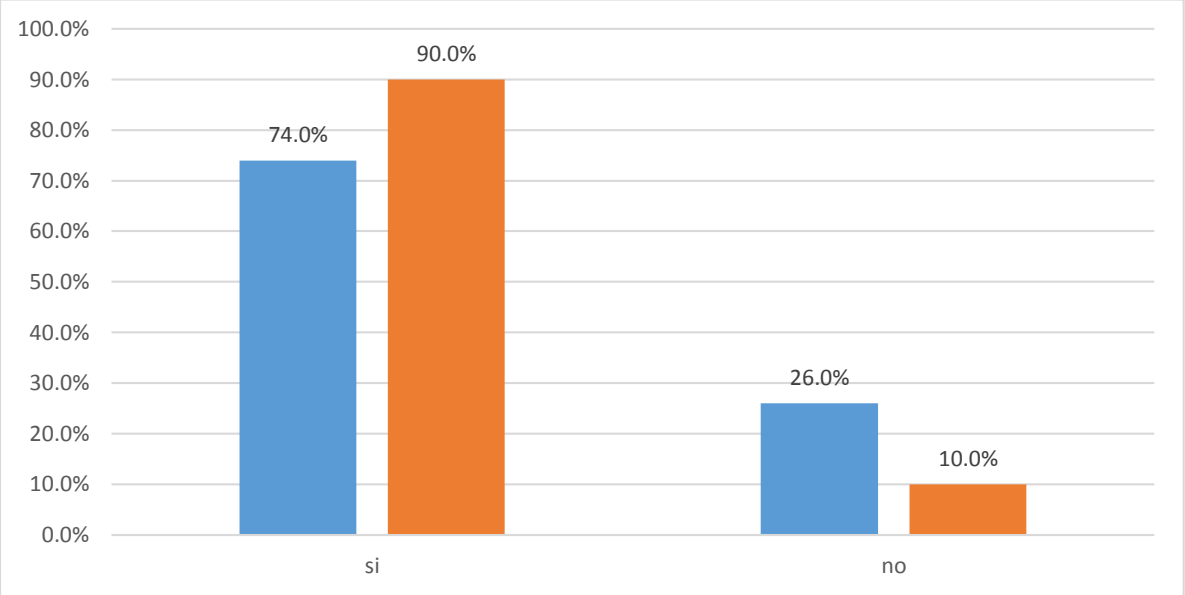


Figura 16. Descripción porcentual de la tabla 10.

Interpretación:

En la presente figura 5 se obtiene como resultado que el 74% de porcentaje de las respuestas de los abogados establecen que cuándo llega a la vía judicial se dilata el proceso es afirmativa y el 26% de porcentaje tiene una respuesta negativa, asimismo los inquilinos tienen el 90% de respuestas afirmativas y el 10% de respuestas negativas, en lo que respecta al proceso judicial.

Tabla 11

Análisis descriptivo de la pregunta 6

		Sí	No	Total
Abogado	Abogado	68,0%	32,0%	100,0%
	Inquilino	86,0%	14,0%	100,0%
Total		77,0%	23,0%	100,0%

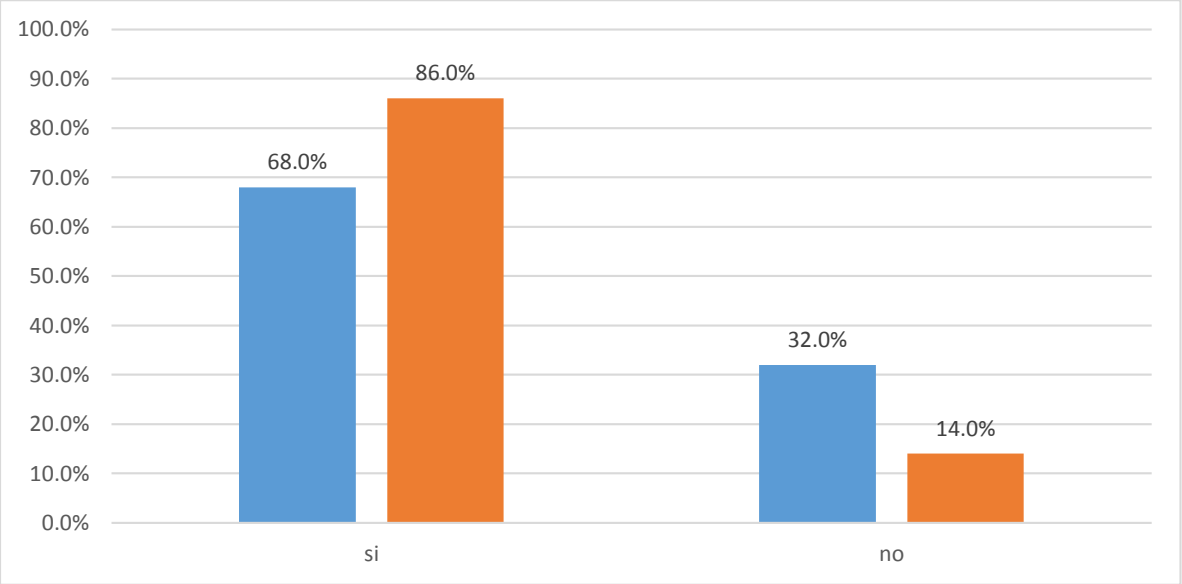


Figura 17. Descripción porcentual de la tabla 11.

Interpretación:

En la presente figura 6 se obtiene como resultado que el 68% de porcentaje de las respuestas de los abogados la importancia de configurar un contrato de individualidad para cada inquilino ya que son indistintos uno del otro es afirmativa y el 32% de porcentaje tiene una respuesta negativa, asimismo los inquilinos tienen el 86% de respuestas afirmativas y el 14% de respuestas negativas, en la presente al contrato y sus cláusulas.

.

Tabla 12

Análisis descriptivo de la pregunta 7

		Si	No	Total
Abogado	Abogado	40,0%	60,0%	100,0%
Encuestado	Inquilino	74,0%	26,0%	100,0%
Total		57,0%	43,0%	100,0%

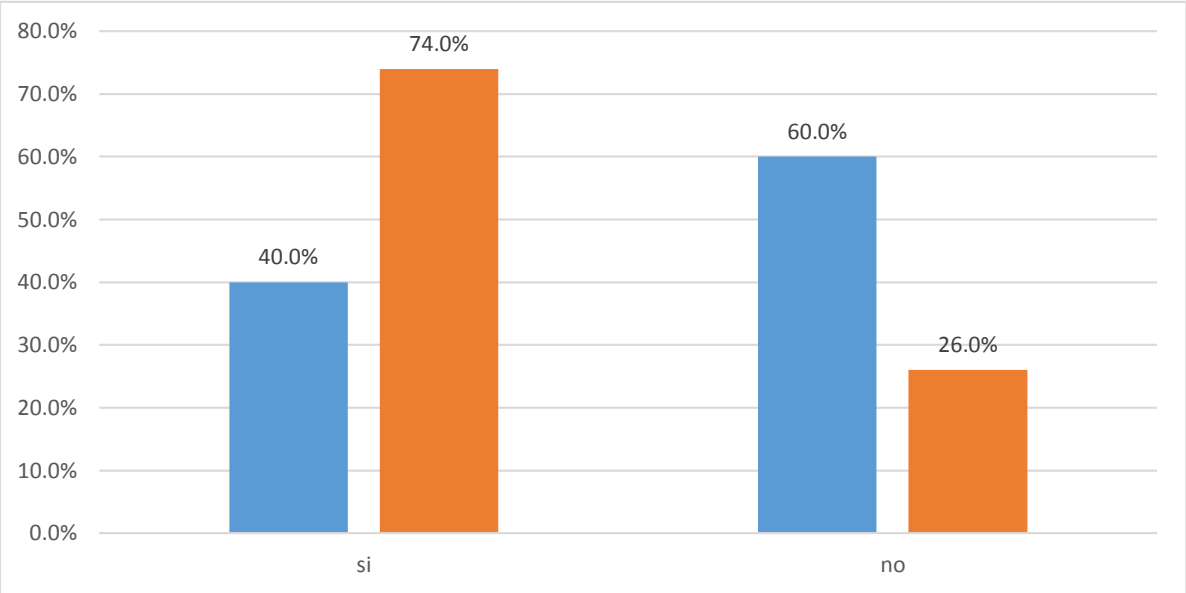


Figura 18. Descripción porcentual de la tabla 12.

Interpretación:

En la presente figura 7 se obtiene como resultado que el 40% de porcentaje de las respuestas de los abogados consideran que debería de efectuarse contratos indistintos en arrendamientos es afirmativa y el 60% de porcentaje tiene una respuesta negativa, asimismo los inquilinos tienen el 74% de respuestas afirmativas y el 26% de respuestas negativas, estableciendo el grado de importancia en hacer un contrato para cada inquilino tomando su estado económico en su evaluación

Tabla 13

Análisis descriptivo de la pregunta 7

		Si	No	Total
Abogado	Abogado	12,0%	88,0%	100,0%
Encuestado	Inquilino	62,0%	38,0%	100,0%
Total		37,0%	63,0%	100,0%

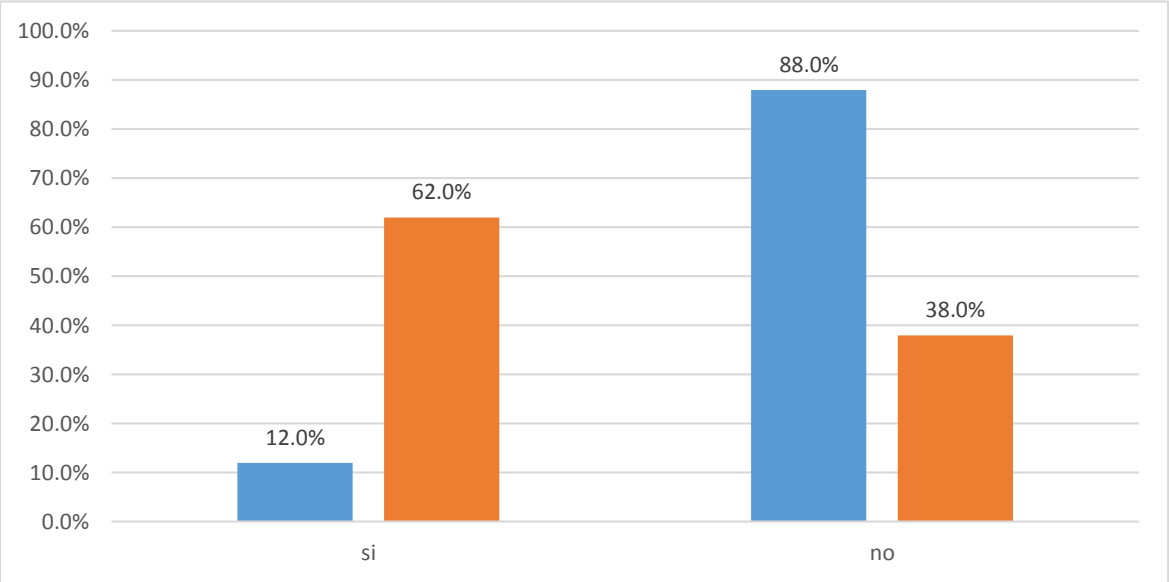


Figura 19. Descripción porcentual de la pregunta 13.

Interpretación:

En la presente figura 8 se obtiene como resultado que el 12% de porcentaje de las respuestas de los Abogados consideran que es de suma importancia las cláusulas en los contratos es afirmativa y el 88% de porcentaje tiene una respuesta negativa, asimismo los inquilinos tienen el 62% de respuestas afirmativas y el 38% de respuestas negativas, es de importancia considerar las cláusulas en todos los contratos.

Tabla 14

Análisis descriptivo de la pregunta 9

		Si	No	Total
Abogado	abogado	16,0%	84,0%	100,0%
Encuestado	inquilino	82,0%	18,0%	100,0%
Total		49,0%	51,0%	100,0%

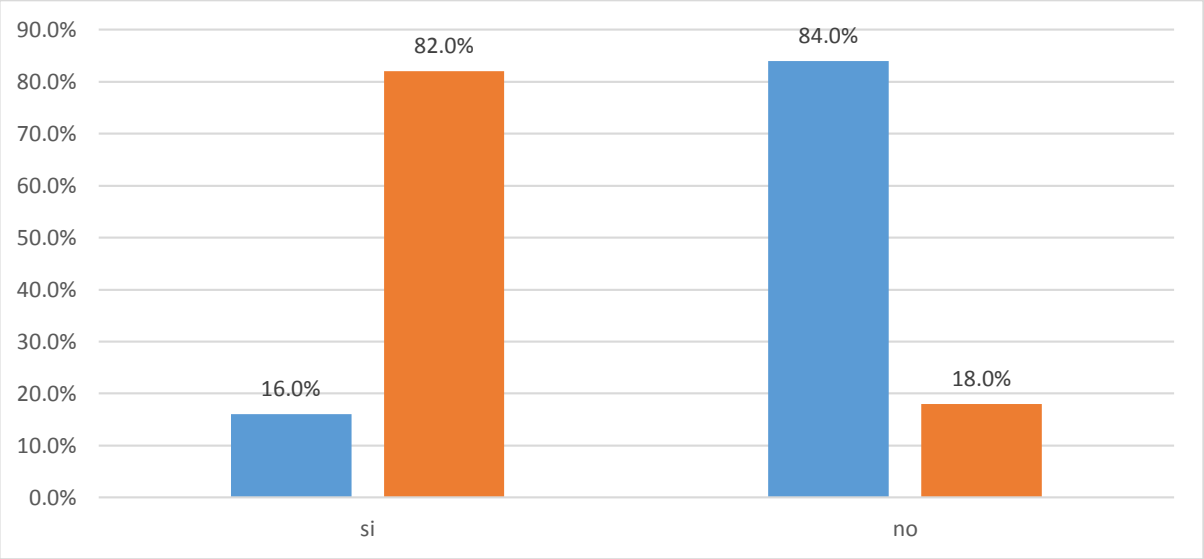


Figura 20. Descripción porcentual de la tabla 14.

Interpretación:

En la presente figura 9 se obtiene como resultado que el 82 % de porcentaje de las respuestas de los abogados sobre sí que el contrato de arrendamiento debe de tener la cláusula exprés, es afirmativa y el 16 % de porcentaje tiene una respuesta negativa, asimismo los inquilinos tienen el 18% de respuestas afirmativas y el 82% de respuestas negativas, debiendo de considerar la importancia de la cláusula exprés.

Tabla 15

Análisis descriptivo de la pregunta 10

		Si	No	Total
Abogado	Abogado	70,0%	30,0%	100,0%
Encuestado	inquilino	100,0%		100,0%
Total		85,0%	15,0%	100,0%

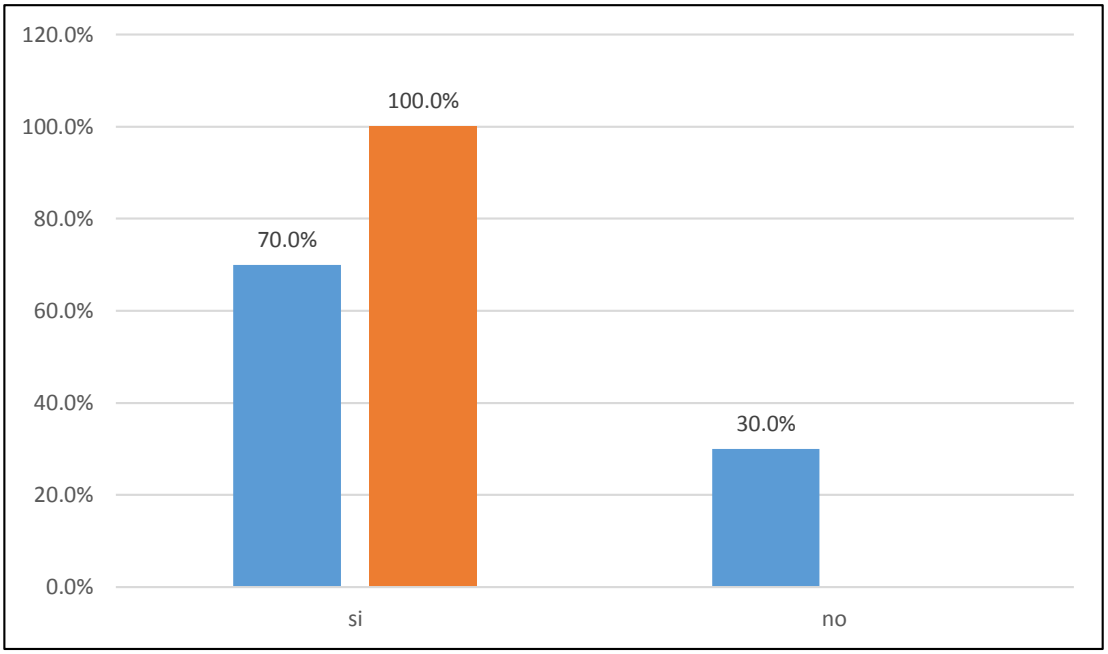


Figura 21. Descripción porcentual de la tabla 15.

Interpretación:

En la presente figura 10 se obtiene como resultado que el 70% de porcentaje de las respuestas de los inquilinos sobre si consideran que deberían agregar la cláusula de garantía es afirmativa y el 30% de porcentaje tiene una respuesta negativa, asimismo los abogados tienen el 100% de respuestas afirmativas, en cuanto a la presente pregunta los efectivos policiales en su mayoría consideran que la importancia de incorporar las cláusulas necesarias para asegurar el patrimonio arrendado.

4.2. Resultados obtenidos para la prueba de hipótesis

Tabla 26

Prueba de hipótesis general

Tabla cruzada Contienda Judicial

			Contienda Judicial		Total
			SI	NO	
Contienda Judicial		Recuento	1	0	0	1
		Recuento esperado	,0	,4	,5	1,0
		% del total	1,0%	0,0%	0,0%	1,0%
	SI	Recuento	0	34	41	75
		Recuento esperado	,7	33,4	40,8	75,0
		% del total	0,0%	33,7%	40,6%	74,3%
	NO	Recuento	0	11	14	25
		Recuento esperado	,2	11,1	13,6	25,0
		% del total	0,0%	10,9%	13,9%	24,8%
Total		Recuento	1	45	55	101
		Recuento esperado	1,0	45,0	55,0	101,0
		% del total	1,0%	44,6%	54,5%	100,0%

Interpretación:

En la presente tabla analizada a través del programa spss con la tabla cruzada entre las variables de gran importancia es establecer como los contratos de arrendamiento sin la incorporación de las cláusulas exprés llegan a proceso judicial por desalojo precario en un porcentaje de 74,3% confirmando y aceptando la hipótesis alternativa.

4.3. Resultados obtenidos para la prueba de hipótesis

Tabla 17

Prueba de hipótesis especificas

Tabla cruzada AUSENCIA DE LA CLÁUSULA EXPRÉS EN LAS VILLAS MILITARES DE CHORRILLOS

			AUSENCIA DE LA CLAUSULA EXPRES		Total
			SI	NO	
AUSENCIA DE LA CLÁUSULA EXPRÉS EN LAS VILLAS MILITARES DE CHORRILLOS		Recuento	1	0	1
		Recuento esperado	,0	,8	1,0
		% del total	1,0%	0,0%	1,0%
	SI	Recuento	0	77	12	89
		Recuento esperado	,9	74,9	13,2	89,0
		% del total	0,0%	76,2%	11,9%	88,1%
	NO	Recuento	0	8	3	11
		Recuento esperado	,1	9,3	1,6	11,0
		% del total	0,0%	7,9%	3,0%	10,9%
Total		Recuento	1	85	15	101
		Recuento esperado	1,0	85,0	15,0	101,0
		% del total	1,0%	84,2%	14,9%	100,0%

Interpretación:

Con respecto a la hipótesis especifica 1 encontramos las respuestas afirmativas a la pregunta en un porcentaje de 89% y el 10.9% de respuestas negativas aceptando la hipótesis especifica 1.

CAPÍTULO V

DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Discusiones

Al culminar con la realización del análisis e interpretación de los resultados de la presente investigación, podemos señalar las siguientes conjeturas:

- Al respecto de la hipótesis general establecida, se acepta la hipótesis general alternativa en la cual se señala que entre las variables la contienda judicial por la ausencia de la cláusula exprés en las Villas Militares de Chorrillos, se obtiene de las preguntas realizada en las encuestas la respuesta afirmativa que confirma que la importancia de la cláusula exprés o de allanamiento a futuro deben de ser incluidas en los contratos de arrendamiento para proteger la devolución del bien inmueble materia arrendada confirmando y aceptando la hipótesis alternativa, lo que significa que todos los procesos por desalojo precario se debió haber incorporar la cláusula expres indicada ut supra para acelerar el proceso de la devolución del bien, así como asegurar también la mora o garantía a través de otras clausulas en el contrato, e incluir al guna clausula más sobre el patrimonio afectado - responsabilizando a tercero con los bienes personales del arrendatario; cabe indicar la imperiosa necesidad de blindar el contrato matriz y sus disposiciones accesorias con la finalidad de prevenir y proteger.

- Asimismo, estos resultados se relacionan con la teoría contractualista y del negocio jurídico etc., que tiene la obligación de velar por las partes en cuestión protegiendo a la institución militar, frente a los arrendatarios, que abusan de los beneficios del servicio de casa y pretender permanecer tiempo excesivo en la casa alquilada.

- En lo que corresponde a las hipótesis específicas planteadas, encontramos las respuestas afirmativas y negativas sobre la aplicación de cláusulas. Como efecto, de la falta de aplicación de la cláusula exprés en el contrato de arrendamiento, así como del malentendido por parte del arrendatario que asume equivocadamente que la asignación del bien inmueble no es un derecho

que le corresponde; es un servicio de bienestar sino un servicio por parte de la institución.

- En lo concerniente a la segunda hipótesis específica las consecuencias jurídicas sociales de la afectación a los derechos institucionales, en la presente prueba de hipótesis específica, encontramos la respuesta a la pregunta, cuáles son las consecuencias jurídicas sociales sobre un enfoque que posibilitaría proteger las afectaciones de los contratos mal confeccionados configurándose con vicios, errores, etc. Estableciendo respuesta positiva al decir que las consecuencias jurídicas sociales de la afectación de los derechos.

En consecuencia, a la tercera hipótesis específica; analizamos promover en el reglamento la modificación e inclusión un contrato estándar.

5.2 Conclusiones

- **Primero:** Que, de la investigación arribamos la importancia de la aplicabilidad de la cláusula exprés o de allanamiento futuro debería incluirse en los contratos de arrendamiento de las Villas Militares de Chorrillos viabilizando los desalojos por ocupación precaria de forma más rápida y sencilla.

- **Segundo:** Que, el del enfoque de nuestros sistemas jurídicos permiten la revaluación de la inclusión de nuevas cláusulas que blinden los contratos, y agilicen un proceso.

- **Tercero:** Que, de las afectaciones económicas que se dan, por los procesos de desalojo por ocupante precario, los mismos que han generado hasta gastos administrativos para la institución entre otras afectaciones; se debe de proteger el patrimonio afectado de la institución.

5.3 Recomendaciones

- **Primero:** Se recomienda a la institución militar de las Villas Militares de Chorrillos, para que se realicen capacitaciones a los operadores sobre la importancia de aplicar la cláusula exprés, en los contratos de arrendamientos.

- **Segundo:** Se recomienda a la institución militar de las Villas Militares de Chorrillos, se incorpore la cláusula que permita proteja el patrimonio afectado de la institución; por lo que se debe de modificar el reglamento, para motivar un contrato estándar.

- **Tercero:** Se recomienda a la institución militar de las Villas Militares de Chorrillos; un procedimiento que blinde el contrato matriz y su accesorio. Con la finalidad de reducir los riesgos que hasta la actualidad se enmarcan en la estadística administrativa de la institución.

REFERENCIAS

Alois, P.; Ernst, D. (1999). *Manual de Derecho Civil.* Lima, Perú: Editorial Huallaga

Amaya, M. (2016). *El cuarto pleno casatorio y el vencimiento del contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria* (Tesis de pregrado). Recuperado de http://repositorio.upao.edu.pe/handle/upaorep/1839

Beltrán, E. y Burneo, J. (2015). *Tutela Judicial Efectiva en los juicios por mora en materia de inquilinato en el Cantón Quito* (Tesis de pregrado). Recuperado de http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/5893

Bendezu, S. (2017). *Principios y derechos del propietario en los procesos de desalojo por resolución de contrato de arrendamiento a la luz del Cuarto Pleno Casatorio en la Corte superior de Justicia de Ventanilla 2015-2016* (Tesis de pregrado). Recuperado de http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/12820

Campos, D. (2017). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por ocupación precaria en el expediente N° 00434-2017-0-1308-JR-CI-01, del distrito judicial de Huaura – 2017* (Tesis de pregrado). Recuperado de http://repositorio.uladech.edu.pe/handle/123456789/2097

Drucker**,** C. (2003). *Neoclasismo en el derecho*. Lima: Gaceta Jurídica.

Guillermo, R. (2015). *Los Derechos Reales.* Lima, Perú: Editorial San Marcos.

Gunther*,* G. (2008). *Marco normativo*. Lima, Perú: Jurista Editores.

Hernández, A., Fernández, J. y Baptista, R. (1995). *Metodología de la investigación.* Bogotá, Colombia: Editorial Pacifico.

Ihering G. *Tratado de Derecho Civil Contratos.* Buenos Aires, Argentina: Editorial Perrot.

Kaune, A. (2002). *Teoría General y Los Principales Contratos,* La Paz, Bolivia: Teddy Libro Ediciones.

.

Ledesma, M. (2008). *Comentarios al código Procesal Civil.* Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Lama, H. (2011). *La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano* (Tesis de maestría). Recuperado de http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/99

Maldonado, C. (2018). *El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de fondos destinados a la vivienda* (Tesis de pregrado). Recuperado de http://repositorio.umsa.bo/xmlui/handle/123456789/20538

Meneses, G. (2015). *Problemática en el proceso de desalojo por ocupante precario en los juzgados civiles de San Juan de Lurigancho* (Tesis de pregrado). Recuperado de http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/1336/Garc%C3%AD a_BDK.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Perez**,** Z. (1987). *Teoría General de los Contratos.* Lima, Perú: Editorial Fecat.

Pina, R. (1961). *Derecho civil mexicano.* Porrúa, México: Editorial ISMJ.

Rousseau, E. (1762). *Tratado de los Derechos Reales*. Madrid, España: Editorial Rodhas.

Savigny, M**.** (1998). *El ocupante precario*. Lima, Perú: Juristas Editores.

Venegas, M. y Tinajero, R. (2013). *El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de inquilinato en la ciudad de Quito en el año 2013* (Tesis de pregrado). Recuperado de http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/4958

Walter, V. (2015). *Derechos Reales*. Lima, Perú: IDEMSA.

ANEXOS

Matriz de Consistencia: CONTIENDA JUDICIAL POR LA AUSENCIA DE LA CLAUSULA EXPRES EN LAS VILLAS MILITARES DE CHORRILLOS

Problema general	Objetivo general	Hipótesis	variables	Dimensiones	indicadores	método	justificación
¿Cómo se da la contienda judicial por la ausencia de la cláusula exprés en las Villas Militares de Chorrillos?	¿Cómo podría identificar la contienda judicial por la ausencia de la cláusula exprés en las Villas Militares de Chorrillos?	Hi: Posiblemente exista la contienda judicial por la ausencia de la cláusula exprés en las villas militares de Chorrillos Ho Posiblemente no exista la contienda judicial por la ausencia de la cláusula exprés en las Villas Militares de Chorrillos	**contienda judicial**	Contienda judicial	✓ Carta notarial ✓ Acta de conciliacion ✓ Proceso judicial ✓ contrato ✓ clausula ✓ indemnizacion	**Tipo** Cuantitativo **Diseño** Descriptivo Explicativo	La investigación queda justificada toda vez que busca responder a una problemática real y que requiere una respuesta por parte del Derecho y la legislación analizado el problema de carácter legal, económico y administrativo de la aplicación de la cláusula exprés en los contratos de las villas militares de chorrillo para agilizar los procesos de desalojo en las demandas por ocupación precaria al personal militar asignado casa de servicio.
Problemas específicos	**Objetivos específicos**	Hipótesis especifica					

a) ¿Cómo se aplicar la Cláusula exprés a los principales rasgos jurídicos propios del sistema romano germano? **b) ¿Cómo se aplica la Cláusula Exprés a través de la teoría Numerus Clausus?** **c) ¿Cómo se aplica la Cláusula Exprés al contrato para evitar la errónea interpretación?**	¿Cuáles son los principales rasgos jurídicos propios de la cláusula exprés en el sistema romano germano? ¿Cuáles son las principales y correctas aplicación de la cláusula exprés a través de la teoría numerus clausus? ¿Cuáles son las principales diferencias de interpretación de la cláusula exprés?	HE1: Posiblemente exista los principales de los rasgos jurídicos propios de la cláusula exprés en el sistema romano germano HE2: Posiblemente exista los principales y correctas aplicación de la cláusula exprés a través de la teoría numerus clausus HE3: Posiblemente exista las deficiencias principales de interpretación de la cláusula exprés.	ausencia de la cláusula exprés en las Villas Militares de chorrillos	Ausencia de la cláusula exprés en las Villas Militares de chorrillos			

DOCUMENTOS PARA VALIDAR LOS INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO

DOCUMENTOS PARA VALIDAR LOS INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO

CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor:

Presente

Asunto: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS A TRAVÉS DE JUICIO DE EXPERTO.

Es grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, en mi calidad de Bachiller, egresado de la Universidad Autónoma del Perú, he elaborado mi tesis titulado: **CONTIENDA JUDICIAL POR LA AUSENCIA DE LA CLÁUSULA EXPRES EN LAS VILLAS MILITARES DE CHORRILLOS**, cuyo desarrollo me permitirá optar por el título de abogado.

En tal sentido, es imprescindible validar el(los) instrumento(s) con los cuales recogeré los datos pertinentes, para lo cual es necesario contar con la aprobación de especialistas y llevar a cabo la aplicación del(los) instrumento(s) en mención. Conocedor(a) de su connotada experiencia en temas de investigación jurídica, he considerado conveniente recurrir a su persona.

El expediente de validación, que le hago llegar contiene:

- Carta de presentación.
- Definición conceptual(es) de la(s) variable(s) y dimensiones.
- Matriz de operacionalización de la(s) variable(s).
- Certificado de validez de contenido del(los) instrumento(s).

Expresándole mis sentimientos de respeto y consideración me despido de usted, no sin antes agradecerle la atención que dispense presente.

Atentamente,

_____

Salirrosas Guerra, Maritza

DNI N°

VARIABLE Y DIMENSIONES CONTIENDA JUDICIAL POR LA AUSENCIA DE LA CLAUSULA EXPRES EN LAS VILLAS MILITARES DE CHORRILLOS 2020

Variables – Operacionalización

Teniendo así que en esta investigación las variables son:

VARIABLES

VARIABLE 1.	VARIABLE 2.
Contienda Judicial	Ausencia de la Clausula Express en la Villas Militares de Chorrillo.

Operacionalización de variable

Por lo que Hernandez, Fernández y Baptista (2014) indica que la Operacionalización se realiza con la finalidad de poder medir a la variable para la recolección de datos de la misma.

Siendo así que la variable contienda judicial, tiene como dimensiones las siguientes.

VARIABLES

VARIABLE 1.	DIMENSION.
Contienda Judicial	Contienda Judicial

y la variable Ausencia de la Cláusula Express en la Villas Militares de Chorrillo tiene las siguientes dimensiones.

VARIABLES

VARIABLE 1.	DIMENSION
Ausencia de la Cláusula Express en la Villas Militares de Chorrillo	Ausencia de la Cláusula Express en la Villas Militares de Chorrillo

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO QUE MIDE LA CONTIENDA JUDICIAL

Dicotómica	**SI / NO**

Ítems	J-1	J-2	J-3	J-4	J-5	Suma	Valor (V)
¿Cree usted que el documento notarial minimiza el proceso?							
¿Cree usted, que el documento notarial alarga el proceso?							
¿Cree usted que el acta de conciliación es estratégica para apresurar el proceso?							
¿Cree usted que el acta de conciliación siempre es un buen requisito de cumplimiento para el arrendador – institución armada?							
¿cree usted que el proceso judicial solo se efectúa para dilatar la estadía del arrendatario?							

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO QUE MIDE LA AUSENCIA DE LA CLÁUSULA EXPRÉS EN LAS VILLAS MILITARES DE CHORRILLOS

Dicotómica	SI / NO

Ítems	J-1	J-2	J-3	J-4	J-5	Suma	Valor (V)
¿Cree usted, que todo contrato tiene que constituirse analizando al arrendatario?							
¿cree usted que el contrato debería ser creado indistintamente de cada arrendatario?							
¿cree usted, que son indispensables las cláusulas en un contrato?							
¿Cree usted, que deberia siempre incluir la clausula expres en los contratos de arrendamientos?							
¿Cree usted, que debería de agregarse una garantia que protega las posibles perdidas de la institucion armada?							

OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE 1.

DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEMS	DICOTÓMICA
CONTIENDA JUDICIAL	Carta notarial	¿Cree usted que el documento notarial minimiza el proceso?	1. Si 2. No
		¿Cree usted, que el documento notarial a larga el proceso?	
	Acta de conciliación	¿Cree usted que el acta de conciliación es estratégica para apresurar el proceso?	
		¿Cree usted que el acta de conciliación siempre es un buen requisito de cumplimiento para el arrendador – institución armada?	
	Proceso judicial	¿cree usted que el proceso judicial solo se efectúa para dilatar la estadía del arrendatario?	

OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE

DIMENSIONES	INDICADORES	ÍTEMS	DICOTÓMICA
AUSENCIA DE LA CLÁUSULA EXPRÉS EN LAS VILLAS MILITARES DE CHORRILLOS	contrato	¿Cree usted, que todo contrato tiene que constituirse analizando al arrendatario?	1. Si 2. No
		¿cree usted que el contrato debería ser creado indistintamente de cada arrendatario?	
	clausula	¿cree usted, que son indispensables las cláusulas en un contrato?	
		¿Cree usted, que debería siempre incluir la cláusula exprés en los contratos de arrendamientos?	
	indemnización	¿cree usted, que debería de agregarse una garantía que proteja las posibles pérdidas de la institución armada?	

CERTIFICADO DE DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE Nº 1

N°	DIMENSIONES/ ítems	Pertinencia[1]		Relevancia[2]		Claridad[3]		Suficiencia[4]		Sugerencias
	DIMENSION	**Si**	**No**	**Si**	**No**	**Si**	**No**	**Si**	**No**	
1	CONTIENDA JUDICIAL									

Observaciones (precisar si hay suficiencia[4]): _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [ ] Aplicable después de corregir [ ] No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. /Mg. /Abog.:…… **DNI:** ……

Especialidad del validador:

……

Lima sur,……de……de 2020

[1]**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

[2]**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo.

[3]**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es Conciso, exacto, y directo.

[4]**Suficiencia:** Los ítems son suficientes para medir la dimensión.

Firma del Experto Informante.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE Nº 2

N°	DIMENSIONES/ ítems	Pertinencia[1]		Relevancia[2]		Claridad[3]		Suficiencia[4]		Sugerencias
	DIMENSION	Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
1	AUSENCIA DE LA CLÁUSULA EXPRÉS EN LAS VILLAS MILITARES DE CHORRILLOS									

Observaciones (precisar si hay suficiencia[4]): _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [ ] Aplicable después de corregir [ ] No aplicable [ ]

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. /Mg. /Abog.:…… **DNI:** ……

Especialidad del validador:

……

Lima sur,……de……de 2020

[1]**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

[2]**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o Dimensión especifica del constructo.

[3]**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es Conciso, exacto, y directo.

[4]**Suficiencia:** Los ítems son suficientes para medir la dimensión.

Firma del Experto Informante.

CUESTIONARIO SOBRE LA CONTIENDA JUDICIAL POR LA AUSENCIA DE LA CLAUSULA EXPRES EN LAS VILLAS MILITARES DE CHORRILLOS - 2020

Agradeceremos su colaboración en el perfeccionamiento del actual cuestionario que tiene por fin el análisis contienda judicial por la ausencia de la cláusula expres en las Villas Militares de chorrillos – 2020

I. Aspectos generales

1.1 Actividad que realiza (la más frecuente) en su carrera

a) Investigación (Jurídica) ( )

b) Docencia universitaria ( )

c) Magistratura ( )

d) Otro: ……..

1.2 Entidad donde labora

1.3 Años de experiencia

a) De 1 a 5 años ( ), b) de 5 a 10 años ( ), c) de 10 a 15 años ( )

d) de 15 años a más ( ).

1.4 Sexo

Masculino ( ), b) femenino ( ).

1.- ¿Cree usted que el documento notarial minimiza el proceso?

a) Totalmente de acuerdo ( )

b) Parcialmente de acuerdo ( )

c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo ( )

d) En desacuerdo ( )

e) Totalmente en desacuerdo ( )

2.- ¿Cree usted, que el documento notarial a larga el proceso?

a) Totalmente de acuerdo ( )

b) Parcialmente de acuerdo ( )

c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo ( )

d) En desacuerdo ( )

e) Totalmente en desacuerdo ( )

3.- ¿Cree usted que el acta de conciliacion es estrategica para apresurar el proceso?

Totalmente de acuerdo ( )

a) Parcialmente de acuerdo ( )

b) Ni de acuerdo ni en desacuerdo ( )

c) En desacuerdo ( )

d) Totalmente en desacuerdo ( )

4.- ¿Cree usted que el acta de conciliacion siempre es un buen requisito de cumplimiento para el arrendador – institucion armada?

a) Totalmente de acuerdo ( )

b) Parcialmente de acuerdo ( )

c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo ( )

d) En desacuerdo ( )

e) Totalmente en desacuerdo ( )

5.- ¿cree usted que el proceso judicial solo se efectúa para dilatar la estadía del arrendatario?

a) Totalmente de acuerdo ( )

b) Parcialmente de acuerdo ( )

c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo ( )

d) En desacuerdo ( )

e) Totalmente en desacuerdo ( )

6.- ¿Cree usted, que todo contrato tiene que constituirse analizando al arrendatario?

a) Totalmente de acuerdo ( )

b) Parcialmente de acuerdo ( )

c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo ( )

d) En desacuerdo ( )

e) Totalmente en desacuerdo ( )

7.- ¿cree usted que el contrato debería ser creado indistintamente de cada arrendatario?

a) Totalmente de acuerdo ( )

b) Parcialmente de acuerdo ( )

c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo ( )

d)En desacuerdo ( )

e) Totalmente en desacuerdo ( )

8.- ¿cree usted, que son indispensables las cláusulas en un contrato?

a) Totalmente de acuerdo ( )

b) Parcialmente de acuerdo ( )

c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo ( )

d) En desacuerdo ( )

e) Totalmente en desacuerdo ( )

9.- ¿Cree usted, que debería siempre incluir la cláusula expres en los contratos de arrendamientos?

a) Totalmente de acuerdo ( )

b) Parcialmente de acuerdo ( )

c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo ( )

d) En desacuerdo ( )

e) Totalmente en desacuerdo ( )

10.- ¿cree usted, que debería de agregarse una garantía que protega las posibles pérdidas de la institucion armada?

a) Totalmente de acuerdo ( )

b) Parcialmente de acuerdo ( )

c) Ni de acuerdo ni en desacuerdo ( )

d) En desacuerdo ( )

Totalmente en desacuerdo

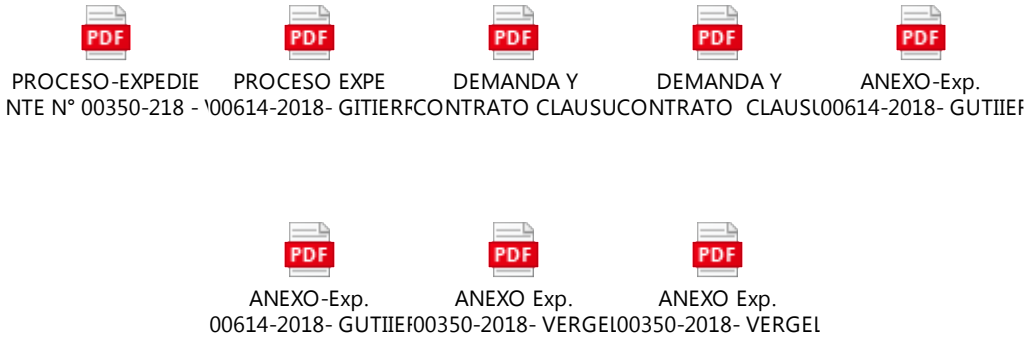
Anexo 1

Se adjunta a mi investigación:

Proceso.

Demandas.

Anexos.



PROPUESTA DE PROYECTO

MODELO DE CONTRATO ESTANDAR

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento, que se extiende por cuadruplicado, el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**, que celebran de una parte el **MINISTERIO DE DEFENSA – COMANDO DE BIENESTAR DEL EJERCITO (COBIENE)**, representado por el Jefe del Dpto. de Administración de Casas del Ejército (DACE), **CORONEL EP BOCANGEL RAMIREZ JULIO CESAR, identificado con DNI Nº 9348324**, según consta en el Memorándum Nº 022840 DP-SJAO.1 de fecha 01 de diciembre del 2019, señalando domicilio legal en avenida Las Palmas Nº 02 distrito de Chorrillos, provincia y departamento de Lima, a quien en lo sucesivo se le denominará **"EL ARRENDADOR**"; y de la otra parte, la señora **TTE CRL INF MENDOZA ALMORA RODOLFO ALFREDO,** identificado con DNI Nº 22308091 y la señora MONTENEGRO JARAMILLO DE MENDOZA YAHAIRA DEL PILAR**,** identificada con DNI Nº 43718215, ambos con domicilio en **CHORRILLOS OESTE, CRL BUENDIA 287 – CHALETS - VM OESTE,** a quienes se le denominará **"LOS ARRENDATARIOS"**, en los términos y condiciones siguientes:

DE LOS ANTECEDENTES:

PRIMERA. - EL ARRENDADOR es propietario / administrador de la vivienda de servicio ubicada en **CHORRILLOS OESTE, CRL BUENDIA 287 – CHALETS - VM OESTE**, del Distrito de Chorrillos, Provincia de Lima y Departamento de Lima.

LOS ARRENDATARIOS están conformados por el efectivo militar en actividad, así como por su cónyuge, quienes cumplen con los requisitos establecidos en el RE 180-1 "Sistema de Bienestar del Ejército", quienes han contraído matrimonio civil y se encuentran inscritos en el Registro de Familia del Ejército, aplicándose lo establecido en el artículo 1683º del Código Civil.

DEL OBJETO DEL CONTRATO:

SEGUNDA. -EL ARRENDADOR, sin ánimo de lucro, entrega el inmueble descrito en

la Cláusula Primera, a favor de **LOS ARRENDATARIOS**.

Por su parte, **LOS ARRENDATARIOS** se obligan a utilizar el bien para fines exclusivos de vivienda y devolverlo a **EL ARRENDADOR** al vencimiento del plazo pactado en la Cláusula **Tercera** o cuando incurra en cualquiera de las causales de resolución señaladas en la Cláusula **Sexta** del presente contrato.

DEL PLAZO DEL CONTRATO:

TERCERA.- El plazo de vigencia fijado del arrendamiento será de un año forzoso y comenzara a partir del 27 **de febrero del 2020**, sin necesidad de aviso previo, El Contrato podrá renovarse a su vencimiento, si ambas partes están de acuerdo, para lo cual **EL ARRENDATARIO** deberán informar a **EL ARRENDADOR** de su deseo de renovar el contrato, por escrito con una anticipación no menor de treinta (30) días calendarios a la fecha prevista para la renovación, debiendo constar ésta de documento escrito y es aceptado por ambas partes; siempre y cuando no incurran en alguna de las causales previstas en la cláusula **Sexta** del presente contrato, de conformidad con el literal c, párrafo 5.15 del RE 180-1"Sistema de Bienestar del Ejército", que **LOS ARRENDATARIOS** declaran conocer y aceptar, el cual empezará a regir desde la fecha de la suscripción del presente contrato, y a cuyo vencimiento, **LOS ARRENDATARIOS** se obligan a devolver la vivienda de servicio en óptimas condiciones y a suscribir ambos el acta de entrega respectiva.

LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

CUARTA. - Son obligaciones de **LOS ARRENDATARIOS**:

a) Custodiar y conservar la vivienda de servicio con la mayor diligencia y cuidado posible, siendo responsable de la pérdida o deterioro que no provenga de su naturaleza o del uso normal y ordinario; asimismo, como del mantenimiento menor o preventivo.
b) Destinar el inmueble única y exclusivamente para fines de vivienda.
c) Permitir que **EL ARRENDADOR**, previa comunicación, inspeccione el bien para verificar su estado de uso y conservación.

d) Ocupar la vivienda de servicio, únicamente el titular, cónyuge e hijos, debidamente inscritos en el Registro de Familia del Ejército.

e) Desocupar y devolver la vivienda de servicio, en óptimas condiciones de acuerdo al inventario (o acta de entrega) del inmueble al vencerse el plazo o cuando se haya resuelto el contrato por algunas de las causales señaladas en la cláusula Sexta, de las que **LOS ARRENDATARIOS** han tomado pleno conocimiento entregando copia fotostática de los recibos de luz, agua, arbitrios y otros servicios, debidamente cancelados y acordados con la DACE/SACE (Oficiales) / junta de vecinos (que administran y verifican el pago de servicios de las viviendas) de la citada villa militar.

f) **Autorizar el descuento por concepto de gastos de mantenimiento** y seguridad que exige la conservación y uso del bien, conforme el RE 180-1 capítulo V párr., 5.14 inciso "a", el cual **será ascendente en base a la UIT (2.64 %),** sin incluir SSPPEE y arbitrios. Para tal efecto, el titular en su condición de personal militar del Ejército, autoriza para que dicho importe le sea descontado anticipadamente con diez (10) primeros días calendarios del mes siguiente, a través del Departamento de Telemática del COPERE. Dicho porcentaje o importe será de la remuneración bruta y, de no cubrir ésta, se descontará de las bonificaciones, gratificaciones, beneficios por combustible y otros beneficios no pensionables, fondo de indemnización de retiro y cualquier otro concepto que perciba o pudiera percibir, así como de la pensión o compensación. El referido descuento no constituye renta.

g) Autorizar el descuento por el importe de todos los servicios públicos tales como agua, luz, arbitrios y otros servicios en lo acordado con el Departamento de Administración de Casas / Junta de vecinos (que administran y verifican el pago de servicios de las viviendas) de la citada villa militar.

Las autorizaciones de descuento señalados en los literales f) y g) de la presente Cláusula, se formalizan a través de la suscripción del presente contrato por parte de **LOS ARRENDATARIOS** los cuales legalizaran sus firmas ante Notario Público de Lima o provincia, según sea el caso.

h) Proceder con la devolución de la vivienda en caso de incurrir en alguna de las causales de resolución de contrato señaladas en la cláusula Sexta.

i) No ceder el uso del bien a un tercero.

j) Proceder con la devolución de la vivienda en caso de incurrir en algunas de las causales de resolución de contrato señaladas en la Cláusula Sexta.

k) Suscribir el acta de conciliación extrajudicial fijando la fecha de restitución del inmueble ante Centro de Conciliación Extrajudicial, debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia. Para cuyo efecto, **LOS ARRENDATARIOS** asumirán el costo de dicho servicio.

l) Cualquier arreglo, cambio o instalación será de entera responsabilidad del arrendatario, no estando el DACE obligado a retribuirle.

QUINTA: Son obligaciones de "**EL ARRENDADOR**"

a) Entregar a **LOS ARRENDATARIOS** la vivienda de servicio en un buen estado de conservación, con los servicios públicos básicos en total operatividad, de acuerdo a inventario visado por ambas partes.

b) Hacerse cargo, dentro de las posibilidades presupuestarias, del mantenimiento mayor o integral de la vivienda de servicio.

DE LAS CAUSALES DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

SÉXTA: Sin perjuicio de lo señalado en la cláusula Tercera del presente Contrato, se producirá la resolución automática del contrato, cuando **LOS ARRENDATARIOS** incurran en alguna de las cláusulas de resolución de contrato que a continuación se señalan:

a) No cumplir con los plazos de devolución de vivienda

b) Haber cometido delito de Deserción.

c) Encontrarse en la situación de licencia por asuntos particulares.

d) Pasar a la situación militar de disponibilidad.

e) Pasar a la situación militar de retiro

f) Infringir reiteradamente las prohibiciones establecidas en el RE-180-1 "Sistema de Bienestar del Ejército".

g) Divorcio (por causal o mutuo acuerdo).

h) Causar el titular o sus familiares desorden, alboroto o riña en las viviendas de servicio, o atentar contra la moral y las buenas costumbres, en perjuicio de los demás residentes,

i) Subarrendar la vivienda de servicio o parte de ella.

j) Utilizar la vivienda de servicio para fines que no sean la de casa-habitación, tales como tienda, taller, comercio, etc.

k) Dañar las instalaciones en las Villas Militares.

l) No pagar la cuota correspondiente por concepto de gastos de mantenimiento, agua, luz, arbitrios y otros servicios acordados con el Departamento de Administración de Casas del Ejército, por tres (03) meses consecutivos o seis (06) meses alternados.

m) Adquirir un inmueble (casa-habitación) en la provincia en la que se tiene asignada la vivienda de servicio.

n) Nombramiento del titular de comisión en el extranjero por el periodo de un (01) año o más.

o) Haber sido cambiado de colocación del titular en Unidades de Lima y Callao a Unidades de provincia, o viceversa;

p) no tomar posesión de la vivienda en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.

q) Por fallecimiento del Titular y/o su cónyuge.

r) Por abandono de la vivienda de servicio por más de quince (15) días calendario consecutivos.

s) Por cumplir el usuario de la casa de servicio veinticinco (25) en Oficiales y veintiocho (28) años de servicio en el activo para el caso de Técnicos y Sub Oficiales.

DE LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA:

SEPTIMA.- LOS ARRENDATARIOS declaran conocer y aceptar que en caso de resolución automática del contrato por cualquiera de las causales de desocupación citadas en la cláusula precedente, así como para efectos de cualquier controversia que se genere con motivo de la celebración, interpretación y ejecución del presente contrato, las partes se someterán a la competencia territorial de los Jueces y Tribunales de Lima y/o provincia según sea el caso, a fin que **EL ARRENDADOR** obtenga la devolución de la vivienda y el pago de los gastos que el eventual incumplimiento ocasione.

DE LA PENALIDAD

OCTAVA.- LOS ARRENDATARIOS declaran conocer y aceptar que en caso de incumplir con devolver la vivienda de servicio en el vencimiento del plazo (clausula Tercera), o en el caso de resolución automática del contrato por incurrir en alguna de las causales señaladas en la cláusula **Sexta,** del presente contrato, se aplicará una penalidad mensual (no reembolsable), **equivalente al 30 % de la Unidad Impositiva Tributaria (U.I.T) vigente**, hasta la devolución del inmueble, penalidad que constituye un pago adicional al concepto por cuota de mantenimiento señalado en la cláusula cuarta inciso "f" del presente contrato.

La penalidad se deducirá de la remuneración bruta, bonificaciones, gratificaciones, beneficios por combustible y otros beneficios no pensionables, fondo de indemnización de retiro y cualquier otro concepto que perciba o pudiera percibir el titular, así como de la pensión o compensación.

Además, el titular deberá cancelar los servicios públicos (agua, luz, arbitrios) y otros servicios internos conforme el acuerdo con el Departamento de Administración de Casas del Servicio / Junta de vecinos del Block en el cual residen.

NOVENA.- La autorización de los descuentos citados en la cláusula **OCTAVA** así como la de proporcionar información de los **ARRENDATARIOS** a la central de riesgo al no cumplir con el pago de la cuota correspondiente por concepto de gastos de mantenimiento, agua, luz, arbitrios y otros servicios acordados con la DACE / Junta de vecinos del Block en el cual residen, registren el incumplimiento de pago por tres (03) meses consecutivos o seis (06) meses alternados, se efectivizará a través de la suscripción del presente contrato por parte de **LOS ARRENDATARIOS**.

DEL ESTADO GENERAL DE LA VIVIENDA

DECIMA. - LOS ARRENDATARIOS declaran recibir la vivienda de servicio en buen estado de uso, conservación y, se comprometen devolver la vivienda en el vencimiento del previsto en la cláusula **TERCERA** o en caso de resolución automática al incurrir en alguna de las causales señaladas en la cláusula **SÉXTA,** sin más

deterioro que el ocasionado por el uso normal y ordinario del bien. Asimismo, declaran que quedan obligados a reparar cualquier daño ocasionado por ellos o sus familiares. En caso contrario, la garantía abonada cubrirá la reparación de cualquier daño o deterioro ocasionado por ellos o sus familiares. Si esta garantía no cubriera el monto de la reparación, **LOS ARRENDATARIOS** deberán responder solidariamente hasta cubrir el monto que demande la reparación del inmueble.

La autorización de descuentos a fin de cubrir el monto de las reparaciones de la vivienda de servicio que no cubriera la garantía señalada anteriormente se efectivizará a través de la suscripción del presente contrato por parte de **ARRENDATARIOS**

DECIMA PRIMERA. - Ambas partes acuerdan que efectuada la recuperación de la vivienda de servicio, en caso de abandono por **LOS ARRENDATARIOS**, **EL ARRENDADOR** no se hará responsable de los bienes o valores de cualquier especie dejados en el interior del inmueble. Asimismo, **LOS ARRENDATARIOS** deberán responder solidariamente por el deterioro o destrucción que afecte a la vivienda de servicio, hasta cubrir el monto que demande la reparación del inmueble.
La autorización de descuentos a fin de cubrir el monto de las reparaciones de la vivienda de servicio en caso de abandono señalada anteriormente, se hará efectiva mediante la suscripción del presente contrato por parte de **LOS ARRENDATARIOS** los cuales legalizaran sus firmas ante el Notario Público de Lima o provincia, según sea el caso.
En el caso de abandono de la casa de servicio, **EL ARRENDADOR** procederá a hacer efectivo las acciones previstas por el RE 180-1 capítulo V párr., 5.27 incisos “a”, ”b” y ”c” respectivamente.

DE LAS MEJORAS

DECIMA SEGUNDA. - LOS ARRENDATARIOS quedan prohibidos de efectuar mejoras, cambios o alteraciones internas y externas de carácter estructural en el inmueble y sus accesorios, sin el consentimiento expreso y por escrito de **EL ARRENDADOR.** Cualquier mejora que se produzca con o sin el consentimiento de

EL ARRENDADOR, y cualquiera sea su naturaleza, no generará ningún reintegro a favor de **LOS ARRENDATARIOS**.

DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO FUTURO

DECIMA TERCERA: Que de conformidad al artículo 5° de la Ley N° 30201 que modifica el artículo 594° del Código Procesal Civil, **LOS ARRENDATARIOS** se allanan desde ya a la demanda judicial para desocupar el inmueble por las causales de vencimiento de contrato de arrendamiento o por incumplimiento de pago de la renta de 2 meses y quince días. De acuerdo a lo establecido en el artículo 330° y siguientes del Código Procesal Civil.

DEL DOMICILIO:

DECIMA CUARTA. - Para la validez de todas las comunicaciones y notificaciones de las partes, con motivo de la interpretación y ejecución del presente contrato, ambas partes señalan como sus respectivos domicilios los indicados en la introducción de este documento, y en el caso de **LOS ARRENDATARIOS**, además, en el predio objeto del presente contrato. El cambio de domicilio de cualquiera de las partes, surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra parte, por cualquier medio escrito.

DE LA APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY:

DECIMA QUINTA. -

En señal de conformidad, ambas partes suscriben este documento en la ciudad de Lima, a los 27 días del mes de febrero del 2,020.

POR EL ARRENDADOR

REGLAMENTO

“DEJANDO SIN EFECTO EL CAPÍTULO V DEL REGLAMENTO DE CASAS DE SERVICIO DEL EJÉRCITO, APROBANDO LA MODIFICACIÓN DEL CAPÍTULO V DEL RE 180 – 1 “SISTEMA DE BIENESTAR DEL EJÉRCITO”, EDICIÓN 2011”

ADMINISTRACION DE CASAS DE SERVICO DEL EJÉRCITO SECCION I ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DE LAS CASAS DE SERVICIO.

5.1 En la Guarnición de Lima A cargo del Departamento de Administración de Casas de Servicio del Ejército (DACE), que tiene como órganos de líneas Sección de Administración de Casas, Sección de Administración de Casas de Oficiales, Sección de Administración de Casas de Técnicos y Sub Oficiales; como Órgano de Apoyo: Sección Administrativa, Sección de Asesoría Legal y Sección de Apoyo Técnico.

5.2 Fuera de la Guarnición de Lima A cargo de los respectivos comandos de las Regiones Militares (RRMM) de la Guarnición correspondiente, que emitirán las directivas pertinentes para regular la administración, asignación y control de las casas de servicio, a través de las normas y procedimientos establecidos en el presente reglamento. Teniendo como órgano de planeamiento, ejecución y control el

Departamento o Sección de Bienestar (Negociado Administración de Casas), que haga sus veces.

OGE 04/ 2011 RESERVADO ANEXO 01

RESERVADO

4 - 26

5.4 Funciones

a. ORGANO DE DIRECCIÓN: El jefe del Departamento de Administración de Casas de Servicio del Ejército

(DACE), tiene las siguientes funciones:

1) Funciones Generales:

a) Planificar y ejecutar los trabajos de construcción, conservación, refacción mejoramiento y

rehabilitación de las Villas Militares y de las casas de servicio del Ejército.

b) Coordinar con otras Guarniciones (RRMM y GGUU) sobre aspectos de normatividad, control,

asignación y seguimiento en la administración de casas de servicio a nivel nacional, a fin de

tener una base de datos real, precisa y única del servicio prestado.

2**) Funciones Específicas**

a) De Administración:

(1) Administrar las casas de servicio del Ejército, en la Guarnición de Lima, en aspectos de construcción, mantenimiento, reparación limpieza pública, ornato, salud pública y seguridad ciudadana.

(2) Entregar a los usuarios las viviendas en buen estado de conservación y con los servicios básicos en total operatividad, según el inventario (acta de entrega y recepción), firmados por ambas partes.

(3) Asignar a los usuarios que reúnan los requisitos establecidos las casas de servicio respetando el procedimiento previsto en el presente reglamento.

(4) Subvencionar con parte o el total del monto correspondiente al alquiler de una vivienda para el personal que no alcanzo vacante en el proceso de asignación de casas.

b) De Gestión

Gestionar los descuentos por concepto de pago de arriendos, multas, penalidades y servicios públicos (agua, luz, teléfono, arbitrios), cuando corresponda, a los usuarios de las casas de servicio del Ejército.

c) De Control:

(1) Dirigir, controlar y supervisar las actividades de los jefes de los Negociados del DACE.

(2) Controlar la construcción, el mantenimiento y reparación de las casas de servicio del Ejército.

(3) Controlar los descuentos por concepto de pago de arriendos, multas, penalidades y servicios públicos (agua, luz, teléfono, arbitrios), cuando corresponda, a los usuarios de las casas de servicio del Ejército.

(4) Controlar la correcta aplicación de los fondos provenientes por recursos directamente recaudados tales como el pago de arriendos, multas, penalidades, servicios públicos, arrendamiento de locales, entre otros conceptos.

(5) Controlar la ejecución de obras de mantenimiento en los parques, portadas y áreas comunes de las Villas Militares de la Guarnición de Lima.

(6) Determinar y priorizar las necesidades de construcción y equipamiento de casas de servicio con otras dependencias de la JBIENE.

d) De Supervisión:

(1) Planear y supervisar las construcciones de casas de servicio en las Villas Militares De la Guarnición de Lima.

(2) Planear y supervisar el mantenimiento de 3°y 4° escalón de las casas de servicio en la Guarnición de Lima.

(3) Formular la documentación justificadora de las obras por contrato y por administración directa de las casas de servicio de la Guarnición de Lima, para aprobación del jefe de Bienestar del Ejército

ORGANOS DE ASESORAMIENTO

1) SECCIÓN APOYO TÉCNICO

a) Funciones

(1) Recomendar y asesorar al Jefe del Departamento de Administración de Casas en aspectos relacionados con la construcción y el mantenimiento de 3° y 4° Escalón de las casas de servicios en la Guarnición de Lima.

(2) Recopilar, analizar, verificar y consolidar las inspecciones técnicas de las casas de servicio realizadas en el año anterior por los Negociados que integran el Departamento de Administración de Casas de Servicio.
(3) Elaborar el diagnóstico de las casas de servicio con el objetivo de conocer la situación de los inmuebles, así como identificar sus necesidades de mejoramiento, rehabilitación y conservación.
(4) Formular el proyecto de plan de construcción, mejoramiento, rehabilitación y conservación de las casas de servicio con la finalidad de priorizar las necesidades de mejoramiento, rehabilitación y conservación estableciendo una primera aproximación de los costos que implican los trabajos de mantenimiento.
(5) Formular las metas operativas en coordinación con la sección administrativa (Negociado RDR) del DACE, con el fin de consolidar el Plan Anual de Adquisiciones y Contrataciones JBIENE – DACE.
(6) Elaborar los presupuestos, las fichas técnicas, expedientes técnicos de las obras proyectadas.
(7) Realizar la supervisión y seguimiento de las obras contratadas formulando los documentos sustenta torios tales como: valorizaciones semanales, actas de recepción y conformidad de obras, entre otros documentos.
(8) En coordinación con la Oficina Administrativa del Ejército, y con autorización del jefe del DACE, apoyar en la elaboración las bases administrativas para los procesos de adquisiciones y contrataciones de obras de la JBIENE.
(9) Realizar gestiones diversas ante dependencias públicas y privadas como: el Servicio de Ingeniería del Ejército (SINGE), Servicio de Agua Potable y Alcantarillado (SEDAPAL), Luz del Sur, Edelnor, Municipalidades, para asesoría y apoyo técnico.

SECCIÓN ASESORIA LEGAL

a) Funciones Generales:

(1) Asesorar oportunamente al jefe del Departamento de Administración de Casas, en los aspectos relacionados con las gestiones de orden jurídico legal de los usuarios de viviendas de servicios.
(2) Formular dictámenes cuando sea requerido por el jefe de DACE, o solicitado por otros mediante opinión legal escrita.
(3) Mantener coordinación permanente sobre el seguimiento de las gestiones y procesos judiciales instaurados y por instaurar con la Procuraduría Pública del Ejército.

(4) Representar al DACE con autorización de la Procuraduría Pública de Asuntos Judiciales relativos al Ejército, en las audiencias de conciliación extrajudicial del personal que se encuentra en situación indebida por cualesquiera de las causales previstas en este reglamento, o cuando se trate de usuarios con asignaciones nuevas.
(5) Mantener coordinación permanente sobre los acuerdos de conciliación extrajudicial celebrados con los usuarios de las casas de servicio con la Procuraduría Pública del Ejército.
(6) En coordinación con el jefe de DACE, apersonarse y efectuar trámites diversos ante las Municipalidades, Registros Públicos y otras dependencias públicas y privadas.
(7) Coordinar con la Sección de Asesoría Legal de la Dirección de Bienestar del Ejército, sobre aspectos y hechos que requieran segunda opinión legal.
(8) Mantener actualizado el file de procesos judiciales, actas de conciliación extrajudicial y archivos existentes en la Sección de Asesoría Legal.
(9) Elaborar contratos, resoluciones, oficios y cualquier otro documento que revistan acción legal, a solicitud del jefe de DACE

ORGANO DE APOYO

1) SECCIÓN ADMINISTRATIVA

a) Funciones Generales

(1) Recomendar y asesorar al jefe del Departamento de Administración de Casas del Ejército, en los aspectos de personal, seguridad, instrucción, logística y RDR.
(2) Supervisar en sus funciones administrativas a los Negociados Administrativo de los Departamentos de Administración de Casas de Oficiales - TCOS Y SSOO.
(3) Supervisar la seguridad de las Instalaciones del DACE.
(4) Controlar, supervisar y dirigir en sus funciones administrativas los Negociado RDR, Personal, Inteligencia, Instrucción y logística.
(5) Impartir instrucción a todo el personal del DACE en lo relacionado a personal, seguridad, instrucción, logística y RDR.
(6) Analizar las gestiones de pago de las reparticiones del DACE.
(7) Verificar los pagos del personal contratado con RDR y de los diferentes proveedores.
(8) Realizar trámites administrativos en la JBIENE y otras dependencias.

(9) Preparar los ingresos obtenidos en el mes y presentar el Registro de Ventas a la Jefatura de Bienestar.

(10) Preparar el requerimiento por metas específicas y sub específicas para ser presentada a la oficina de planeamiento de la JBIENE.

(11) Formular los documentos administrativos que el jefe del DACE, debe remitir a la superioridad y otras reparticiones Militares y Públicas.

(12) Emitir las boletas y facturas por los ingresos mensuales.

(13) Emitir los recibos por honorarios del personal contratado por RDR, u otra modalidad.

(14) Verificar que las facturas y las boletas de ventas de los diferentes proveedores se encuentren autorizados por la SUNAT, para realizar la rendición de cuentas en la JBIENE.

ORGANOS DE EJECUCIÓN

1) NEGOCIADO DE ADMINISTRACIÓN DE CASAS DE SERVICIO

a) Funciones

(1) Asesorar a su comando, en aspectos de administración de las Villa Militares con casas de servicio, bajo su responsabilidad.

(2) Administrar, planificar, ejecutar y supervisar los trabajos de conservación, mejoramiento, rehabilitación y mantenimiento de las casas de servicio, a fin de contribuir a la consecución de los objetivos de bienestar.

(3) Recomendar y asesorar al jefe del Departamento Administración de Casas, en los aspectos relacionados a la administración de casas de servicios en la Guarnición de Lima.

b) Organización

(1) SECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE CASAS DE SERVICIO

(a) Supervisar el proceso de solicitudes de asignación de casas de servicio que presenta el personal militar de la Guarnición de Lima.

(b) Asesorar al jefe del DACE en la asignación de las casas de servicio del Ejército, en la Guarnición de Lima.

(c) Llevar el control de los movimientos de altas y bajas de los usuarios de casas de servicio en la Guarnición de Lima

(d) Supervisar la administración del monto recaudado por concepto de pago de arriendos, multas, penalidades y servicios públicos (agua, luz, teléfono, arbitrios), cuando corresponda.

(e) Supervisar la formulación y remisión de los diversos descuentos a efectuarse a los usuarios de casas de servicios a la DITELE y SECO - JBIENE.
(f) Participar en las inspecciones de las casas de servicio de la Guarnición de Lima, para verificar la conservación de las mismas y que sean empleadas única y exclusivamente como viviendas.
(g) Presentar los memorándums de asignación y desocupación de casas de servicio, para la firma del jefe de DACE.

SECCIÓN JUNTA DE VECINOS

(a) Realizar investigaciones en base a los informes que remiten los jefes de los Negociados de casas de Oficiales y de Técnicos y Sub Oficiales, presidentes de las Juntas de Vecinos y usuarios de las casas de servicio, relacionados con actos reñidos contra la moral y buenas costumbres que cometen el titular y/o sus familiares.
(b) Realizar las investigaciones por trasgresiones al RE 180-1
(c) Formular documentos para el Escalón Superior, informando el resultado de las investigaciones realizadas.
(d) Formular memorandos de llamada de atención a los usuarios infractores de acuerdo a la magnitud.
(e) Controlar y supervisar el manejo de la documentación clasificada.
(f) Llevar el control sobre la devolución de los cargos de los documentos remitidos, así como del personal militar infractor para determinar si es reincidente.
(g) Archivar la documentación que recepción la sección de Junta de Vecinos e investigaciones.
(h) Decepcionar las copias de los recibos de pago de los servicios básicos que les proporcionarán los usuarios cuando se retiren de las casas de servicios.
(3) SECCIÓN SSPPEE Y RESPONSABILIDAD PECUNIARIA
(a) Procesar los descuentos por multas, penalidades y servicios públicos (agua, luz, teléfono, arbitrios), cuando corresponda.
(b) Recepcionar las actas de devolución de viviendas que remiten los negociados de casas de servicio.
(c) Formular los documentos de autorización para que el usuario realice diferentes gestiones en las empresas de Luz del Sur, Edelnor, Telefónica y Sedapal.
(d) Llevar el control de descuentos por servicios públicos.
(e) Formular la planilla de descuento por multas y responsabilidad pecuniaria.

(f) Confeccionar las actas de entrega que firmará el usuario entrante, con los materiales que recibe para subsanar las deficiencias dejadas por el usuario saliente.
(g) Confeccionar la constancia de no ocupación de casa de servicio.
(h) Coordinar el pedido de compra por responsabilidad pecuniaria.
(i) Llevar el control de los servicios públicos esenciales del DACE, Negociados de Casas de Oficiales, Tcos y Sub Oficiales.
(j) Confeccionar los documentos de reintegro para los usuarios entrantes que han cancelado los recibos por SSPPEE.

SECCIÓN DE INFORMATICA

(a) Asesorar en la ejecución de nuevos programas que faciliten el buen uso y funcionamiento de las computadoras del DACE.
(b) Actualizar las altas y bajas de usuarios de casa de servicio en el sistema de administración de casas de servicio.
(c) Preparar los descuentos por pago de arriendos, multas, responsabilidad pecuniaria, ocupación indebida, servicios públicos y otros conceptos contenidos en el RE 180-1 (Sistema de Bienestar del Ejército)
(d) Proporcionar información actualizada y oportuna a los negociados y las secciones que realizan consultas para la asignación de casas de servicio.
(e) Emitir reportes a los usuarios autorizados por el DACE.
(f) Mantener operativo el hardware y software del DACE.
(g) Adoptar medidas de seguridad para el manejo del computador y de sus archivos magnéticos.
(h) Supervisar el buen funcionamiento de la red de información del DACE.
(i) Revisar, evaluar y actualizar los programas informáticos mensualmente, o cuando lo solicita el jefe de DACE.

2) **NEGOCIADO DE CASAS DE OFICIALES**

a) Funciones

(1) Ejecutar, supervisar y controlar la entrega y recepción de casas de servicio de Oficiales.
(2) Ejecutar supervisar y controlar los trabajos de mantenimiento del 3° y 4° Escalón a las casas de servicio.

(3) Procesar las solicitudes de asignación de casas de servicio que presenta el personal Oficiales en la Guarnición de Lima.
(4) Formular los memorándums de asignación de las casas de servicio del personal de Oficiales en la Guarnición de Lima.
(5) Llevar el control de los movimientos de altas y bajas del personal de Oficiales que ocupan casa de servicio en la Guarnición de Lima.
(6) Presentar los memorándums de asignación y desocupación de casas de servicio para la firma del jefe del DACE.
(7) Preparar los cuadros estadísticos de la situación de casas de servicio.
(8) Asignar y llevar el control de los puntajes del personal candidato a "usuario" de las casas de servicios, según el RE180 – 1.
(9) Informar sobre las acciones correctivas, disciplinarias y pecuniarias del personal de Oficiales que ocupan indebidamente las casas de servicio.
(10) Informar sobre la situación del personal oficiales indebidos (actividad – retirados), prórrogas, viudas y otros.
b) **Organización:**
(1) SECCION MANTENIMIENTO
(a) Realizar el análisis de la situación de mantenimiento de las casas de servicio, a fin de formular el plan de mantenimiento.
(b) Formular el plan de mantenimiento de las casas de servicio asignada a oficiales, que debe realizarse durante el año.
(c) Realizar las inspecciones técnicas de las casas de servicios asignadas para oficiales, conforme a los requerimientos presentados por el personal de usuarios e informar al DACE para su respectivo trámite y posterior programación y reparación.
(d) Confeccionar y mantener al día el registro de inspecciones técnicas.
(e) Controlar las obras de mantenimiento de 3° y 4° Escalón adjudicadas al personal de contratistas.
(f) Supervisar las labores del personal encargado de los servicios de gasfitería, carpintería, albañilería, electricidad, pintura, jardinería y limpieza para el correcto mantenimiento y funcionamiento de las villas militares para Oficiales.
(2) SECCIÓN DE RECEPCIÓN Y ENTREGA
(a) Realizar la entrega y recepción de las casas de servicio asignadas al personal de Oficiales.
(b) Formular y llevar un control de las actas por entrega y recepción de casas de

servicio para su posterior remisión al DACE.
(c) Realizar el archivo de actas de entrega y recepción de las casas de servicio en su correspondiente legajo.
(d) Participar en la formulación del Plan de Mantenimiento de las casas de servicio del Ejército.
(e) Conformar el equipo de recepción y entrega de las obras ejecutadas por los contratistas como vocal técnico.
(f) Informar oportunamente ante el jefe de la Sección de Mantenimiento sobre la situación de viviendas con novedades y que requieran de mantenimiento de 3°y 4° Escalón.
(g) Registrar las viviendas entregadas en el cuaderno de altas y bajas de casas de servicios, indicando el nombre de usuario y la fecha de entrega, entre otros datos.
(3) SECCIÓN ADMINISTRATIVA
(a) Llevar el control de la documentación que ingresa el legajo de casas de servicio.
(b) Inscribir en el índice de cada legajo la documentación que ingresa, anotando el asunto y fecha correspondiente.
(c) Adoptar las medidas de seguridad convenientes, evitando la sustracción indebida de la documentación existente en cada legajo.
(d) Realizar el mantenimiento y limpieza en forma diaria de los andamios que contienen los legajos de las casas de servicios del personal militar Oficiales.
3) NEGOCIADO CASAS DE TCOS Y SSOO
a) Funciones:
(1) Ejecutar, supervisar y controlar la entrega y recepción de casas de servicio para el
personal de TCOS Y SSOO.
(2) Ejecutar y supervisar los trabajos de mantenimiento de las casas de servicio del 3° y 4°
Escalón.
(3) Procesar las solicitudes de asignación de casas de servicio formuladas por el personal de
TCOS Y SSOO de la Guarnición de Lima.
(4) Formular los memorándums de asignación de las casas de servicio del personal de TCOS
Y SSOO en la en la Guarnición de Lima.

(5) Llevar el control de los movimientos de altas y bajas del personal de TCOS Y SSOO que
ocupan casa de servicio en la Guarnición de Lima.
(6) Presentar los memorándums de asignación y desocupación de casas de servicio de
personal de TCOS Y SSOO para la firma del jefe del DACE.
(7) Preparar cuadros estadísticos de la situación de casas de servicio de personal de TCOS Y
SSOO de la Guarnición de Lima.
(8) Asignar y llevar el control de los puntajes del personal candidato a “usuario” de las casas de
servicios, según el RE180 – 1.
(9) Informar sobre las acciones correctivas, disciplinarias y pecuniarias del personal de TCOS
Y SSOO que ocupan indebidamente casas de servicio.
(10) Informar sobre la situación del personal TCOS Y SSOO indebidos (actividad – retirados),
prórrogas, viudas y otros.
b) Organización:
(1) SECCION MANTENIMIENTO
(a) Realizar el análisis de la situación de mantenimiento de las casas de servicio, a fin
de formular el plan de mantenimiento.
(b) Formular el plan de mantenimiento de las casas de servicio asignada a oficiales, que debe realizarse durante el año.
(c) Realizar las inspecciones técnicas de las casas de servicios asignadas para oficiales, conforme a los requerimientos presentados por el personal de usuarios e informar al DACE para su respectivo trámite y posterior programación y reparación.
(d) Confeccionar y mantener al día el registro de inspecciones técnicas.
(e) Controlar las obras de mantenimiento de 3° y 4° Escalón adjudicadas al personal de contratistas.

(f) Supervisar las labores del personal encargado de los servicios de gasfitería, carpintería, albañilería, electricidad, pintura, jardinería y limpieza para el correcto mantenimiento y funcionamiento de las villas militares de TCOS Y SSOO.
(2) SECCIÓN DE RECEPCIÓN Y ENTREGA
(a) Realizar la entrega y recepción de las casas de servicio asignadas al personal de TCOS Y SSOO.
(b) Formular y llevar un control de las actas por entrega y recepción de casas de servicio para su posterior remisión al DACE.
(c) Realizar el archivo de actas de entrega y recepción de las casas de servicio en su
correspondiente legajo.
(d) Participar en la formulación del Plan de Mantenimiento de las casas de servicio del
Ejército.
(e) Conformar el equipo de recepción y entrega de las obras ejecutadas por los contratistas como vocal técnico.
(f) Informar oportunamente ante el jefe de la Sección de Mantenimiento sobre la situación de viviendas con novedades y que requieran de mantenimiento de 3°y 4° Escalón.
(g) Registrar las viviendas entregadas en el cuaderno de altas y bajas de casas de servicios, indicando el nombre de usuario y la fecha de entrega, entre otros datos.
(3) SECCION ADMINISTRATIVA
(a) Llevar el control de la documentación que ingresa el legajo de casas de servicio.

(b) Inscribir en el índice de cada legajo la documentación que ingresa, anotando el asunto y fecha correspondiente.
(c) Adoptar las medidas de seguridad convenientes, evitando la sustracción indebida de
la documentación existente en cada legajo.
(d) Realizar el mantenimiento y limpieza en forma diaria de los andamios que contienen
los legajos de las casas de servicios de personal militar Técnicos y Suboficiales.

SECCION III

ASIGNACION DE CASAS DE SERVICIO

5.5 Requisitos para ser usuario.

a. El personal militar candidato a “usuario” deberá encontrarse en situación militar de actividad con no más de
25 años de servicio como Oficial y 28 años como Técnico, o Sub Oficial.

b. El personal militar candidato a “usuario” deberá encontrarse en el servicio activo a tiempo completo, los
Oficiales de Sanidad Militar, Servicio Jurídico y otros que laboran a tiempo parcial, estarán sujetos a la
asignación de acuerdo a la disponibilidad de casas.

c. El personal militar candidato a “usuario” deberá ser casado (a), mantener una relación conyugal estable y
vivir con la (el) esposa (o) e hijo(os); en la guarnición donde se solicita la casa de servicio.

d. El personal militar candidato a “usuario” deberá tener como mínimo cuatro (04) años de servicio cumplidos
como Oficial o Sub oficial, con el grado mínimo de Tte o Sub Oficial 2ª, respectivamente. El personal militar
que proviene de la reserva puede solicitar asignación de casa de servicio a partir de la fecha cuando pasan
a la efectividad.

e. El personal militar candidato a “usuario” deberá prestar servicio en la Guarnición donde solicita la asignación
de la casa de servicio.

f. El personal militar candidato a “usuario”, su cónyuge y familiares directos (debidamente inscritos en el
Registro Familiar del Ejército), no padecerán de enfermedades infectocontagiosas.

g. El personal militar candidato a “usuario” no poseerá conjunta o separadamente de su cónyuge, vivienda
propia en la Guarnición donde solicite casa de servicio; tampoco podrán ser adjudicatarios en programas de
vivienda organizados por el ORES-FOVIME u otro de similar naturaleza.

h. El personal militar candidato a “usuario” y su cónyuge no deben haber sido favorecidos con un préstamo del
ORES – FOVIME para ampliación, construcción y/o reconstrucción de casa propia, en la Guarnición donde
solicita asignación de casa.
i. El personal militar candidato a “usuario” no debe haber ocupado casa de servicio en los tres (03) últimos
años en la Guarnición donde se solicita.
j. El personal militar candidato a “usuario” deberá acreditar haber devuelto en su oportunidad la casa de
servicio que haya ocupado en la Guarnición de procedencia.
k. La Sección Informática verificará que el candidato a “usuario” no haya sido obligado a desocupar la casa de
servicio por las causales establecidas en el párrafo 5.16.
l. El personal militar que haya cumplido un año o más de permanencia en el extranjero, después de haber
transcurrido un año posterior a su retorno, podrá ser considerado candidato a usuario.
m. El personal militar candidato a “usuario” no debe haber sido sancionado por faltas graves, faltas contra el
decoro y la moral con arresto simple, de rigor, o haber sido sometido al Consejo de Investigación
correspondiente.
n. El personal militar candidato a “usuario” que solicite asignación especial o excepcional deberá contar con:
1) Los documentos que acrediten la situación de especialidad o excepcionalidad.
2) El dictamen Legal favorable.
3) La opinión del Crl Ing jefe de DACE.
4) La aprobación del General de Brigada Jefe de Bienestar del Ejército.

o. El personal militar candidato a “usuario” acreditará haber devuelto la casa de servicio que haya ocupado en

la Guarnición de procedencia.

p. El personal militar candidato a “usuario” designado a una comisión de servicio en el extranjero por ningún motivo será considerado apto en ese año para la asignación de casa de servicio.

q. La asignación de casa de servicio en el Ejército no es un derecho; es una acción de bienestar del Comando del Ejército, debiendo el personal militar prever la adquisición de una vivienda propia en el transcurso de su carrera militar.

Solicitud de Asignación de Casa:

a. Para acceder a la asignación de casa de servicio el personal militar candidato a “usuario”, deberá presentar en la Mesa de Partes del Departamento de Administración de Casas de Servicio del Ejército (DACE), o en el Departamento que haga sus veces en la Guarnición que corresponda, una solicitud de asignación según el formato previsto.

b. La solicitud de asignación de casa de servicio deberá ser presentada por el interesado a partir del 31 de octubre del año anterior al proceso, siendo su plazo máximo de presentación el día 30 de enero del año del proceso. Para tal efecto, adjuntará los siguientes documentos:

1) Certificado Negativo de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de la Guarnición donde corresponda, o la copia literal de dominio donde conste que el predio registrado únicamente equivale a un stand, galería, tienda o cochera, sin que pueda entenderse que los condóminos accederán a la asignación de vivienda. En la Guarnición de Lima, se presentarán los certificados emitidos por el Registro de Propiedad Inmueble de Lima y Callao de ambos cónyuges, los documentos mencionados serán renovados cada año.

2) Copias fotostáticas del DNI del titular y su cónyuge.

3) Copias fotostáticas del CIP del titular y CIF de su cónyuge.

4) Certificado Médico de no poseer (titular, cónyuge y familiares directos) enfermedad infecto contagiosa.

5) Copia fotostática del memorándum de cambio de colocación del titular.

6) En casos de asignaciones especiales o excepcionales se solicitará copia literal del dominio de

propiedad inmueble en los Registros Públicos que correspondan.
7) El DACE solicitará que el ORES – FOVIME remita la relación del personal favorecido con un préstamo para la ampliación, construcción y/o reconstrucción de casa propia quedando impedido el personal beneficiado de solicitar casa de servicio en la Guarnición donde efectivamente fuera invertido dicho préstamo.
5.7 Tipos de Asignación.
La asignación de Casas de Servicio al Personal Militar, se efectuará de acuerdo a las tres modalidades
siguientes:
a. Asignación Común.
Se otorga al personal que presta servicios en la Guarnición.
b. Asignación Especial.
Se otorga al personal por razón del puesto que desempeña.
c. Asignación Excepcional.
Se otorga a cierto personal por motivos excepcionales y con autorización expresa del Comando del Ejército.
5.8 Asignación Común.
Para la asignación de casas debe observarse los siguientes criterios:
a. Dar cumplimiento a los requisitos previstos en el párrafo 5.5
b. Las casas de tipo chalet se asignarán preferentemente a los Oficiales Superiores y Técnicos, salvo que deseen vivir en departamento, o de acuerdo a la disponibilidad de viviendas.
c. Las casas de tipo departamento se asignarán a los Oficiales Subalternos y Sub Oficiales.
d. En las guarniciones donde el número de casas sea inferior a la cantidad de personal solicitante se procederá de la siguiente manera:
1) Formular un cuadro de distribución porcentual por grados, de acuerdo a la disponibilidad de casas y en función a las solicitudes presentadas.
2) Determinado el número de viviendas para asignar por grados, se formulará un cuadro de selección otorgándose los siguientes puntajes:
(*) No se considerará puntaje en los casos que el hijo (a) cuentan con asignación judicial por alimentos.
e. Se efectuará la asignación proporcional de las casas de servicio disponibles a cada grupo, en función a la

cantidad de solicitudes.
f. El cuadro nominal se establecerá por puntajes, a igualdad de éstos por fecha de presentación de solicitud de asignación de casa de servicio.
g. En caso de existir igualdad de puntaje entre los candidatos a “usuarios” se tendrá en cuenta los siguientes
factores:
1) El número de hijos.
2) El número de reiteraciones
h. Las casas con mayor número de dormitorios deberá asignarse entre el personal que acredite la mayor
cantidad de hijos.
i. Las casas cercanas a la unidad o repartición se asignarán preferentemente a los candidatos a “usuarios”
que presten servicio en ella.
j. El personal militar que ha excedido en más de un mes la desocupación y devolución de la casa de servicio
previsto en el contrato de arriendo, no participará en los futuros procesos de asignaciones de vivienda
quedando en forma automática inhabilitado para gozar nuevamente de este beneficio.
k. Para verificar la autenticidad de la información brindada por el personal militar candidato a “usuario” sobre
ocupaciones anteriores de las casas de servicio, se utilizará el sistema de internet integrado entre las
Guarniciones de Lima y provincias.
l. Las asignaciones de casas de servicio por ningún motivo se harán en forma consecutiva; esta prohibición se
cumplirán en los tres (03) tipos de asignación: común, especial, excepcional.
N° Descripción Puntaje
REGISTRO DE OCUPACIONES: a.
1 nunca ocupó casa de servicio en la Guarnición donde solicita. 2
2 postula a la casa de servicio para un tercer (disminución) -1 PUNTAJE POR HIJOS:
3 se otorga un punto por cada hijo, hasta un máximo de cuatro puntos (*) 1

REITERACIONES: 2

4 5ª Solicitud reiterativa 5

5 4ª Solicitud reiterativa 4

6 3ª Solicitud reiterativa 3

7 2ª Solicitud reiterativa 2

8 1ª Solicitud reiterativa 1

PENALIDADES:

9 por no devolver la casa de servicio después del plazo regulado, o cuando concurran las causales previstas en el párrafo 5.17, 5.22 y 5.23 del RE 180-1 Inhabilitado

10 devolver la casa de servicio con deudas pendientes por concepto de pago de arriendo, multas o servicios públicos. -3

11 devolver la casa de servicio con deudas pendientes por concepto de responsabilidad pecuniaria -1

5.9 Asignación Especial. El personal de oficiales puede solicitar por conducto regular y hasta por dos (02) años consecutivos, como máximo, la asignación especial de casa de servicio en la Guarnición donde presta servicio a excepción de la guarnición de Lima, siempre que desempeñen los siguientes cargos:

a. En los CCGG de las RRMM, GGUUCC:

1) Comandante General.

2) Segundo Comandante.

3) Inspector.

4) Jefe de Estado Mayor.

b. El personal que solicite asignación especial de casa de servicio deberá contar con el siguiente

procedimiento:

1) Dictamen legal favorable

2) Opinión favorable del jefe del Departamento de Administración de Casas de Servicio (DACE)

3) Aprobación del General de Brigada Jefe de Bienestar del Ejército (JBIENE)

5.10 Asignación Excepcional

Las solicitudes por asignación excepcional se otorgarán al personal militar previa evaluación en los siguientes

casos:

a. Cuando el personal militar candidato a “usuario” fuera cambiado de colocación en zonas de emergencia y
empeñadas en operaciones, siempre que cumplan los requisitos previstos en el numeral 11 del párrafo 5.5.

b. Cuando el personal militar candidato a “usuario” no cumpla con alguno de los requisitos previstos en el
párrafo 5.5, previa solicitud con aprobación del Comando respectivo.

c. El señor General de Ejército Comandante General del Ejército, es la única autoridad que tiene la potestad
de otorgar otros casos de asignación excepcional cuando la naturaleza del pedido se efectúe por causa justificada debidamente comprobada.

d. El personal militar beneficiado con una asignación excepcional abonará mensualmente el equivalente a dos
(02) veces el monto por pago de arrendamiento y siempre que se encuentre dentro del período de permanencia previsto en el contrato de arriendo; caso contrario, se le aplicarán las multas pertinentes.

e. En los casos de asignación excepcional cuando el personal militar haya cumplido el plazo de permanencia (excepto el personal cambiado a Zonas de Emergencia), deberá abonar mensualmente tres (03) veces el monto por pago de arriendo que le corresponda.

f. El usuario que se encuentre en la condición de indebido no podrá acogerse a una asignación excepcional
por ningún motivo.

5.11 Contrato de Arriendo

a. Los negociados de Oficiales, Técnicos y Sub oficiales en coordinación con la Sección de Asesoría Legal (SAL), del Departamento de Administración de Casas de Servicio (DACE), elaborarán el contrato de arriendo aprobado mediante Resolución Ministerial N° 636-2009 DE/SG, de fecha 20 de enero de 2010, que será suscrito por los usuarios y el jefe de DACE con firma legalizada ante Notario Público, indubitablemente.

b. En el supuesto caso que transcurran quince (15) días calendarios de haberse notificado a los nuevos usuarios para la suscripción del contrato de arriendo y éstos no se apersonen para dicha suscripción, dicho contrato quedará anulado y se

procederá a asignar la vivienda al candidato “usuario” que prosigue en el padrón en estricto orden de asignación.

c. Si el personal militar beneficiado por cualquier motivo (justificado – injustificado), desiste de la ocupación de una casa de servicio asignada será considerado en el último número del listado de asignación, cuando pretenda la restitución de la vivienda.

5.12 Acta de Conciliación Extrajudicial

a. Con el propósito hacer más dinámico el sistema de rotación de viviendas y asegurar la devolución de las casas de servicio por vencimiento del contrato, o cuando concurran las causales de devolución previstas enel párrafo 5.20 del presente reglamento; el usuario, su cónyuge y el jefe del DACE suscribirán el Acta de Conciliación Extrajudicial que será celebrada en un Centro de Conciliación Extrajudicial debidamente autorizado con Resolución del Ministerio de Justicia. En dicha acta se establecerá el plazo de devolución de la vivienda y la pretensión económica por concepto de cuota de mantenimiento, multas, responsabilidad pecuniaria, deudas por servicios públicos, entre otros conceptos

b. En caso de incumplimiento del usuario y su cónyuge sobre los acuerdos establecidos en el Acta de Conciliación Extrajudicial, el DACE quedará facultado para iniciar la demanda ejecutiva, a través de la Procuraduría Pública del Ejército.

5.13 Memorando de Asignación

a. Sin perjuicio del Contrato de Arriendo y el Acta de Conciliación Extrajudicial que se encuentran obligados a suscribir el titular, su cónyuge y el jefe de DACE, los negociados (Oficiales, Técnicos y Suboficiales), formularán y entregarán a los nuevos usuarios el memorándum de asignación de vivienda que contiene la ubicación, fecha de ocupación del inmueble y responsabilidad de los usuarios del cuidado, mantenimiento y conservación en buenas condiciones de las viviendas asignadas.

b. En el supuesto caso que transcurran quince (15) días calendarios posteriores de haberse notificado a los nuevos usuarios sobre la entrega del memorándum de asignación de vivienda y éstos no se apersonen ante el Negociado que corresponda, el memorándum quedará anulado y se continuará con la asignación en orden de prelación.

5.14 Pago de Arriendo

a. El pago de arriendo será considerado en base a la UIT vigente

Cuadro de arriendos por grados.

Grado % de UIT Monto de Alquiler en S/.

Crl 2.65 95.40
Tte Crl 2.05 73.80
My 1.85 66.60
Cap 1.76 63.36
Tte 1.72 61.92
Tco JS 1.89 68.04
Tco J 1.81 65.16
Tco 1 1.73 62.28
Tco 2 1.67 60.12
Tco 3 1.63 58.68
SO1 1.58 56.88
SO2 1.56 56.16

No podrá haber incrementos en el pago de arriendo en caso no se incremente los sueldos.

b. Con la finalidad de usar y conservar las viviendas en condiciones idénticas a las recepcionadas, el titular de la vivienda autorizará el descuento correspondiente de acuerdo al monto establecido en cada grado.

c. El importe equivalente al porcentaje descrito en la cláusula anterior será descontado directamente de la planilla de sueldos del titular y, de no cubrirse dicho monto por falta de liquidez se descontará de las bonificaciones, gratificaciones, planilla de combustible, fondo de indemnización y retiro (FIR), planilla de pensión o compensación, así como cualquier otro concepto o beneficios no pensionables que pudiera percibir el titular.

d. Los fondos por el uso y conservación del bien inmueble serán empleados en los trabajos de mantenimiento de las viviendas, limpieza y conservación de algunas áreas comunes de responsabilidad del DACE.

e. El importe por gasto de mantenimiento serán modificado (reducido o incrementado) sólo por disposición expresa del Comandante General del Ejército; particularmente en los casos de Oficiales Superiores y Generales.

f. El usuario que devuelva la casa de servicio dentro del décimo día del mes, se le procesará el íntegro del descuento por gastos de mantenimiento correspondiente a un mes.

g. El descuento de pago de arriendo por ocupar casa de servicio se aplicará según el cuadro siguiente:

TIPO DE ASIGNACIÓN DESCUENTO PERIODO DEL DESCUENTO

Común - Especial 1 cuota por pago de arriendo Hasta un máximo de 6 años

h. El usuario cancelará directamente a las entidades que correspondan el pago por concepto de servicios públicos (agua, luz y teléfono) siendo de su responsabilidad velar por el correcto y adecuado funcionamiento del servicio contratado. .

i. El pago por concepto de arbitrios municipales es de responsabilidad de los usuarios y se descontará de su planilla de sueldos, a falta de liquidez, de su planilla de combustible con la autorización expresa que efectúe el usuario en el contrato de arriendo.

SECCIÓN IV

OCUPACIÓN DE LA CASA DE SERVICIO

Entrega de la casa de servicio en beneficio del usuario

La entrega de las casas de servicio se realizará de la siguiente forma:

a. Las casas de servicio serán entregadas al usuario en las mejores condiciones de conservación y bajón inventario, debiendo el titular y su esposa suscribir el contrato de arriendo por la ocupación de la casa deservicio, contrato que necesariamente será con firma legalizada ante Notario Público.

b. El acta de entrega y recepción de la casa de servicio será firmada en duplicado por el vocal técnico y el usuario, además contará con la aprobación del Jefe de la SACE debiendo entregarse una copia del acta al usuario mientras que la otra copia será archivada en el legajo de la casa de servicio correspondiente.

c. El sistema de rotación de viviendas obliga que el tiempo de permanencia del usuario en la casa de servicio quede establecido en un año, pudiendo prorrogarse por un plazo máximo de cinco años; sin embargo, para acceder a dicha prórroga el usuario deberá suscribir anualmente los contratos de arriendo y presentar los documentos establecidos en el sub numeral 1 y 4 del numeral 2° párrafo 5.6,(a excepción de los certificados negativos de propiedad que serán reemplazados por la Hoja de Búsqueda de la SUNARP), sin interpretarse que tales aplazamientos puedan superar el plazo máximo de seis (06) años permanencia en las casas de servicio asignados.

d. Al momento de recibir la casa de servicio el usuario recibirá una cartilla que contiene sus derechos, deberes y obligaciones.

e. El titular devolverá la casa de servicio responsabilizándose por las deficiencias existentes, cuando el titular se encuentra fuera de la Guarnición, en zona de

emergencia o el extranjero la devolución de la vivienda será efectuada por su cónyuge.

Prohibiciones.

Los usuarios están terminantemente prohibidos de ejecutar las siguientes acciones:

a. Que habiten el inmueble personas no inscritas en el Registro de Familia del Ejercito.

b. Destinar el inmueble para otros fines distintos a vivienda tales como: depósitos, tiendas, taller, bar, sala de juegos, cabinas de internet y otros.

c. Realizar la permuta o cambio de las casas de servicio entre los usuarios, sin autorización del DACE.

d. Realizar frecuentemente actividades sociales causando malestar a los demás usuarios.

e. Utilizar las pistas y veredas de las villas militares para realizar carreras y aprender a manejar vehículos.

f. Subarrendar a terceros en forma parcial o total la casa de servicio, ceder temporalmente el uso de la vivienda, abandonarla o entregar las llaves a personas no autorizadas.

g. Realizar modificaciones en el inmueble sin autorización del encargado de la SACE o DACE, cuando corresponda.

h. Prestar, alquilar o ceder el mobiliario y los artefactos que se encuentran equipado el inmueble y pertenezcan a DACE.

i. Guardar en la casa de servicio sustancias tóxicas, materiales inflamables, explosivos que por su naturaleza puedan ocasionar daños personales, deterioro en las viviendas y mobiliario.

j. Criar cualquier tipo de animales que atenten contra la salud, integridad física seguridad y tranquilidad del vecindario.

k. Hacer ingresar personal civil de dudosa reputación o mal vivir a las instalaciones de las Villas Militares.

l. Ingresar vehículos particulares (ajenos) para su guardianía en las playas de estacionamiento de las Villas Militares. Tampoco podrán utilizarlas para estacionamiento de camiones, microbuses, combis u ómnibus.

m. Estacionar en las playas de las Villas Militares vehículos de propiedad del usuario o particulares en PANNE.

n. Usar los techos de las casas de servicio como lugar de almacenamiento o criadero de animales.

o. Usar las instalaciones, veredas y calles de las Villas Militares para la venta ambulatoria no autorizada.

p. Otras prohibiciones dispuestas por el comando que corresponda o cuando se detecten faltas contra la convivencia armónica de la familia militar.

5.17 Derecho de Permanencia

a. El personal militar podrá hacer uso de las casas de servicio en una Guarnición durante su permanencia en la situación militar de actividad, por tres períodos no consecutivos.

b. En las Guarniciones fuera de Lima cuando el número de casas sea inferior al personal solicitante, el derecho de permanencia será establecido por el Comandante de Armas, cumpliendo los criterios de justicia, equidad y bienestar.

c. Cuando se asigne casa de servicio al titular cuyo cónyuge fuera militar, a ambos se les contabilizará el tiempo de permanencia y sólo tendrán derecho de permanecer el período máximo estipulado en el presente reglamento.

d. En razón de su especialidad, el personal de pilotos y tripulación de vuelo de la Brigada de Aviación del
Ejército tendrán un período de permanencia continua de 15 años como máximo. Al término del plazo de
ocupación de la casa de servicio dicho personal deberá cumplir el procedimiento de devolución y
desocupación de la vivienda prevista en el párrafo 5.20 del presente reglamento.

5.18 Renovación de contrato de las casas de servicio.

a. El tiempo de permanencia del usuario en la casa de servicio ha quedado establecido en el literal c del
párrafo 5.15 del presente reglamento, a condición de renovar el contrato hasta por un plazo máximo de
cinco años.

b. El usuario que manifieste su intención de renovar su permanencia en la casa de servicio, anualmente
suscribirá con su cónyuge el contrato de arriendo, el acta de conciliación extrajudicial sin perjuicio de otros
documentos de índole administrativo que versen sobre dicho

5.19 Reubicación

Por conducto regular los usuarios pueden solicitar la reubicación de la casa de servicio en la Jefatura de
Bienestar del Ejército (JIBIENE), en los siguientes casos:

a. Cuando la vivienda presente daños en la infraestructura que precisen el desalojo temporal o permanente de
la vivienda.

b. Por necesidad de ampliación y/o modificación en la infraestructura de las casas de servicio.

c. Cuando en la villa militar se requiera la desocupación de los residentes de la casa de servicio.

d. Cuando en salvaguarda de la salud de algunos de los integrantes de la familia usuaria debidamente comprobado y por prescripción médica se requiera trasladarse hacia otra casa de servicio.

e. La reubicación se realizará una sola vez durante el período de permanencia en la casa de servicio, previa
evaluación del DACE. Por ningún motivo la reubicación se ejecutará en el primer o último año de ocupación
de la casa de servicio.

SECCIÓN V

PLAZOS Y CAUSALES DE DEVOLUCIÓN DE LA CASA DE SERVICIO

Plazo de devolución

a. Por haber cumplido el usuario en la Guarnición de Lima un (01) año de permanencia más cinco (05) años de renovación continua en la casa de servicio.

b. En la fecha de vencimiento del contrato de arriendo, o en la fecha de devolución estipulada en el acta de conciliación extrajudicial.

c. Por haber transcurrido treinta (30) días posteriores a la recepción del memorándum sin que el titular y su familia ocupen la casa de servicio.

d. En el plazo de quince (15) días de notificado el memorándum de desocupación de la casa de servicio, cuando el DACE tome conocimiento que el titular o su cónyuge cometieron faltas que atentan contra la dignidad, la disciplina, el decoro, la moral y otras acciones vedadas contra los usos y buenas costumbres de la familia militar.

e. En el plazo de quince (15) días de notificado el memorándum de desocupación de la casa de servicio, cuando el DACE tome conocimiento y evidencie después de dos inspecciones consecutivas o tres alternadas que el titular, su cónyuge o familiares

directos (inscritos en el Registro de Familia), han descuidado el mantenimiento y puesto en riesgo la conservación del inmueble.

f. En el plazo de quince (15) días de notificado el memorándum de desocupación de la casa de servicio cuando fuera solicitado por el jefe de la sección de vecinos por causa debidamente motivada y previa evaluación del DACE.

g. En el plazo de quince (15) días de notificado el memorándum de desocupación de la casa de servicio cuando se constate la falsedad en la Declaración Jurada del titular o su cónyuge respecto a la propiedad inmueble en la Guarnición donde solicitó el beneficio de vivienda.

h. En el plazo de quince (15) días de notificado el memorándum de desocupación de la casa de servicio, cuando el titular, su cónyuge o familiares directos (inscritos en el Registro Familiar) infrinjan cualesquiera de las prohibiciones señaladas en el párrafo 5.16 del presente reglamento.

i. En el plazo máximo de treinta (30) días posteriores a la compraventa, permuta, anticipo de legítima, donación o cualquier otra forma de adquisición de vivienda propia por el titular o su cónyuge, en la Guarnición donde se le asignó la casa de servicio.

j. Por cumplir el usuario de la casa de servicio veinticinco (25) años de servicio en el activo para el caso de Oficiales y veintiocho (28) años de servicio en el activo, para el caso de Supervisores, Técnicos y Suboficiales, respectivamente.

Causales de devolución

a. Por nombramiento del titular al extranjero por el periodo de un año a más, o nombramiento en comisión de servicio, estudios, misión diplomática dentro del plazo de treinta (30) días de haber recibido el memorándum de cambio.

b. Por pasar el titular a la situación de retiro, por la causal de renovación, medida disciplinaria o a su solicitud; en el plazo de treinta (30) días contados a partir de la emisión de la resolución correspondiente.

c. Cuando la familia del titular se ausente de la Guarnición donde se le ha asignado casa de servicio por más de sesenta (60) días consecutivos, contados desde la fecha que la SACE haya detectado dicha situación.

d. Cuando el titular cometa abandono de destino, abandone el hogar conyugal, se separe o se divorcie de su cónyuge por mutuo acuerdo, adulterio, infidelidad,

incompatibilidad de caracteres y cualquier otra situación que haga imposible la vida en común de los cónyuges.

e. Cuando el titular incumpla el pago de tres (03) meses consecutivos o cinco (05) meses alternados por concepto de pago de arriendo de la casa de servicio.

f. Por propia voluntad del titular o su cónyuge, en la fecha que ellos señalen.

5.22 Notificación para la devolución de la casa de servicio.

a. El usuario deberá tomar las previsiones del caso para realizar los trabajos de mantenimiento - bajo su responsabilidad - de la casa de servicio, para que la desocupación y devolución de la vivienda no exceda el plazo establecido en el contrato de arriendo, acta de conciliación extrajudicial o en su defecto, la fecha consignada en el memorándum de asignación de la vivienda.

b. En los demás casos por plazo o causales de devolución con excepción del literal "a", párrafo 5.20, literal

"a", "b", "c", "d" y "g" del párrafo 5.21 del presente reglamento, la notificación de desocupación de la vivienda se enviará al día siguiente de haberse detectado la motivación para la devolución de la vivienda de servicio

Procedimiento de devolución de la casa de servicio.

a. El usuario coordinará con la SACE la fecha y hora de la devolución de las casas de servicio con una anticipación no menor de tres (03) días.

b. El usuario entregará la casa de servicio en idénticas condiciones a las recibidas a quien haga las veces de vocal técnico, teniendo como base el acta de entrega y recepción suscrita cuando se le asignó la vivienda.

c. Durante la devolución de la casa de servicio el representante de la SACE formulará un acta de devolución, consignando las deficiencias detectadas por mantenimiento y responsabilidad del usuario saliente. Adjuntándose en original los recibos cancelados por servicios públicos de (agua, luz, teléfono, cable y

arbitrios) en original. En el supuesto caso que el usuario saliente se negara a firmar el acta de devolución

se hará responsable de las anotaciones existentes.

d. El usuario que presente deudas por cualquiera de los servicios públicos citados anteriormente y que diera origen de refinanciamiento con la entidad que corresponda, se le aplicará las acciones disciplinarias y pecuniarias pertinentes.

e. La SACE exigirá que el usuario saliente devuelva la casa de servicio en idénticas condiciones a las recibidas para que el usuario entrante pueda ocupar la vivienda de inmediato y sin dificultad.

f. El Oficial de personal de la Unidad, Gran unidad o Región Militar cuando corresponda, deberá exigir que el usuario saliente presente el acta de devolución de la casa de servicio que habitó como condición para la firma de la Papeleta de Tránsito.

g. El usuario saliente deberá tener una elevada conciencia en el mantenimiento y conservación de la casa de servicio, devolviéndola en idénticas o mejores condiciones a las recibidas; sin que pueda aceptarse observaciones de relevos anteriores debiendo preocuparse por solucionarlas oportunamente.

Responsabilidad Pecuniaria.

El descuento por responsabilidad pecuniaria es el concepto que se descontará de la planilla de haberes del usuario saliente, para invertirse íntegramente en la vivienda que se le asignó en su oportunidad. Teniéndose en cuenta los siguientes criterios:

a. El importe por los trabajos que representan la subsanación de las deficiencias de mantenimiento de responsabilidad del usuario saliente, se gestionarán como descuento directo en su planilla de haberes en una sola cuota y cuando los gastos no superen el % de la UIT que le corresponde según el cuadro de arriendo por grados. Cuando el importe de los trabajos de subsanación de las deficiencias supere el porcentaje indicado en el párrafo anterior, el descuento se efectuará en cinco cuotas mensuales como máximo

b. El descuento por responsabilidad pecuniaria del usuario saliente será invertido íntegramente en la vivienda que corresponda, asistiéndole el derecho al usuario entrante de solicitar su estricta ejecución. El Vocal Técnico velará y respetará el cumplimiento de esta disposición.

c. Las inspecciones oculares deberán programarse y ejecutarse en forma estricta para alertar a los usuarios no acumulen novedades cuando devuelvan la vivienda, que puedan convertirse en excesivos descuentos por responsabilidad pecuniaria.

SECCIÓN VI
ACCIONES CORRECTIVAS POR INCUMPLIMIENTO DE DEVOLUCIÓN DE LA CASA DE SERVICIO

Acciones Correctivas

a. Aplicación: Las acciones correctivas prevista en el presente párrafo se aplicarán a los usuarios que encontrándose inmersos en los plazos y las causales de devolución de las casas de servicio establecidos en los párrafos 5.20 y 5.21 del reglamento, persistan en su actitud de permanecer indebidamente en las viviendas; perjudicando que el sistema de bienestar proporcionado por el Comando alcance o beneficie a la mayoría del personal militar.

b. En consecuencia, el personal militar en situación de actividad que no restituya la casa de servicio en su oportunidad, cometerá falta contra la disciplina militar y se hará acreedor de las medidas disciplinarias y pecuniarias siguientes:

1) Descuento por ocupación indebida de la casa de servicio El concepto de ocupación indebida del personal militar en actividad, disponibilidad o retiro, será descontado de su planilla de haberes de la forma siguiente:

Grado DESCUENTO PERIODO DEL DESCUENTO

Crl – Tte Crl

My – Cap

Tte

Tco JS - Tco 1

Tco 2 – SO2

35% de la UIT vigente

30% de la UIT vigente

20% de la UIT

vigente

25% de la UIT vigente

20% de la UIT vigente

A partir de un (01) mes de ocupación indebida hasta la devolución de la vivienda o el lanzamiento.

2) Sanciones disciplinarias

Sin perjuicio del descuento por ocupación indebida de la casa de servicio, el personal militar en actividad estará afecto a la sanción disciplinaria prevista como infracción leve en el anexo I párrafo 11 de la Ley N° 29131, Ley de Régimen Disciplinario de las Fuerzas Armadas.

3) Multa por infringir prohibiciones.

El personal militar en situación de actividad, estará afecto a los descuentos por concepto de multa cuando infrinja las prohibiciones señaladas en el párrafo 5.16 y no desocupe la vivienda de acuerdo
con el literal “i” del párrafo 5.20 del presente reglamento. Procediendo la sección de informática a confeccionar los descuentos, según detalle:

• En la primera infracción: 10% de la UIT vigente.

• En la segunda infracción o reincidir en el supuesto de la primera infracción: El DACE de oficio
solicitará a los usuarios la desocupación y la devolución inmediata de la casa de servicio, bajo apercibimiento de iniciar las sanciones administrativas, pecuniarias y judiciales que correspondan.

4) Procesos Judiciales

De persistir la grave actitud del personal militar en actividad, disponibilidad o retiro, se procederá a instaurar el proceso judicial según corresponda:

a) Proceso de Desalojo: Cuando las asignaciones de las casas de servicio se hubieran
efectuado a tenor del RE 782- 12, procediéndose:

(1) Vía notarial solicitar a los usuarios la desocupación y devolución de las casas de servicio, otorgándose el plazo máximo de diez (10) días calendarios, bajo apercibimiento de iniciar el proceso de desalojo.

(2) De persistir la negativa de los usuarios en desocupar y devolver la casa de servicio, se procederá a invitar al titular y cónyuge a la audiencia de conciliación extrajudicial para fijar fecha de desocupación y devolución de vivienda.

(3) En caso que la conciliación extrajudicial sea sin acuerdo se remitirá a la Procuraduría Pública de los Asuntos Judiciales del Ejército, la demanda y anexos para instaurar el proceso sumarísimo de Desalojo como pretensión principal y como pretensión accesoria la obligación de dar suma de dinero por los períodos usufructuados y dejados de pagar.

b) Proceso de Ejecución: Cuando las asignaciones de las casas de servicio se hubieran efectuado a tenor del RE 180- 1 y, de persistir la grave actitud del personal militar en actividad, o retiro, se procederá de la siguiente manera:

(1) Por iniciativa del DACE solicitar ante un centro de Conciliación Extrajudicial (debidamente autorizado por el Ministerio de Justicia), la invitación para llevar

adelante el proceso de conciliación extrajudicial con los usuarios que ocupan indebidamente las casas de servicio.

(2) Con la expedición del acta de conciliación extrajudicial con acuerdo total, acta de conciliación extrajudicial con acuerdo parcial, acta de conciliación extrajudicial con falta de acuerdo, con inasistencia de una o de ambas partes, se gestionará ante la Procuraduría Pública de los Asuntos Judiciales del Ejército, inicie el proceso de ejecución por incumplimiento de acta de conciliación extrajudicial o proceso judicial por vencimiento de contrato, según corresponda; sin perjuicio de solicitar los descuentos en la Caja de Pensión Militar Policial debidamente autorizados por los usuarios.

Fallecimiento del titular: En caso de producirse el fallecimiento del personal militar (titular de las casas de servicio) por causas naturales o en cumplimiento de su deber, el DACE dispondrá que la viuda y sus familiares directos (inscritos en el Registro Familiar) ocupen la casa de servicio hasta por el plazo máximo de un (01) año posterior al deceso del titular, vencido dicho plazo y en caso de negativa de la viuda o de sus familiares se iniciará el procedimiento mencionado en el sub literal (b) del numeral 4, párrafo

DEL PRESENTE REGLAMENTO.

Acciones por el abandono de las casas de servicio.

El DACE y los comandos de las RRMM que administran casas de servicio informados por la SACE, sobre el abandono de inmuebles asignados en beneficio del personal militar procederán a realizar las siguientes acciones.

a. Designarán una comisión integrada por el jefe de DACE o la SACE, según corresponda, el presidente de la Junta de Vecinos y el Asesor Legal en presencia de un efectivo policial, procederán ingresar a la casa abandonada levantando un “acta de intervención por abandono”, que contenga el inventario físico de los bienes muebles y enseres de encontrarse, y el informe de conservación del inmueble.

b. El “acta de intervención por abandono”, y “el inventario físico de los bienes muebles y enseres” serán firmados por el personal que intervino en el acto y se adjuntará copia certificada de la constatación policial.

c. El titular de la vivienda abandonada se hará acreedor a la sanción disciplinaria de acuerdo a la Ley 29131 Ley del Régimen Disciplinario de las Fuerzas Armadas.

SECCION VI JUNTA DE VECINOS

Responsabilidades.

a. Los usuarios de las casas de servicio se agruparán en Junta de Vecinos, de acuerdo a su cercanía y necesidades comunes, para desarrollar actividades que permitan una mejor presentación de las Villas Militares. El DACE y la SACE establecerán la organización correspondiente.

b. Cada Junta de Vecinos nombrará una Directiva para que la conduzca y represente.

c. La Junta de Vecinos tendrá las responsabilidades siguientes:

1) Pintado uniforme de las fachadas (incluye las fachadas interiores de los departamentos de cada block).

2) Arreglo de jardines de las casas y áreas verdes contiguas.

3) Eliminación de objetos y limpieza de los techos y carport.

4) Control del funcionamiento y protección de equipos de uso común (electro bombas, termas exteriores y tanque elevados).

5) Gestiones de reparación ante las Empresas de los SSPPEE (atoros, teléfonos, alumbrado, aniegos, falta de agua, etc.).

6) Preservación de la moral y las buenas costumbres.

7) Seguridad de personas, vehículos e inmuebles.

8) Embanderamiento.

9) Conservación de parques y áreas verdes aisladas.

10) Arreglo de pistas y veredas.

Comisión de Evaluación

Una Comisión de Evaluación nombrada por la JBIENE en Lima y por los respectivos comandos en cada Guarnición, realizará visitas trimestrales a las villas militares para apreciar y calificar el trabajo de las Juntas de Vecinos.

SECCION VIII

MANTENIMIENTO

Responsabilidades de Mantenimiento

a. DACE (Lima)

Es de su responsabilidad la programación, mantenimiento y reparación de 3er y 4to Escalón de las estructuras, redes de agua, desagüe, eléctricas y el cambio de aparatos sanitarios, puertas, reposteros y termas deterioradas por el tiempo de uso de acuerdo a su Plan Anual de Adquisiciones y Contrataciones de la JBIENE.

b. Usuario.

1) Por cada casa de servicio se aporta una cuota exigua por mantenimiento para los fines de conservación y mantenimiento, debiendo los usuarios afrontarán las responsabilidades del pintado general, reposición de vidrios, arreglo de chapas, cambio de accesorios de aparatos sanitarios y los desperfectos producidos en la casa durante su período de ocupación.

2) El usuario deberá asumir las responsabilidades que le corresponde como integrante de la Junta de Vecinos y el buen uso de los servicios comunes.

3) El usuario deberá afrontar a cabalidad sus responsabilidades de mantenimiento para conservar o aumentar las condiciones de habitabilidad de la vivienda y para proteger el bien inmueble que la

Institución ha puesto bajo su cuidado.

Inspecciones de Mantenimiento

a. El DACE y/o SACE realizarán las visitas de inspección de mantenimiento a las casas de servicio, en los

siguientes casos:

1) Inopinadas

Se realizará cuando existan quejas de los usuarios por infringirse las prohibiciones previstas en el párrafo 5.16; las causales o plazos de desocupación y devolución de las casas de servicio contenidos en el párrafo 5.20 y 5.21; sin perjuicio de los actos reñidos contra la moral y buenas costumbres, en el día y hora que determine el Jefe de DACE, sin necesidad de notificación al usuario presuntamente infractor.

2) Por pedido del usuario

Se realizará cuando el usuario lo solicite por detectar desperfectos deslindando su responsabilidad en la reparación del incidente.

b. Al término de cada visita se elevará un Informe para dar cuenta del estado de conservación de los inmuebles y de su equipamiento, determinando las responsabilidades de los usuarios en los casos que

c. Las visitas de la Comisión de Evaluación encargada de apreciar la labor de los usuarios dentro de la Junta de Vecinos, se realizará cuando fueran programadas y para conocer in situ la presentación óptima de las Villas Militares.

Ficha Permanente de Control de Mantenimiento.

Cada Casa de Servicio tendrá una Ficha Permanente de Control de Mantenimiento, en la cual se consignará las fechas y la naturaleza de los trabajos efectuados.

Tipos de trabajos u obras de Mantenimiento.

a. Por contrata. El DACE procederá a formular los Expediente Técnicos con la finalidad velar por la correcta ejecución de las diferentes actividades del proceso constructivo; y por otro lado fundamentar la elaboración de las bases del proceso de Licitación, llevado a cabo por el Comité Especial Permanente, según la normatividad y procedimientos vigentes.

b. Por administración directa. La SACE que corresponda, se encargará de recepcionar los materiales y asignar el personal necesario según la Ficha Técnica elaborada por la Oficina Técnica del DACE. La supervisión de los trabajos a ejecutarse estará a cargo de un equipo de supervisión nombrado por Resolución Jefatural.

Plan de Mantenimiento

a. Se establece el conjunto de acciones de mantenimiento de las casas de servicio, para optimizar su conservación, se formulará anualmente

b. Con anticipación a la formulación del Plan de Mantenimiento debe realizarse la apreciación de situación del estado de conservación en que se encuentran las casas de servicio, para precisar las necesidades de mantenimiento.

c. El Programa de Mantenimiento incluirá los diferentes trabajos de mantenimiento a realizarse en las casas de servicio durante el año, básicamente conjugarán en el tiempo las disponibilidades de recurso con las necesidades existentes teniendo en cuenta las prioridades.

d. En la programación y ejecución de trabajos la recaudación del pago de arrendamiento y otros recursos generados por los usuarios deberá emplearse en el mantenimiento y equipamiento de las viviendas. Los fondos disponibles provenientes de los Recursos Propios de las Unidades, GGUU, RRMM y del Presupuesto Fiscal se emplearán para equilibrar o compensar las necesidades de mantenimiento de casas.

SECCION IX

ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS FINANCIEROS

Presupuesto

La unidad operativa formulará el Plan Anual de Adquisiciones y Contrataciones del DACE, que constituye una proyección de gastos en bienes, servicios y obras de acuerdo a la generación de los Recursos Directamente

Recaudados (RDR).

Gastos.

a. El Programa de uso de fondos de la fuente de financiamiento de Recursos Directamente Recaudados (RDR), deberá estar orientado en principio al cumplimiento de las metas asignadas, según detalle:

1) 80% para la partida de construcción y/o mantenimiento de casas de servicio.

2) 5% para la partida de equipamiento de casas de servicio y/o implementación de la oficina DACE – SACE's

3) 15 %. Para la partida de gastos por funcionamiento, administrativos, útiles de escritorio, pagos de personal y servicios públicos de las casas desocupadas.

b. El íntegro del importe de los descuentos por Responsabilidad Pecuniaria, se deberá emplear únicamente para afrontar los gastos que demanden los trabajos de subsanación de las deficiencias, por responsabilidad pecuniaria de los usuarios salientes.

c. El monto obtenido de la aplicación de los descuentos - multas por infracciones u ocupación indebida de casa, deberá emplearse íntegramente en el mantenimiento de las casas de servicio.

d. El DACE o SACE remitirá mensualmente al respectivo Departamento de Tesorería, las planillas de descuento a los usuarios de Casas de Servicio por Cuota de Mantenimiento, Multas, Arbitrios, Responsabilidad Pecuniaria y otros conceptos autorizados por el Comando. En la Guarnición de Lima, los descuentos se realizarán por intermedio de la DITELE.

e. En caso de daños causados por incendio, inundaciones y otras fuerzas de la naturaleza, el DACE – SACE, ejecutará los trabajos de emergencia con cargo a regularizar los gastos mediante gestión al Comando correspondiente. Cuando las citadas emergencias no obliguen a efectuar egresos inmediatos, se seguirán los procedimientos normales de conformidad a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones con el Estado.

Recaudación

Mensualmente se descontará por pago de arrendamiento lo establecido en el Cuadro de arriendos por grados de la planilla de remuneraciones a cada usuario. Estos descuentos son ingresos que generan la fuente de financiamiento de Recursos Directamente Recaudados (RDR) y que son administrados por la unidad operativa Jefatura de Bienestar del Ejército. Una vez efectuado los descuentos verificado y

conciliado los abonos en la Cuenta Recaudadora con el Departamento de Tesorería de la Jefatura de Bienestar del Ejército, se presentará en forma mensual el Registro de Ventas con el total de Ingresos detallado en forma correlativa, cronológica y sustentada con los comprobantes de pago (Boletas de Venta, Facturas).

Programación

Al total del Percibo Bruto presentado en el Registro de Ventas se deduce el porcentaje correspondiente al Impuesto General a las Ventas y con el importe neto se programa la ejecución de los pagos de acuerdo a los requerimientos y necesidades que presentan el DACE/SACE's, para cumplir su misión.

Calendarización

Aproximadamente, a los 30 días de presentado a la Jefatura de Bienestar del Ejercito, el Registro de Ventas (Ingresos) al Departamento de Tesorería y los requerimientos al Departamento de Planes Programa y Presupuesto, la Oficina General de Economía del Ejército (OGECOE) aprobará el Calendario de Gastos con una Resolución Jefatural a cargo de la UO, la misma que permite la ejecución de los compromisos de pago ó cancelación a los proveedores que fueron adjudicados con la Buena-Pro.

Rendición de cuentas

De acuerdo a la Normatividad vigente la sustentación de los gastos con su respectiva Rendición de Cuentas, se centraliza en la Unidad Operativa y remite las originales a la Oficina General de Economía del Ejército (OGECOE Departamento de Contabilidad)

Registro de Ventas

Libro auxiliar Foliado y Legalizado por Notario Público, donde se consigna en forma correlativa y cronológica los comprobantes de pago sustento de la recaudación o generación de Recursos Directamente Recaudados remitidos al Departamento de Tesorería de la Unidad de Operación para su centralización y presentación a la Oficina General de Economía del Ejercito (Unidad Ejecutora), de acuerdo a la Disposición Administrativa correspondiente.

SECCIÓN X

DIVERSOS

Obligatoriedad de formular autorización de descuento:

a. Autorización ante la Oficina General de Economía del Ejército (OGECOE): El personal militar en situación de actividad suscribirá la autorización por concepto de

pago de arriendo, multas y responsabilidad pecuniaria a deducirse mensualmente de su planilla de haberes, cuando corresponda.

b. Autorización ante la Caja de Pensiones Militar – Policial (CPMP): El personal militar en situación de disponibilidad o retiro y, con quince (15) años de servicio deberá suscribir una autorización de descuento ante la Caja de Pensión Militar Policial por concepto de cuota por gastos de mantenimiento, multas y responsabilidad pecuniaria a deducirse mensualmente de su planilla de pensiones cuando incumplan en devolver la casa de servicio asignada.

Registro de usuarios

a. Las Secciones de Administración de Casas del Ejército (SACE), el primer día útil del mes de marzo de cada año, remitirá a la JBIENE-DACE el registro de usuarios de casas de servicio del año anterior, señalando el período de ocupación de cada uno de ellos.

b. La JBIENE- DACE llevará en forma computarizada el archivo centralizado de los registros de usuarios recibidos por la SACE para su posterior explotación.

Control Patrimonial

a. El INGUAR de la GU ó RM le corresponde efectuar la inscripción de las casas de servicio como bienes inmuebles de la institución en los Registros Públicos de la Localidad y la gestión en el SINGE para la inscripción de los mismos en el Margesí de los Bienes Nacionales. En la Guarnición de Lima dichas inscripciones las llevará a cabo el SINGE.

b. A la SACE le corresponde llevar a cabo el control físico de las casas de servicio mediante los estados de relevo por Villas Militares, de igual forma como se lleva en las instalaciones militares.

c. Corresponde que el usuario reciba la vivienda mediante inventario, preserve y mejore su operatividad.

Disposiciones Complementarias

a. Cada SACE formulará una Directiva para normar los aspectos particulares sobre administración de las casas de servicio de la Guarnición que corresponda, en concordancia con lo dispuesto en el presente Reglamento. Copia de la mencionada será remitida a la JBIENE-DACE.

b. El mantenimiento de las casas de servicio y la aplicación correcta del Plan de Mantenimiento serán motivo de verificación prioritaria durante las inspecciones y visitas de Comando.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Definición de Términos

a. Asignación

Procedimiento mediante el cual se otorga casa de servicio al personal militar en situación de actividad, a de un memorándum de asignación como control administrativo.

b. Casa de Servicio

Se denomina a la vivienda de propiedad o en uso del Ejercito, que se proporciona al personal militar en situación de actividad y sus familiares directos (cónyuge, hijos o padres) inscritos en el Registro Familiar, excepto el alojamiento que se otorga en los cuarteles, dependencias y campamentos militares.

c. Contrato de Arriendo

Acto jurídico que expresa la manifiesta voluntad de las partes (arrendador – arrendatario), para arrendar temporalmente una vivienda, estipulándose el pago de arriendo, conservación y devolución de la casa de servicio.

d. Pago de Arriendo

Concepto mensual previsto en el 5% del percibo bruto de la planilla de remuneraciones del personal militar que ocupa casa de servicio, que se empleará en el mantenimiento de dichos inmuebles.

e. Desalojo

Acción judicial que pretende la desocupación de bienes inmuebles de una casa de servicio, ocupada indebidamente por el usuario.

f. Ocupación indebida

Situación en que se encuentra el personal militar por no desocupar ni devolver la casa de servicio en los plazos y causales establecidos en el presente reglamento.

g. Responsabilidad Pecuniaria

Concepto que se descuenta al usuario sobre la falta de mantenimiento de 1° y 2° Escalón por no devolver la casa de servicio o por los daños ocasionados en la vivienda.

h. Reubicación

Acto por el cual a solicitud del personal militar permuta una casa de servicio por otra, por motivos de incremento en la carga familiar, ascenso, enfermedad grave comprobada, fallas en la infraestructura o trabajos de reparación.

i. Usuario

Personal militar beneficiado con el alquiler de una casa de servicio del Ejército, para emplearla temporalmente.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE TENIENDO LA CLASIFICACIÓN DE “RESERVADO”.

(FDO)

.....

O - 216108355 - O +

PAUL TITO DA SILVA GAMARRA

Gral. de Ejército

Comandante General de Ejército

“NO COMETA DELITO DE INFIDENCIA”

ART 86 - INCISO 2 DEL CJM

(LCFA 22 - 2/1983)

La SALA CIVIL PERMANENTE CASACIÓN N° 570 - 2018 LIMA SUR anuncia lo siguiente:

PROCEDENCIA: Corte Suprema de Justicia de la República

DENUNCIANTE: Ejército del Perú

DENUNCIADO: Gensy Luz Pacheco Vargas Machuca

MATERIA: Desalojo por Ocupante Precario

Análisis de la controversia:

Aparece el discernimiento de los magistrados de la Sala Suprema el recurso de casación interpuesto por la demandada Gensy Luz Pacheco Vargas Machuca, frente a la sentencia de vista de fecha 19 de oct de 2017, que confirmó la sentencia de primera instancia de fecha 03 de mar de 2017, que declaró razonada la petición de expulsión por ocupación precaria.

En el actual caso, la discusión gira en torno al desalojo por ocupación precaria solicitada por el Procurador Público del Ejército del Perú contra Gensy Luz Pacheco Vargas Machuca, con la finalidad de que se le restituya el inmueble, inscrito en la Partida Registral N° 070299 38; bajo el argumento de que entregó el inmueble al oficial militar Esnaider Ernesto Vásquez Silva, siendo un bien para el bienestar temporal de una casa de servicio para el personal militar en situación de actividad, empero a la fecha se encuentra fallecido, por lo que el título que le permitía a la demandada ocupar el bien ha fenecido, por tanto tiene la condición de precaria.

En el actual medio impugnatorio se acusación: i) Contravención a la norma de normas, y se discute. Discute que la dictamen de vista ha perjudicado el derecho al debido proceso ya que ha ejecutado una ilícita evaluación de los medios demostrativos contribuidos al causa, en tanto, si bien en los asientos registrales se hacen referencia al terreno como propiedad del Ministerio de Defensa Ejército del Perú, ninguno hace referencia a la edificación levantada en la denominada Villa Militar, por lo que no es posible identificar si el bien materia del proceso pertenece a la parte demandante para acreditar su legitimidad.

En cuanto al fenecimiento del título por vencimiento de contrato de asignación de las casas de servicio, se tiene que no existe ningún “acto jurídico” por el que se le haya otorgado en arrendamiento o bajo cualquier otra modalidad el uso del bien, por ello el juzgado requirió que se adjunte el contrato de comodato firmado por la parte demandada; sin embargo las instancias de mérito ampararon la demanda dándole valor probatorio a una partida registral imprecisa, la impresión de los aportes del DACE, el Reglamento de Casas de Servicio del Ejercito, la carta notarial y la solicitud de conciliación, los que no pueden causar convicción ni eficacia jurídica para emitir una sentencia estimatoria, resultando insuficiente la motivo de la fallo de vista.

La casación es el recurso extraordinario que tiene como objeto que la Corte Casatorio anule resoluciones que ponen fin a la causa y que contienen vicios de derecho que interesan al orden público que rectificar.
Especificando la norma apunta a transgresión normativa hace informe a las faltas que lograran asistir en el dictamen que se impugnara sobre la correcta aplicación del derecho objetivo, las que comprometen narrar con claridad y precisión, debiéndose señalar que cuando se indica que debe manifestar la incidencia directa de la transgresión que funda la decisión impugnada, lo que hace es señalar que el impugnante posee que establecer una relación de correspondencia entre los fundamentos de la resolución que rebate y las infracciones que menciona.

Del examen de la argumentación expuesta por el recurrente se advierte que no se cumplen los requisitos exigidos en los numerales 2 y 3 del artículo 388 del Código Procesal Civil ya que no cumple con demostrar el suceso inmediato de las infracciones denunciadas frente a la decisión impugnada, pues:

En cuanto a la causal descrita se tiene que la demandada pretende cuestionar en sede casatoria la legitimidad para obrar de la accionante, lo que no es posible, pues tuvo la etapa procesal y mecanismos que la ley le franquea a ese efecto, por otro lado la recurrente indica que no existe acto jurídico por el que

se le haya otorgado en arrendamiento o bajo cualquier modalidad el uso del bien, ante ello, debemos indicar que el bien fue entregado a Esnaider Ernesto Vásquez Silva, esposo de la demandada, por lo que habiendo fallecido el referido personal militar, ha fenecido el título de posesión, de conformidad con el artículo 19 del Reglamento de Administración de Casas de Servicio del Ejército, tal como ha precisado la dictamen de vista, por tanto esta causal deviene en improcedente.

Por los conocimientos expuestos y en aplicación de lo previsto en el artículo 392 del Código Procesal Civil, modificado por la Ley N° 29364: Declararon infundado el recurso de casación interpuesto por la demandada Gensy Luz Pacheco Vargas Machuca: