

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA
ESCUELA DE POSGRADO



MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y COMERCIAL

Tesis

**EL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO Y SUS IMPLICANCIAS JURÍDICAS
EN EL DESALOJO DE BIEN INMUEBLE EN EL CÓDIGO
CIVIL**

PRESENTADO POR: ERNESTO LESSING DIESTRO Y LEÓN
Para optar el grado de Maestro en Derecho Civil y Comercial.

Asesora de tesis: Dra. LITA NATALIA SÁNCHEZ CASTILLO

LIMA - PERÚ
2019

DEDICATORIA

A Dios por haber hecho camino para poder sobresalir de manera personal y profesional y así poder lograr mis objetivos y metas; a mis padres por ser el ejemplo de bondad y perseverancia, los cuales fueron suficientes para alcanzar este Grado Académico.

El Autor.

AGRADECIMIENTO

A todos quienes conforman la Escuela de Posgrado de la U.I.G.V. por haberme facilitado culminar satisfactoriamente mis estudios profesionales de Maestría; a los señores catedráticos, por sus consejos y orientaciones; y para mis compañeros por su aliento permanente.

El Autor.

ÍNDICE

Resumen	
Abstract	
Introducción	

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1	Marco Histórico	01
1.2	Marco Legal	04
1.2.1	Contrato de arrendamiento.....	04
1.2.2	Desalojo de bien inmueble	11
1.3	Marco Teórico	18
1.3.1	Vencimiento del contrato de arrendamiento.....	18
1.3.2	Desalojo de bien inmueble	41
1.4	Investigaciones	51
1.4.1	Nacionales.....	51
1.4.2	Internacionales.....	53
1.5	Marco Conceptual.....	56

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1	Planeamiento del Problema	58
2.1.1	Descripción de la realidad problemática.....	58
2.1.2	Antecedentes teóricos	59
2.1.3	Definición del problema.....	61
2.2	Objetivos de la Investigación.....	62
2.2.1	Objetivo general y específico	62
2.2.2	Delimitación del estudio	63
2.2.3	Justificación e importancia del estudio.....	64

2.3	Hipótesis y Variables.....	64
2.3.1	Supuestos Teóricos.....	64
2.3.2	Hipótesis principal y específicas	65
2.3.3	Variables e indicadores.....	66

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1	Población y Muestra.....	68
3.2	Diseño Utilizado en el Estudio.....	68
3.3	Técnica e Instrumento de Recolección de Datos	69
3.4	Procesamiento de Datos.....	69

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1	Presentación de Resultados.....	71
4.2	Contrastación de Hipótesis	99
4.3	Discusión	108

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1	Conclusiones	112
5.2	Recomendaciones.....	113

BIBLIOGRAFÍA

Referencias bibliográficas

Referencias electrónicas

ANEXOS:

01 Matriz de Consistencia

02 Encuesta

03 Ficha de Validación

RESUMEN

El contrato de arrendamiento es un tema que siempre está presente en la vida de las personas, dado que alquilan sus bienes para poder obtener ingresos y así cubrir algunas necesidades, pero muchas veces sucede que los inquilinos se aprovechan de ellos y no pagan sus rentas, acumulándose de deudas, perjudicando al propietario, quienes se ven aquejados por dicha situación, generando de esta manera el incumplimiento del pago por parte del arrendatario, es por eso que la ley ha establecido el desalojo, permitiendo que los dueños recuperen su bien inmueble materia de arrendamiento.

El objetivo general del trabajo de investigación fue demostrar si el vencimiento del contrato de arrendamiento, tiene implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil.

El tipo de investigación fue explicativo y el nivel aplicativo; por otro lado, el método y diseño de investigación fue *expos facto* o retrospectivo; y con relación a la población objeto de estudio estuvo constituida por el Colegio de Abogados de Lima (CAL) y la muestra fue de 384 Abogados hábiles con un muestreo probabilístico de 95% de confianza y con un margen de error de 5%.

Respecto a los instrumentos utilizados para la medición de las variables fue la técnica de la encuesta con su instrumento el cuestionario, el cual fue validado por Jueces expertos que realizaron la evaluación con el Grado de Doctores, quienes dieron la validación de criterios y de constructo; en cuanto a la prueba estadística fue el ji o chi cuadrado, corregida por Yates.

En conclusión, se ha demostrado que el vencimiento del contrato de arrendamiento, tiene implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil.

Palabras claves: Contrato de arrendamiento, acción de desalojo, renovación contractual, clausula penal, sentencia de desalojo, mandato judicial.

ABSTRACT

The lease is an issue that is always present in people's lives, since they rent their assets in order to obtain income and thus cover some needs, but many times it happens that tenants take advantage of them and do not pay their rent, accumulating debts, harming the owner, who are afflicted by this situation, thus generating of de lease, that is why the law has established the eviction, allowing the owners to recover their real estate, without being affected.

The general objective of the research work was to demonstrate if the expiration of the lease has legal implications in the eviction of real estate in the civil code.

The type of research was explanatory and the application level; on the other hand, the research method and design was ex-facto or retrospective; Regarding the population under study, it was constituted by the Lima Bar Association (CAL) and the sample was 384 skilled lawyers with a probability sample of 95% confidence and with a margin of error of 5%.

Regarding the instruments used to measure the variables, it was the survey technique with its instrument the questionnaire, which was validated by expert Judges who carried out the evaluation with the Degree of Doctors, who gave the validation of criteria and construct; Regarding the statistical test, it was the chi or chi square, corrected by Yates.

In conclusion, it has been shown that the expiration of the lease has legal implications in the eviction of real estate in the civil code.

Keywords: Lease contract, eviction action, contractual renewal, criminal clause, eviction sentence, judicial mandate.

INTRODUCCIÓN

El vencimiento del contrato de arrendamiento se origina primero con la suscripción del dicho contrato, por ello se entiende que este es un acto jurídico, (contenido en un) documento entendido en que utilizan las personas, con el fin de dar en alquiler su propiedad y en el cual se especifican diferentes puntos, además también se encuentra la acción de desalojo conforme lo establece la ley, pero existen algunos propietarios que no lo utilizan viéndose perjudicados, dado que sus inquilinos se vuelven morosos y como no existe ningún documento que lo indique se aprovechan de la situación, viéndose afectados los dueños porque dejan de percibir su ingreso económico, el cual es para su mejoramiento en su calidad de vida; es por eso, necesario que se realice un contrato donde especifique la cláusula de desalojo.

En cuanto al desarrollo de la tesis, se encuentra dividido en cinco capítulos: Fundamentos Teóricos de la Investigación; El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables; Método, Técnica e Instrumentos; Presentación y Análisis de los Resultados; finalmente Conclusiones y Recomendaciones, acompañada de una amplia Bibliografía, la misma que sustenta el desarrollo de esta investigación; así como los Anexos respectivos.

Capítulo I: Marco histórico, legal y teórico con sus respectivas conceptualizaciones donde cada una de las variables se desarrollaron con el apoyo de material procedente de especialistas en cuanto al tema, quienes con sus aportes enriquecieron la investigación; también dichas variables son de gran interés y han permitido clarificar desde el punto de vista teórico conceptual a cada una de ellas, terminando con las investigaciones y la parte conceptual.

Capítulo II: En este punto destaca la metodología empleada para el desarrollo de la tesis; resaltando la descripción de la realidad problemática,

objetivos, delimitaciones, justificación e importancia del estudio; terminando con las hipótesis y variables.

Capítulo III: Compuesto por la población y muestra; diseño, técnicas e instrumentos de recolección de datos; terminando con el procesamiento de datos.

Capítulo IV: Se trabajó con la técnica del cuestionario, el mismo que estuvo compuesto por preguntas en su modalidad cerradas, con las mismas se realizaron la parte estadística y luego la parte gráfica, posteriormente se interpretó pregunta por pregunta, facilitando una mayor comprensión y luego se llevó a cabo la contratación de cada una de las hipótesis, terminando con la discusión.

Capítulo V: Se formularon las conclusiones en relación a los objetivos e hipótesis y las recomendaciones, consideradas como factibles.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 MARCO HISTÓRICO

El concepto de contrato que hoy poseemos no se formó en el Derecho Romano. Tampoco en el Derecho Intermedio fue lograda dicha concepción. Como ha puesto de relieve ASTUTI, la jurisprudencia medieval, desde los glosadores hasta los intérpretes del siglo XV, continúa moviéndose alrededor de los esquemas del sistema romano justiniano, al que permanece sustancialmente fiel, aunque sin renunciar a algunos desarrollos conceptuales. Los autores de este período conservan la antítesis fundamental entre *contractus* y *pacta*, o, por usar la fórmula por ellos empleada, entre *pacta vestita* y *pacta nuda*. El sistema de contratos continúa siendo presentado como un sistema de causas o de figuras típicas reconocidas como fuentes de obligaciones, que se agrupan en las categorías tradicionales de contratos nominados (formales, reales, literales y consensuales) e innominados. Se mantiene también el principio *nudum pactum obligationem non parit*, al cual se atribuye una importancia fundamental, de suerte que, con arreglo al pensamiento de los intérpretes medievales, el *contractus* es fuente de una *obligatio civilis*, mientras que el *nudum pactum* da vida únicamente a una *obligatio naturalis*.

La formación histórica del concepto moderno de contrato se produce sólo con posterioridad a esta época, y por consecuencia de la confluencia de muy diversas corrientes de pensamiento.

a) La primera de estas corrientes de pensamiento puede encontrarse, probablemente, en la doctrina del Derecho Canónico. Los canonistas, menos ligados que los civilistas a la tradición romana justiniana, habían podido elaborar un nuevo concepto de contrato otorgando un valor fundamental al consenso y estableciendo la idea de que la voluntad es la fuente de la obligación. La doctrina canónica se encuentra además muy conocida por una serie *de motivaciones de orden ético y religioso* como las que imponen el deber de fidelidad a la palabra dada y el deber de veracidad. Estos deberes imponen la obligación de observar los pactos, aunque éstos hayan sido simple nuda pacta. En la *Summa* se enuncia el principio *mendacium est si quis non cumpleat quod promisit*. El faltar a una promesa es un engaño, una mentira y, por consiguiente, un pecado. La doctrina canónica medieval trata por ello de encontrar medios idóneos con el fin de reprimir el pecado cometido por aquellos que no mantienen sus pactos o promesas.

b) La segunda corriente aparece, en parte, en el voluntarismo jurídico de la escolástica tardía y en parte también en la necesidad práctica del tráfico mercantil de liberar de trabas formales a la contratación. Un resultado de esta corriente es el principio consagrado en nuestro Derecho Histórico por la Ley del Ordenamiento de Alcalá (1340), con arreglo a la cual de cualquier manera que un hombre quiere él obligarse queda obligado. El desarrollo de la práctica comercial en la Baja Edad media y la correspondiente elaboración doctrinal y jurisprudencial de las instituciones del tráfico mercantil impusieron una flexibilidad en las viejas formas y en los esquemas civiles. Así como las *aequitas* canónica, fundada sobre la *ratio peccati*, había impuesto la fidelidad a los pactos, la *aequitas* mercatoria y las características de los jueces y de los tribunales mercantiles, en los cuales se decide ex bono et aequo, llevan también a una conclusión parecida.

C) La tercera corriente de pensamiento se produce merced de la Escuela del Derecho Natural racionalista nacida en los siglos XVII y XVIII y al pensamiento de la Ilustración. Por una parte, tomando como punto de partida el racionalismo y el individualismo jurídico, esta escuela puso de relieve en primera línea la idea de voluntad individual y de voluntad humana. Por otra parte, buscando a las normas y a las instituciones una justificación exclusivamente fundada en la razón natural, llegó a la conclusión de que el fundamento racional de la creación de las obligaciones se encuentra en la libre voluntad de los contratantes.

El racionalismo antehistórico de esta escuela y su total desvinculación con los esquemas tradicionales del Derecho Romano permitirá establecer por primera vez la idea según la cual *solus consensus obligat*, que se consagra como un principio dogmático de derecho natural. Al mismo tiempo, se podrá formular un nuevo sistema contractual fundado sobre una concepción unitaria del contrato como acuerdo de voluntades. Estas ideas aparecen ya claramente expuestas en la obra de PUFENDORF sobre la base de postulados anteriormente enunciados por Grocio. No es ajena tampoco la formación de este moderno concepto de contrato al influjo de las ideas precedentes del pensamiento filosófico-político, que, para justificar el poder político, lo asientan sobre el consensus o consentimiento de los ciudadanos mediante la figura del "contrato social" (LOCKE, ROUSSEAU).

1.2 MARCO LEGAL

El contrato de arrendamiento

El Código Civil, regula en su Libro VII "Fuentes de las Obligaciones", Sección Primera "Sobre los Contratos en General", señala sobre el vencimiento del contrato de arrendamiento primero realizando la descripción de la definición de dicho Contrato, siendo una de las características principales que regula las relaciones de dos o más partes, cuyo contenido es patrimonial, lo cual difiere con el Acto Jurídico, que regula relaciones jurídicas; se dice por ello que todo contrato es un acto jurídico, pero no todo acto jurídico es un contrato, por lo que en doctrina se dice que el Acto jurídico es lo genérico, y el contrato la especie. Siendo de precisar que sólo cuando hay concurrencia entre la propuesta y aceptación, habrá consentimiento, y se tendrá perfeccionado un contrato, que puede ser de crear, regular, modificar o extinguir una relación patrimonial, siendo obligatorio en cuanto se haya expresado en ellos, debiendo ejecutarse en base a la buena fe y a real intención de las partes.

Cuando en un Contrato de Ejecución Continuada, en la que no se ha establecido un plazo contractual o legal, el modo de terminar su indeterminación y darlos por concluido, lo puede realizar cualquiera de las partes, para ello la norma legal dispone que deberá cursarse un pre aviso por la vía Notarial y corrido treinta días, se tendrá de puro derecho extinguido la relación contractual.

Por el Compromiso de Contratar las partes se compelen a realizar en el futuro un contrato definitivo, para dicho cometido en todo compromiso de contratar a futuro debe estar presente elementos consustanciales, como son la voluntad de las partes libre de consentimiento, el objeto del contrato y la causa; siendo el plazo de compromiso de contratar establecido por la norma legal de un (1 año), renovable por un año más por acuerdo de las partes.

En los contratos sinalagmáticos, las obligaciones son para ambas partes, una prestación y una contraprestación, de manera que en caso que una de las partes incumpla con la prestación, la parte afectada puede solicitar su cumplimiento o la resolución del contrato, sin perjuicio de pedir una indemnización; en caso de optar por la resolución del contrato la parte afectada puede recurrir a la resolución del contrato vía judicial o extrajudicial.

El contrato de arrendamiento puede pactarse por periodos forzosos o voluntarios; será forzoso cuando se celebra el contrato de arrendamiento estableciéndose un plazo de duración obligatoria para las partes y vencido el plazo debe entregarse el bien; por su parte el contrato de arrendamiento será voluntario, cuando las partes convienen en establecer que los periodos son voluntarios, esto es que cualquiera de ellos, pueda dar por vencido el contrato de arrendamiento, dando aviso de la conclusión del contrato.

La Resolución de un contrato, se produce como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones de cualquiera de las partes contratantes, el contrato se origina válidamente, sin embargo, en su ejecución se incumple con lo acordado, incurriéndose en una invalidez funcional, cuyas causales pueden o no estar previstas en el contrato. Así tenemos que son causales de Resolución del Contrato de Arrendamiento, en el caso del arrendador: el no entregar el bien arrendado con sus accesorios en el lugar, plazo pactado y en las condiciones de conservación que se convino; por otro lado son causales de Resolución del Contrato de Arrendamiento del Arrendatario: el no pagar la renta del mes anterior, se vence otro mes más quince días si se convino en meses, y si son por periodos mayores, basta el vencimiento de un periodo; cuando el

arrendatario da un destino o finalidad distinta a lo acordado; por realizar en el bien, actos contrarios al orden público y las buenas costumbres; también por subarrendar el bien cuando existe pacto expreso o no existe autorización del arrendador; además se resuelve por incumplir sus obligaciones convenidas en el contrato de arrendamiento.

En el contrato de arrendamiento a plazo determinado, termina al vencimiento del plazo, sin que exista necesidad de enviar aviso previo; ello implica que ninguna de las partes en forma unilateral, puede dar por terminado el contrato si es que no se ha vencido el plazo establecido en el contrato de arrendamiento, sino a su vencimiento.

En caso que el arrendatario permanezca en posesión del bien, una vez vencido el plazo del contrato de arrendamiento, no se deduce que exista una reanudación tácita del contrato, sino la continuación del arrendamiento, con las mismas cláusulas, hasta cuando el arrendador le solicite la devolución del bien arrendado; dicha situación no implica que las partes de mutuo acuerdo que puedan reanudar un nuevo contrato, así como también con nuevos acuerdos. Ante la negativa de devolver el bien, o enviado el aviso de terminación del contrato, el arrendador, podrá exigir su devolución, a la vez de manera alternativa podrá solicitar al arrendatario el cumplimiento de la penalidad convenida por incumplimiento de devolución del bien, o una prestación equivalente a la renta del período precedente. Es de resaltar que el contrato de duración determinada, vencido el plazo y el arrendatario continua en el uso del bien y no solicita la devolución el arrendador, el contrato de arrendamiento se convierte en indeterminado.

En cuanto a la conversión de los periodos voluntarios a forzosos, se da cuando celebrado un contrato de arrendamiento por periodos forzosos y

voluntarios a opción de una de las partes, el periodo voluntario se convertirá en forzoso, si al que se le concedió la opción no avisa con dos meses de anticipación si es inmueble, y un mes si es bien mueble, que el contrato termina al finalizar el periodo forzoso.

Vencido el plazo del contrato de arrendamiento determinado, y el arrendatario continuo en el uso de bien, sin que el Arrendador haya solicitado la entrega del bien, el contrato de arrendamiento determinado no se convierte en indeterminado, y la forma como debe darse por concluida dicho contrato, es cursando al arrendatario un aviso extrajudicial o judicial.

El contrato de arrendamiento puede darse por terminado extrajudicialmente, aparte del vencimiento del contrato, por otras causales, como son: a) cuando el arrendador perdió judicialmente el derecho que tenía sobre el bien materia del arrendamiento, esto es el título con que sustentaba el derecho sobre bien arrendado, quedó sin efecto; b) cuando el bien arrendado para ser reparado, requiere que arrendatario retorne la posesión del bien al arrendador para que pueda arreglarlo; c) también concluye el contrato de arrendamiento por destrucción total o sufrió la pérdida del bien; d) por expropiación del bien que ha sido objeto del arrendamiento; e) por fallecimiento del arrendatario, y los herederos que usan el bien, dentro del plazo de 90 días del fallecimiento, decidan no seguir en el uso del bien, y dar por terminado con el contrato.

La consignación del bien arrendado por parte del Arrendatario, se dan en dos situaciones; cuando ha concluido el contrato de arrendamiento y el Arrendador se niega a recibir el bien; también se da la consignación, cuando el arrendatario detenta el derecho de resolver el contrato de arrendamiento, y puesto a disposición el bien al arrendador no quiere recibirlo; ante tal negativa puede consignarlo. Una vez consignado el bien arrendado, se

extingue toda responsabilidad sobre el arrendatario, con relación al pago de la renta.

En caso de enajenación del bien arrendado, el Código Civil faculta al adquiriente de la propiedad, que se le restituya dicho bien, para lo cual deberá tener presente: a) si el contrato de arrendamiento ha sido inscrito en los Registros Públicos, el adquiriente debe respetar el contrato de arrendamiento por el plazo que establecieron en el contrato de arrendamiento, sustituyéndose el adquiriente al arrendador; b) en caso que el contrato de arrendamiento no fue inscrito, el adquiriente está facultado a dar por concluido el referido contrato de arrendamiento, salvo que el adquiriente se sustituya en la posición contractual del arrendatario; c) si la adquisición del bien es mueble, el adquiriente no está obligado a respetarlo, si recibió de buena fe.

Una de las obligaciones del arrendador es la de mantener al arrendatario en posesión del bien arrendado, por el plazo establecido en el contrato de arrendamiento, sin embargo, en caso que el contrato concluya por enajenación del bien arrendado, el arrendador deberá responder por los daños y perjuicios irrogados al arrendatario, el cual deberá ser probado.

Para la desocupación de bien arrendado, es necesario que el arrendatario obtenga con antelación autorización del arrendador, de lo contrario deberá responder ante el arrendador, por los daños y perjuicios: a) Con relación a la renta y de los servicios a cargo del arrendatario, posterior a la desocupación, hasta que el arrendador tome posesión del bien que fue materia del arrendamiento; b) por los daños y perjuicios que irroque; c) cuando un tercero se introduzca al bien arrendado.

El desalojo de un bien inmueble, puede darse tanto a nivel civil como a nivel penal, es así que tenemos:

El Código Procesal Penal, regula sobre las medidas cautelares de contenido de los Derechos Reales, en el caso de los delitos de Usurpación, facultando a los jueces a ordenar a solicitud del Fiscal o de la parte agraviada, el desalojo preventivo, y se ministre provisionalmente la posesión, en caso que un bien inmueble haya sido ocupado indebidamente en el término de las 24 horas, siempre en cuando se acredite suficientemente que exista un motivo razonable de la comisión del delito de usurpación y el derecho de goce del agraviado.

Para dicho cometido la PNP una vez tome conocimiento de la presunta comisión del delito de usurpación, deberá dar a conocer al Fiscal de Turno, quien deberá efectuar las indagaciones necesarias, como la inspección en el inmueble materia de la usurpación, como las declaraciones de (los) agraviado (os) y testigos de haberlos; y con dichas actuaciones en copia certificada y las instrumentales necesarias, que acredite la comisión del delito solicitara la restitución del bien usurpado; cuya petición puede efectuarlo, en cualquier estado de la investigación preparatoria.

Una vez solicitado el Desalojo Preventivo ante el Juez, este deberá resolver la petición dentro de las 48 horas; emitido la resolución en caso de haber sido admitida el desalojo preventivo, la interposición del recurso de apelación, su interposición suspende la ejecución de la resolución impugnada; el juez deberá formar el cuaderno que corresponda y lo elevara dentro de las veinticuatro horas al superior, la Sala deberá resolver la apelada dentro de tres día, en Audiencia con asistencia de las partes. Si ampara la solicitud de desalojo preventivo, pondrá en conocimiento al Juez Especializado para la inmediata ejecución del desalojo preventivo.

Las Medidas anticipadas, tiene por finalidad limitar la disposición de los bienes de contenido económico, y preservar de esta manera las consecuencias jurídicas que recaería de dictarse una sentencia condenatoria, y de esta manera poder hacer efectivo no solo la restitución de un bien de ser el caso, sino también del pago de la reparación civil, multa de ser el caso; esto tiene el propósito de evitar los efectos perjudiciales, como consecuencia del delito producido y probado en juicio.

La incautación tiene como finalidad evitar que desaparezca los instrumentos o materiales que han permitido la ejecución de un delito, o los efectos provenientes del delito ejecutado, como los objetos del delito. Siendo que la incautación se realiza durante las primeras diligencias en la investigación preparatoria, tanto por la PNP o el Fiscal, en los casos de delitos en flagrancia, como en los delitos cometidos por una organización criminal, cuya actuación debe ser aprobada posteriormente por el Juez de Investigación Preparatoria.

El Desalojo como materia conciliable:

Es menester profundizar la materia conciliable antes de abordarla dentro de un proceso judicial. En ese sentido, la Resolución Directoral N° 069-2016-JUZ/DGDP ha resuelto aprobar la Directiva N° 001-2016-JUZ/DGDP-DCMA, Lineamientos para la correcta prestación del servicio de conciliación extrajudicial, por el cual se establece como materias civiles conciliables al desalojo y precisa: "El proceso de desalojo tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce del bien inmueble. Se puede solicitar

el desalojo por falta de pago, vencimiento de plazo y ocupación precaria, incumplimiento de contrato entre otros”.

Así cabe recalcar, que en el desalojo se discute la posesión más no la propiedad del bien inmueble. No cambia esta precisión sobre hacia donde debe conducirse la discusión en sede de procedimiento conciliatorio, pues resulta que la pretensión sigue siendo la misma, aunque por la propia naturaleza de cada procedimiento se harán uso de diferentes mecanismos para lograr la efectividad del desalojo. De ese modo, en un procedimiento conciliatorio lo único que garantiza la efectividad del desalojo es el acuerdo de las partes, diferente es el caso del proceso judicial que debe contar con mecanismos coercitivos.

A ello último, es importante comprender que el inciso 6 del artículo 425 del Código Procesal Civil ha prescrito como un anexo que se debe presentar a la demanda la copia certificada del acta de conciliación extrajudicial para aquellos procesos judiciales que se encuentren sujetos a dichos procedimientos previos. En otros términos, todas las pretensiones sujetas a ser materias conciliables de acuerdo a la ley deben ser conocidas, antes que la vía judicial, en los procedimientos conciliatorios; vale decir, es un requisito de admisibilidad a ver agotado la vía pre – judicial para que el juez pueda emitir alguna sentencia al respecto.

Asimismo, la Ley de Conciliación, Ley 26872, publicada el 13 de noviembre de 1997, ha precisado las excepciones en materia de desalojo, regulando en el literal i) del artículo 7-A que no pueden ser materias conciliables los desalojos previstos en el D.L. N° 1177, Decreto Legislativo que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda y sobre la Ley N° 28364, Ley que regula el Contrato de Capitalización

Inmobiliaria. Estas medidas se atienden a la necesidad que urge de restituir el bien inmueble en aquellos casos donde exista una inversión pública (D.L. 1177) o inversión privada (Ley N° 28364) sobre contratos que tengan como objetivo ulterior el acceso a la vivienda y en donde resulta necesario recordar que existe un mayor tráfico comercial.

El Desalojo en el Campo Civil:

El Código Procesal Civil, regula sobre los Procesos de Desalojo y se tramita en el proceso sumarísimo; y es competente para conocer el Juez especializado en lo civil, cuando no existe o cuando la cuantía es superior de 50 Unidades de Referencia Procesal; y cuando la cuantía es inferior a 50 unidades de referencia procesal, son de competencia de los Jueces de Paz Letrado en lo Civil.

La restitución de un Predio, se tramita en un proceso sumarísimo como proceso por Desalojo; y tienen legitimidad para obrar como demandante, tanto el propietario, el arrendador, como el Administrador y cualquier otra persona que tenga derecho a la restitución del predio; de otro lado tienen legitimidad para obrar como demandados, el arrendatario, el subarrendatario, el precario, o cualquier otra persona a quien debe requerirse la entrega del predio.

Puede ocurrir, el caso que el predio se encuentre ocupado por un tercero que no participo en la relación contractual celebrada entre el ahora demandante y la persona a quien entregó la posesión del predio, en este caso, debe ser emplazado en la demanda y notificado con la demanda, quien podrá participar en el proceso. De ocurrir que al momento de notificarse el auto admisorio de la demanda, se constate la presencia de un tercero en el predio, el notificador deberá informar del proceso iniciado y

su derecho de participar en él, y las consecuencias que va generar la sentencia; el tercero puede actuar como litisconsorte voluntario del demandado desde la Audiencia, y si el juez advierte que éste carece de título de derecho o ha comprobado su inexistencia, lo podrá retirarlo del proceso.

Por otro lado, si el demandado prueba no ser poseedor del predio, sino únicamente se encuentra en estado de dependencia con relación a otra persona, y conserva la posesión en nombre de éste, de quien recibe órdenes e instrucciones, deberá efectuar el llamamiento posesorio, debiendo el juez citarlo al llamado del demandado.

En los procesos de desalojo, la notificación de la demanda deberá efectuarse, tanto en el domicilio referido en la demanda, como también debe notificarse en el domicilio del predio materia de Litis, si es distinta. En caso que el predio no cuente con numeración municipal que determine su ubicación, el notificador deberá investigar por medio de los vecinos de dicha situación, y levantar el acta sobre lo ocurrido.

En un proceso de conocimiento o abreviado, es factible la restitución del bien mediante el lanzamiento del demandado del predio, siempre en cuando acumulativamente se ha demandado el desalojo accesoriamente.

En los procesos de desalojo, que se sustenten en la causal de falta de pago o vencimiento de plazo, solo se admiten como medios probatorios los documentos, la declaración de parte y la pericia.

Declarado fundada la demanda de desalojo y haya quedado consentida la Resolución o la que ordena se cumpla lo ejecutoriado, se requerirá al

demandado para que desocupe el predio dentro de seis días de notificado, caso contrario se ordenará el lanzamiento. Transcurrido el plazo otorgado, si no cumple con desocupar el predio, el Juez ordenará se proceda al lanzamiento, la que se ejecutará contra todos los que ocupen el inmueble, incluso contra aquellos que no hayan participado en la Litis, o no consten en el acta de notificación.

El lanzamiento se considerará efectuado, cuando únicamente se haya entregado al demandante el inmueble de manera íntegra y desocupado. En caso que el demandado vencido, vuelva a ingresar al inmueble y tomar posesión de ella, en el transcurso de los dos meses de producido el lanzamiento, el demandante podrá solicitar nuevamente un lanzamiento, para desalojar al vencido.

La norma procesal civil, permite que se pueda demandar por desalojo, para restituir el bien inmueble, antes de la fecha límite del vencimiento del contrato; de ampararse la pretensión, el lanzamiento procederá sólo después de transcurrido los seis días de vencido la fecha límite de la vigencia del contrato; es de señalar si el demandado se allana a la pretensión y entrega en bien inmueble vencido el plazo al arrendador, este debe pagar los gastos de costas y costos del proceso.

De otro lado, la norma procesal señala, cual es el trámite que se debe seguir en los Contratos de Arrendamiento de Inmuebles con Clausula de Allanamiento a futuro del Arrendatario, para los efectos de restituir el bien por conclusión de contrato o falta de pago, y se encuentren con firmas legalizadas ante Notario Público o ante Juez de Paz en caso que no hubiere Notario; en estos casos, el Juez notificará la demanda al arrendatario, para que en el plazo de 6 días, cumpla con probar la vigencia del contrato de

arrendamiento o que se encuentre al día en los arriendos; transcurrido el plazo , y no probado por el demandado que el contrato se encuentre en vigencia, o al día en los arriendos, el Juez ordenará el lanzamiento en el transcurso de 15 días hábiles de la última actuación procesal. El Juez competente es el del lugar donde se encuentre el bien inmueble; además, en caso que el desalojo se haya producido por Falta de Pago de la renta, deberá ser inscrito en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

En cuanto al pago de mejoras, el poseedor del bien materia del contrato de arrendamiento, deberá efectuarlo en la vía del proceso sumarísimo; de darse el caso si antes es demandado por Desalojo, el plazo para demandar el pago de mejoras, será el último día en que se vence el plazo para contestar la demanda de desalojo.

Por Decreto Legislativo Nº 1177, se estableció un Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, con la finalidad de promover, facilitar el Arrendamiento de Inmuebles destinados para vivienda, mediante Contratos preestablecidos, se celebra los Contratos de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda y que se distinguen en: a) Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble Destinado a vivienda-FUA; b) Formulario Único de Arrendamiento con Opción de Compra de Inmueble destinado a vivienda-FUAO; Formulario único de Arrendamiento – Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a Vivienda-FUAL; dichos contratos requieren la Certificación de Firma del Notario, como su inscripción en el Registro Administrativo de Arrendamiento para vivienda-RAV, para que tenga mérito de ejecución.

El arrendador puede demandar por Desalojo al arrendatario o contra quien detenta la posesión de la vivienda, por terminación del contrato, por

las causales: a) por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento de vivienda, para lo cual se adjuntara el formulario respectivo; b) por resolución de contrato por mutuo acuerdo, para lo cual deberá adjuntarse el Acta legalizada; c) por Incumplimiento de pago de la renta o cuota periódica por dos meses seguidos, debiendo adjuntar la Carta Notarial de Resolución de Contrato y el Estado de Cuenta donde debe efectuar el depósito del pago de la renta; d) Por incumplimiento de pago de los conceptos complementarios (mantenimiento, agua, arbitrios, etc.) por seis meses consecutivos, debiendo adjuntar la Carta Notarial de Resolución de Contrato y liquidación del saldo deudor; e) El uso del inmueble para un fin distinto a vivienda, debiendo adjuntarse Carta Notarial de Resolución de Contrato, y Constatación Policial Correspondiente.

El proceso único de ejecución de desalojo, se tramita ante el Juez de Paz Letrado, de la jurisdicción donde se ubica la vivienda arrendada; la demanda se notifica al demandado quien tiene cinco días hábiles, para que se allane, conteste la demanda y ofrezca las pruebas de que se encuentra vigente el contrato o se encuentre al día en el pago de la renta, u otra obligación, dichos medios probatorios no deberán requerir actuación; el demandado juntamente con la contestación puede deducir excepciones y defensas previas, que serán resueltas juntamente con la sentencia; vencido el plazo para contestar o sin contestar la demanda, el Juez dentro de tercero día deberá emitir sentencia, bajo responsabilidad; declarado fundada la demanda, el demandado tiene el plazo de tres días hábiles para apelar, interpuesto el recurso de apelación se concederá sin efecto suspensivo, y será elevado al superior en grado dentro de dos días hábiles; recepcionado por el superior, este deberá dentro del plazo de tres días hábiles, admitirá o no el recurso de apelación, dicha resolución es inimpugnable, y notificará

a las partes decisión, y comunicará que la causa quedó expedita para ser resuelto en el plazo de tres días hábiles.

La sentencia que declara fundada la demanda de desalojo, Ordena el descerraje en caso de resistencia al mandato judicial o en caso de encontrarse cerrado; para lo cual se dispondrá se oficie a la PNP para que preste las garantías necesarias para la ejecución de la sentencia, bajo responsabilidad y de remitirse copias certificadas de los actuados al Ministerio Público, para que formule la denuncia penal que corresponda, por la negativa de prestar las garantías solicitadas por el órgano jurisdiccional; de igual forma dispondrá en caso que se resiste o impide cumplir el mandato judicial, se ponga en conocimiento del Fiscal Provincial, a efectos de formule la denuncia respectiva; el Juzgado además ordenará que la sentencia y la orden de cumplimiento sean remitidos al Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda, para su inscripción, dentro de tercero día de consentida la sentencia; y se inscriba en el Registro de deudores Morosos del Poder Judicial.

1.3 MARCO TEÓRICO

1.3.1 El vencimiento del contrato de arrendamiento

Al revisar la información relacionada con esta variable, los especialistas **Ripert y Boulanger (2010)** expresan que la locación o arrendamiento es el:

“Contrato por el cual una persona se obliga a proporcionar a otra el goce temporario de una cosa mediante un precio proporcional al tiempo y que lleva el nombre de alquiler o

arrendamiento. El precio se calcula sobre la duración del goce, por unidad de tiempo". (p. 10)

Por tanto, el autor **Bigio (2012)** apunta lo siguiente:

"El arrendamiento con el sólo acuerdo de voluntades y, en consecuencia, genera obligaciones a cargo de las partes; sin que se requiera, a diferencia de los contratos de naturaleza real, de la entrega de la cosa como requisito de formación del contrato". (p. 55)

Por consiguiente, el contrato es perfecto cuando se forma el consentimiento mediante la manifestación de voluntad de las partes, esto es, cuando el arrendador acuerda con el arrendatario en cederle temporalmente el uso de un determinado bien a cambio del pago de una renta que este debe abonarle.

Además, es preciso señalar que el contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el Título VI (arrendamiento) de la Sección Segunda (Contratos nominados) del Libro VII (Fuentes de las Obligaciones) del Código Civil, en los arts. 1666 al 1712.

Precisamente encontramos la definición legal del contrato de arrendamiento en el artículo 1666 del citado cuerpo de leyes, conforme al cual, por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.

Finalmente, no podemos dejar de mencionar que el artículo 1677 del Código Civil hace referencia al contrato financiero (leasing), disponiendo que dicho contrato se rige por su legislación

especial (vale decir, el Decreto Legislativo Nro. 299, y su Reglamento: Decreto Supremo Nro. 559-84-EFC) y, supletoriamente, por el Título VI de la Sección Segunda del Libro VII del Código Civil (Título que regula al arrendamiento), y por los artículos 1419 al 1425, en cuanto sean aplicables. Estos últimos numerales tratan principalmente sobre el contrato preparatorio de opción y establecen lo siguiente:

- Por el contrato de opción, una de las partes queda vinculada a su declaración de celebrar en el futuro un contrato definitivo y la otra tiene el derecho exclusivo de celebrarlo o no (art. 1419 del C.C.).
- Es válido el pacto en virtud del cual el contrato de opción recíproca puede ser ejercitado indistintamente por cualquiera de las partes (art. 1420 del C.C.).
- Es igualmente válido el pacto conforme al cual el optante se reserva el derecho de designar la persona con la que se establecerá el vínculo definitivo. (art. 1421 del C.C.).
- El contrato de opción debe contener todos los elementos y condiciones del contrato definitivo. (art. 1422 del C.C.).
- El plazo del contrato de opción debe ser determinado o determinable. Si no se estableciera el plazo, éste será de un año. (art. 1423 del C.C.).
- Al vencimiento de la opción, las partes pueden renovarla por un plazo no mayor al máximo señalado en el artículo 1423 (numeral citado precedentemente) y así sucesivamente (art. 1424 del C.C.).
- Los contratos preparatorios son nulos si no se celebran en la misma forma que la ley prescribe para el contrato definitivo bajo sanción de nulidad (art. 1425 del C.C.). (p. 56)

Por su parte, el autor **Cabanellas (2015)** manifiesta que el contrato por el que se arrienda, es también denominado:

“Locación, renta o alquiler; es una de las instituciones jurídicas, encuadradas desde luego en el campo de los contratos, de definición unitaria más complicada, porque sus variedades ofrecen enormes divergencias. No obstante, cabe expresar que se está ante un contrato en el cual una de las partes cede temporalmente algo a cambio del pago que otra hace por ese uso”. (p. 383)

Por lo tanto, el que paga el precio se llama locatario, arrendatario o inquilino. El que cede el uso o efectúa la prestación recibe el nombre de arrendador, locador, casero, dueño o contratista.

También, las especies principales derivadas en el arrendamiento son:

- a) Por índole de las prestaciones: el de cosas, de obra y de servicios;
- b) Por la naturaleza de los bienes: rústico y urbano.

Cabe precisar que se puede arrendar todas las cosas usadas, de una parte, como objeto, es la cosa entregada en uso y, de otra parte, el precio que se abona. Surgen por lo tanto obligaciones recíprocas para cada estipulante. La capacidad que se exige es la general para contratar; siendo contrato consensual no requiere formalidad alguna, porque resulta posible, incluso formalizado verbalmente.

De igual modo, el autor **Ossorio (2013)** explica que:

El contrato de arrendamiento tiene dos partes que se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra, a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero. Se llama también locación y de alquiler. Siendo también un contrato consensual, sinalagmático y conmutativo. (p. 362)

Para el autor **Macareñas (2014)** señala que la figura del arrendamiento se entiende como: "El hecho que una persona ceda a otra el goce de una cosa a cambio de un precio determinado y a tiempo cierto". (p. 837)

Asimismo, el autor **Lozano (2013)** destaca que: "Este contrato es tan necesario y universal como el de compraventa porque en todos los lugares el hombre que carece de ciertas cosas se ve precisado a procurarse su goce cuando no puede o no quiere comprarlas". (p. 181)

Para **Gonzales (2015)** el contrato de arrendamiento, es un contrato del que surgen diversas relaciones y consecuencias de derecho, por ello es menester su análisis teórico a efecto de ahondar en su conocimiento.

- a. Naturaleza jurídica: Ante todo es un contrato; sin embargo, en cuanto a si se trata de un derecho real o personal, existen tesis que discuten su naturaleza jurídica:
 - *El arrendamiento genera un derecho personal.* - Esta tesis es sostenida por los italianos y por los franceses; quienes afirman que en el contrato de arrendamiento sólo se produce un derecho de carácter personal, puesto que están

ausentes en el mismo los elementos que conforman un derecho real.

- *El arrendamiento produce un derecho real*-. Existen autores que refutan la tesis anterior, que del arrendamiento nace un verdadero derecho real a favor del arrendatario, y presentan el mejor argumento en favor de esta tesis, diciendo que consideran absurdo que, si en el arrendamiento se transmite el uso o disfrute de un bien sin precio, constituya un derecho real de usufructo, uso o habitación, y no se constituya si se transmite de otra forma, es decir, con el pago de una renta. (p. 22)
- b. Tiene como características las planteadas por **Borda (2011)** que explica en los siguientes puntos:
- *Bilateral*, porque ambas partes quedan obligadas en forma recíproca.
 - *Oneroso*, en virtud de que las obligaciones que ambas partes se deben, se traducen en provechos y gravámenes recíprocos.
 - *Conmutativo*, porque en este contrato se saben desde el momento de su celebración los derechos y obligaciones de las partes.
 - Se trata de un *contrato In-Tuitu Personae* en el sentido de que el arrendatario no puede subarrendar o ceder el contrato de arrendamiento si no es con el consentimiento del arrendador.

- Es también un contrato *Formal* por regla general, ya que debe otorgarse por escrito en el caso de bienes muebles valiosos y siempre lo es tratándose de inmuebles.
 - *Temporal*, porque se celebra por un periodo limitado, el cual se fija en relación con el tiempo o con el uso o goce de la cosa arrendada.
 - *De Tracto Sucesivo*, porque las prestaciones del arrendador y del arrendatario no se cumplen en un solo acto, sino de una manera periódica, tiene esta naturaleza por *autonomasia*.
 - Nominado y traslativo de uso o disfrute.
- c. Los elementos que presenta el contrato de arrendamiento son; las partes: el arrendador, el arrendatario, la cosa arrendada, las obligaciones de las partes, el precio escrito, y el tiempo cierto.
- Elementos personales: el arrendador, que es el que entrega el bien para el uso o el goce; y el arrendatario, es el que recibe el bien y debe pagar una renta.
 - Elementos reales: son la cosa, que debe ser susceptible de arrendamiento y el precio es la suma de dinero equivalente al bien cierto y determinado.
 - Elementos formales: la consensualidad que aparte de ser un elemento esencial se deriva en elemento formal, puesto que basta que esta se dé para celebrarse el arrendamiento; otros elementos formales son los que se dan frente al notario. (pp. 404-405)
 - Elemento de validez: la capacidad como elemento de validez en el contrato de arrendamiento se entiende en dos sentidos: la capacidad de ejercicio y la capacidad particular

de contratación como arrendador y como arrendatario. Supuesta la capacidad de ejercicio respecto al arrendador, Rojina (2014) afirma que tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. (p. 559)

Por otro lado, **Borda (2011)** nos presenta los elementos del contrato, que son; el consentimiento, la cosa arrendada o locada, el precio, la causa lícita, la forma.

- a. El consentimiento. - Un contrato de locación regularmente concluido supone el consentimiento de las partes sobre los siguientes puntos: a) la naturaleza del contrato, b) la cosa que se alquila, c) el precio, d) el tiempo de duración del contrato, e) el uso para el cual se destina la cosa.

Pero en verdad lo único absolutamente esencial a la existencia y validez del contrato es que haya mediado consentimiento sobre la naturaleza y sobre la cosa. Incluso hay que admitir en algunos casos la validez del contrato cuando no se ha determinado el precio, ni el uso para el cual se destina la cosa. Sobre este último punto, se puede agregar que, si el contrato nada menciona acerca del uso que debe darse a la cosa, habrá que darle aquel que sea conforme con su naturaleza, entendiendo las atribuciones del locatario en la forma más amplia, salvo que haya peligro de que la cosa se destruya o degrade o que se pretenda hacer un uso deshonesto.

Pero el contrato que no exprese la cosa que se alquila es nulo por falta de objeto, igualmente es nulo si no existe inteligencia entre las partes respecto de la naturaleza del contrato, pues

evidentemente no habría consentimiento sino disenso, si una de ellas ha entendido darla en locación y la otra recibirla en depósito.

- b. La cosa arrendada. - Las cosas que se pueden arrendar son todos los inmuebles, así como las cosas muebles no fungibles. Para que el contrato sea válido es menester que la cosa exista al tiempo de celebrarse el acto. Si la cosa hubiere perecido sólo totalmente en ese momento, el contrato es nulo, pues carece de objeto.
- c. El precio. - También llamado alquiler o arrendamiento, es otro de los elementos esenciales de este contrato, como que es el objeto que tiene en mira el locador al contratar. Y puesto que es uno de los elementos esenciales, es necesario admitir como regla general que debe estar determinado en el contrato o debe ser determinable de acuerdo con sus cláusulas. El precio debe ser determinado o determinable, sería nulo el contrato que no estableciera de manera alguna el precio. El alquiler se paga en cuotas periódicas así también admite que se pague de una sola vez, ya sea por adelantado o al vencimiento del contrato.
- d. La forma. - Se dispone que se debe formular por escrito, sino carecerá de validez la pretensión del contrato que se haya formulado verbalmente. (pp. 415-452)

Asimismo, todo contrato establece obligaciones para sus partes:

- a. Del arrendador: El propietario debe entregar la cosa al arrendatario en buen estado y con todos sus accesorios; debe transmitir el uso o goce temporal de la cosa; entregar la cosa

arrendada en tiempo, lugar y forma pactadas; conservar la cosa arrendada en el mismo estado para aquel que está destinada la cosa arrendada, y en caso de incumplimiento, el arrendatario puede pedir la rescisión del contrato o pedir a la autoridad judicial que estorbe al arrendador al cumplimiento de su obligación; no estorbar ni embarazar el uso, ni cambiar la forma del bien, salvo en caso de reparaciones urgentes e indispensables; garantizar el uso o goce pacífico por el tiempo que dure el contrato; garantizar la posesión útil, por lo que es responsable de los vicios ocultos que impidan o disminuyan el uso del bien arrendado; responder de la evicción, pudiendo reclamarle el arrendatario la disminución de la renta, pagar las mejoras hechas por el arrendatario si autorizó al inquilino a hacerlas; devolver el saldo que hubiera en favor del arrendatario al término del contrato; preferir al arrendatario en caso de un nuevo arrendamiento, siempre y cuando esté al corriente del pago de la renta.

- b. Del arrendatario: Tiene la obligación de pagar la renta en forma y tiempo convenidos; conservar la cosa en el estado en que la reciba, respondiendo de los daños y perjuicios que sufra el bien por culpa o negligencia, poniendo en conocimiento del arrendador la necesidad de reparaciones urgentes; hacer las reparaciones de poca importancia, no variar la forma de la cosa arrendada; informar al arrendador de toda usurpación o novedad dañosa; servirse de la cosa para el uso convenido o conforme a su naturaleza; responder del incendio de la cosa arrendada; devolver el saldo que hubiera en favor del arrendador y restituir la cosa arrendada al término del contrato.

Depende de si el contrato ha sido celebrado por tiempo determinado o indeterminado. En el primer caso, concluirá a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso a la otra en forma indubitable y, en el caso de inmuebles, si el predio es urbano o rústico, las causales para la extinción del contrato vendrían a hacer:

- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
- Por convenio expreso.
- Por nulidad.
- Por rescisión.
- Por confusión.
- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.
- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.
- Termina, también, por la muerte del arrendador o del arrendatario, cuando expresamente se hubiere pactado su rescisión. Asimismo, al acabarse el usufructo, si el usufructuario dio en arrendamiento los bienes objeto de su derecho. Igualmente, cuando sin el consentimiento del arrendador, el arrendatario hiciere obras en el fundo para descubrir un tesoro. Otra de las causas de terminación es la oposición al subarriendo en caso de haberse pactado ese derecho. (pp. 452-453)

Con relación a la resolución del contrato de arrendamiento el especialista **Castro (2014)** señala lo siguiente: En virtud de la

resolución se deja sin efecto un contrato por causal sobreviniente a su celebración.

Ahora bien, la resolución del contrato de arrendamiento puede obedecer a determinadas causales (imputables al arrendador y también al arrendatario), las mismas que están previstas en el artículo 1697 del Código Civil, conforme al cual, el contrato de arrendamiento puede resolverse:

1. Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos. Sobre el particular, el artículo 1698 del Código Civil precisa que la resolución por falta de pago de la renta se sujeta a lo pactado, pero en ningún caso procede, tratándose de casas-habitación comprendidas en leyes especiales, si no se han cumplido por lo menos dos mensualidades y quince días.
2. En los casos previstos en el inciso 1 (inciso citado precedentemente), si el arrendatario necesitó que hubiese contra él sentencia para pagar todo o parte de la renta, y se vence con exceso de quince días el plazo siguiente sin que haya pagado la nueva renta devengada.
3. Si el arrendatario da al bien destino diferente de aquél para el que se le concedió expresa o tácitamente, o permite algún acto contrario al orden público o a las buenas costumbres.
4. Por subarrendar o ceder el arrendamiento contra pacto expreso, o sin asentimiento escrito del arrendador.

5. Si el arrendador o el arrendatario no cumple cualesquiera de sus obligaciones.

Por otro lado, la conclusión del contrato de arrendamiento se halla prevista en el Capítulo Séptimo (Conclusión del arrendamiento) del Título VI (Arrendamiento) de la Sección Segunda (Contratos nominados) del Libro VII (Fuentes de las Obligaciones) del Código Civil, en los arts. 1699 al 1712.

El contrato de arrendamiento de duración determinada (vale decir, aquel en que se fijó un plazo de vencimiento) concluye una vez que llegue a su fin el plazo fijado por el arrendador y el arrendatario, no siendo exigible para que opere la conclusión del contrato que la parte interesada curse previamente a la otra alguna comunicación al respecto.

En el arrendamiento de duración determinada, una vez vencido el plazo respectivo, si el arrendatario continúa ocupando el bien arrendado, no se produce la renovación tácita del contrato, pues simple y llanamente continúa (de hecho) el arrendamiento, bajo las mismas estipulaciones que hayan hecho las partes en el contrato ya concluido, hasta tanto el arrendador exija la devolución del bien arrendado, lo que puede ocurrir en cualquier momento.

Siguiendo con el contrato de arrendamiento de duración determinada, si la duración del contrato es acordada por las partes por períodos forzosos para ambas partes y voluntarios a opción de una de ellas, entonces, los períodos voluntarios se irán convirtiendo uno a uno en forzosos si la parte a la que se le concedió la opción

no avisa a la otra que el arrendamiento concluirá al finalizar los períodos forzosos o cada uno de los períodos voluntarios. El aviso en mención tiene que ser cursado por el interesado:

- Con no menos de dos meses de anticipación al día del vencimiento del respectivo período, si el bien arrendado fuese un inmueble.
- Con no menos de un mes de anticipación al día del vencimiento del respectivo período, si fuese un bien mueble el objeto arrendado. (p. 270)

Si en el contrato de arrendamiento el arrendador y el arrendatario acordasen que los períodos sean voluntarios para ambas partes, será suficiente que una de las partes dé aviso de la conclusión del arrendamiento al finalizar los períodos forzosos para que opere la conclusión de dicho contrato.

En lo que concierne a la conclusión del contrato de arrendamiento de duración indeterminada (vale decir, aquel respecto del cual no se estipulo plazo alguno), cabe señalar que cualquiera de las partes podrá poner fin al referido contrato dando aviso judicial o extrajudicial a la otra parte.

Una vez vencido el plazo del contrato (tratándose del arrendamiento de duración determinada) o cursado el aviso de conclusión del arrendamiento (en el caso del arrendamiento de duración indeterminada), si el arrendatario no cumpliera con proceder a la devolución del bien arrendado, el arrendador se halla facultado para reclamar tal devolución y también el pago de la penalidad acordada por las partes, o, en su defecto, una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta tanto no ocurra la

devolución efectiva del bien materia de arrendamiento. Puntualizamos que el cobro de cualquiera de ellas no significará la continuación del contrato de arrendamiento, el mismo que se tiene por concluido.

Además de los casos señalados en los párrafos anteriores, concluye el contrato de arrendamiento sin que sea necesario declaración judicial alguna en los siguientes supuestos contemplados en el artículo 1705 del Código Civil:

1. Cuando el arrendador sea vencido en juicio sobre el derecho que tenía (en virtud del cual procedió arrendar el bien).
2. Si es preciso para la conservación del bien que el arrendatario lo devuelva con el fin de repararlo.
3. Por la destrucción total del bien arrendado.
4. Por la pérdida del bien arrendado.
5. En caso de expropiación.
6. Si dentro de los noventa días de la muerte del arrendatario, sus herederos que usan el bien comunican al arrendador que no continuarán el contrato.

En todo caso de conclusión del arrendamiento o teniendo el arrendatario derecho para resolver el respectivo contrato, se encuentra autorizado para consignar el bien ajeno de arrendamiento si pone a disposición del arrendador dicho bien y este último no puede o no tiene intención de recibirlo. Se extingue la responsabilidad del arrendatario por la renta correspondiente a partir del momento en que procede a consignar el bien arrendado, a no ser que, producida la consignación, luego se declare en sede judicial que la impugnación a la misma resultó ser fundada.

El Artículo 1708 del Código Civil contiene ciertas reglas a seguir en el supuesto de enajenarse el bien objeto de arrendamiento (lo cual puede dar lugar a la conclusión del contrato de arrendamiento). Así tenemos que, conforme al indicado precepto legal, en caso de enajenación del bien arrendado se procederá del siguiente modo:

1. Si el arrendamiento estuviese inscrito, el adquirente deberá respetar el contrato, quedando sustituido desde el momento de su adquisición en todos los derechos y obligaciones del arrendador.
2. Si el arrendamiento no ha sido inscrito, el adquirente puede darlo por concluido (quedando el arrendador obligado al pago de los daños y perjuicios irrogados al arrendatario: art 1709 del Código Civil). Excepcionalmente, el adquirente está obligado a respetar el arrendamiento, si asumió dicha obligación.

En el caso de fallecer el arrendatario, si dos o más de sus herederos continuaran usando el bien arrendado, y la mitad o el mayor número de ellos no manifiestan su voluntad de extinguir el contrato de arrendamiento, continúa dicho contrato para éstos, sin ninguna responsabilidad de los otros. En tal caso, no subsisten las garantías otorgadas en favor del arrendador, quien tiene, no obstante, la potestad de reclamar nuevas garantías. Si, reclamadas estas últimas, no fueran otorgadas por los interesados dentro del plazo de quince días de producido el requerimiento en tal sentido, entonces, se produce la conclusión del contrato de arrendamiento y el bien materia de él deberá serle devuelto al arrendador. (Ibíd., p. 274)

El arrendatario está impedido de desocupar el bien objeto de arrendamiento en el momento que le plazca, pues para ello tiene que pedir antes autorización escrita del arrendador o, a falta de ella, de la autoridad judicial. En caso de que el arrendatario desocupe el bien arrendado sin contar con alguna de las autorizaciones mencionadas anteriormente, será responsable:

1. De la renta que se devengue después de la desocupación del bien arrendado hasta que el arrendador tome posesión del mismo.
2. Del pago de los servicios a su cargo que se devenguen después de la desocupación del bien arrendado hasta que el arrendador tome posesión de éste.
3. De los daños y perjuicios irrogados.
4. De que un tercero se introduzca indebidamente en el bien arrendado. (pp. 274-275)

En cuanto al vencimiento del contrato el autor **Borda (2011)** expresa como sigue:

Como todo contrato, éste debe acabar o extinguirse es por ello que nos plantea dos formas de extinción del arrendamiento, también llamados cesión y sublocación; en el cual se especifica que el inquilino puede hacer el traspaso de sus derechos a favor de un tercero, por una doble vía; la cesión del contrato y la sublocación. La analogía de ambos procedimientos es notoria, en ambos casos, el arrendatario traspasa sus derechos a un tercero sin intervención del arrendador, en ambos aquél deja de tener el uso y goce de la cosa arrendada, en ambos finalmente, se mantienen incólumes sus obligaciones respecto

del arrendador. Pero las diferencias son también importantes; en la sublocación, hay un nuevo contrato de arrendamiento que viene a superponerse al primero, en la cesión es el mismo contrato originario que se transfiere al cesionario, y las relaciones entre él y el cedente se regirán por las reglas de la cesión de derechos. (p. 114)

Así mismo, se debe aclarar que el inquilino puede ceder o sublocar en todo o en parte a cosa arrendada, salvo que le estuviese prohibido por el contrato. Así mismo este derecho no puede ejercerse de manera abusiva o que resulte perjudicial para los intereses del arrendador.

Las causas por la cual se puede extinguir el arrendamiento de inmuebles, la definen **Ressónico (2011)** el cual presenta las siguientes causas:

- a. La expiración del tiempo convenido. - se presenta cuando el contrato se ha hecho por escrito, sin que sea necesario notificar el despido. Sin que sea necesario notificar el despido; vale la aclaración, pues las partes han fijado de antemano el plazo durante el cual han querido obligarse. La expiración de este plazo lleva consigo, de pleno derecho, la cesación del contrato. Es necesario, pues, que el arrendatario abandone los lugares arrendados el día convenido.
- b. Arrendamiento estipulado sin determinación de duración. - cuando el arrendamiento ha sido estipulado por tiempo indeterminado, en principio, dura hasta el momento en que una

de las partes manifiesta su intención de poner término, despidiendo a la otra de acuerdo con la cláusula inserta en el contrato, o, a falta de ella, según la costumbre del lugar. El despido, del cual se hace mención, es la declaración que una de las partes contratantes hace a la otra de su voluntad de poner fin al arrendamiento. Se trata de un acto unilateral, no es necesario que sea aceptado por la otra parte.

- c. Pérdida fortuita de la cosa. - se debe distinguir entre la pérdida total y la pérdida parcial, entendiéndose bien, por otra parte, que puede haber pérdida sin que haya destrucción material, pues basta que haya pérdida que sobrevenga una imposibilidad cualquiera de utilizar la cosa para el fin a que estaba destinada. Si existe una pérdida total, es decir imposibilidad completa de disfrute por el arrendatario y por un hecho independiente de la voluntad del arrendador, el arrendamiento queda entonces por concluido de pleno derecho.

Pero si la pérdida se produce de forma parcial, el arrendatario puede, según las circunstancias, solicitar una disminución del precio, o hasta la rescisión del arrendamiento; esta opción sólo le pertenece a él, más la expresión "según las circunstancias" indica que, a pesar de todo, queda al Juez cierta facultad de apreciación, la cual versará acerca del extremo de saber si la minoración resultante de la pérdida ofrece una importancia suficiente para que sea digna de ser tomada en consideración.

- d. Inejecución de las obligaciones de una o de otra de las partes.
 - a veces sucede que las partes estipulan en el contrato que, si una de ellas no cumple sus obligaciones, especialmente si el

inquilino no paga el alquiler en los plazos y fechas convenidos, el arrendamiento quedará rescindido de pleno derecho sin que sea necesario entablar acción ante los Tribunales. En este caso, la rescisión se efectúa de acuerdo en un todo con lo estipulado.

La conclusión del arrendamiento tiene las siguientes consecuencias: a) obliga al arrendatario a restituir la cosa, b) obliga al arrendador a pagar las mejoras que están a su cargo, las restantes pueden ser retiradas por el arrendatario siempre que no se dañe la cosa; c) cesa el curso de los alquileres; d) se resuelven los subarriendos; e) eventualmente, si el arrendamiento se ha resuelto por culpa del arrendador, nace un derecho del arrendatario a percibir daños y perjuicios y viceversa.

La conclusión del contrato del arrendamiento principalmente pone término también a la sublocación, cualquiera sea la causa por la cual aquél ha fenecido. La extinción de la sublocación no se opera ipso iure, pues nada se opone a que el arrendador primitivo continúe arrendando la cosa al subinquilino, en las condiciones del contrato que éste había arrendado.

En cuanto a la conclusión de la sublocación por resolución del contrato principal, deja a salvo los derechos del subarrendatario a exigir la indemnización correspondiente contra el locatario-sublocador. Es claro que para que esa indemnización sea procedente debe mediar culpa del locatario-sublocador, la que puede consistir bien en suscribir bien en un incumplimiento que permita al locador pedir la resolución del contrato, bien en suscribir con el sublocatario un contrato de plazo mayor que el del contrato principal sin poner en conocimiento de esta circunstancia al

subinquilino. Pero no habrá lugar a la indemnización si el contrato concluye por caso fortuito. Tampoco la habrá si el contrato se extingue por culpa del locador y el locatario-sublocador no ha podido impedirlo. (pp. 231- 134)

Esto significa que si el locador ha incurrido en un incumplimiento culpable que permitía al locatario principal pedir la resolución del contrato u otra sanción y ha optado por la resolución, también él debe considerarse culpable ante el inquilino, pues habiendo podido optar por una sanción que le permitía seguir cumpliendo sus obligaciones contractuales con el subinquilino, ha elegido la más perjudicial para éste. Resueltos los subarriendos, los subarrendatarios tendrán contra el locatario sublocador los mismos derechos que éste tiene contra el locador principal.

Como principio general, todo problema relativo a las obligaciones contractuales entre dos personas debe ventilarse por vía ordinaria, para permitir un debate amplio de la cuestión. Pero en el arrendamiento el problema presenta facetas peculiares, ya que el empleo de esa vía tiene el grave inconveniente que durante todo el trámite del pleito el propietario se ve privado de una cosa que le pertenece, y el inquilino de mala fe pondrá en juego todos los recursos procesales para dilatar la entrega. La cuestión adquiere una gravedad mayor cuando se trata de inmuebles. A ellos se debe que los Códigos de procedimientos hayan organizado una acción sumaria, únicamente aplicable a los bienes raíces, más no a los muebles.

La idea general del sistema procesal es que la acción sumaria queda abierta en todos los casos en que el motivo del desalojo sea fácilmente demostrable; por consiguiente, procederá cuando el inquilino ha incurrido en la falta de pago de dos o más periodos, cuando ha vencido el plazo legal o convencional y cuando el propietario pide el desalojo para realizar mejoras.

En cambio, la restitución de la cosa debe demandarse por vía ordinaria si se pide la disolución del contrato por incumplimiento del arrendatario, por uso abusivo o deshonesto o por subarriendo, porque en todos los casos la prueba suele ser difícil y debe ser apreciada por el Juez. (p. 135)

De igual modo, el autor **Castro (2014)** agrega que:

En lo relacionado a la duración del contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el Capítulo Cuarto (Duración del arrendamiento) del Título VI (Arrendamiento) de la Sección Segunda (Contratos nominados) del Libro VII (Fuentes de las obligaciones) del Código Civil, en los arts. 1687 al 1691. (p. 749)

A tenor de lo dispuesto en el artículo 1687 del citado cuerpo de leyes, el arrendamiento puede ser de dos clases:

1. Arrendamiento de duración determinada (vale decir, que tiene un plazo de vencimiento).
2. Arrendamiento de duración indeterminada (que carece de plazo de vencimiento).

El plazo máximo del arrendamiento de duración determinada no debe superar los diez años, a no ser que se trate de bienes arrendados de propiedad de entidades públicas o de incapaces, hipótesis en las que el plazo máximo del arrendamiento de duración determinada no puede exceder de seis años.

Si se hubiera establecido un plazo superior de los diez años, o a los seis años (en el caso de bienes pertenecientes a entidades públicas o incapaces), se considerará que el plazo en cuestión es el plazo máximo legal aludido en el párrafo anterior. La misma regla se aplica en caso de prórroga del plazo del contrato de arrendamiento de duración determinada, por lo que si la prórroga excede el plazo legal al que se hiciera referencia anteriormente, se reducirá a dicho plazo.

De no haber acuerdo expreso acerca de si el arrendamiento es de duración determinada o indeterminada, vale decir, de no haberse pactado plazo alguno en el contrato de arrendamiento, se presume (presunción juris tantum o relativa, o sea, que admite prueba en contrario) que dicho contrato es de duración determinada en los siguientes casos y por los periodos que se indican:

- Cuando el arrendamiento tenga una finalidad específica, se entiende pactado por el tiempo necesario para llevarla a cabo.
- Si se trata de predios ubicados en lugares de temporada, el plazo del arrendamiento será el de una temporada.

En lo que toca al arrendamiento de duración indeterminada (por no haberse fijado el plazo respectivo o por no tratarse de alguno de los casos señalados en el párrafo anterior), cabe indicar

que se reputa por meses o períodos según se pague la renta mensualmente o por cada lapso de tiempo menor o superior al mes.

Finalmente, el contrato de arrendamiento puede pactarse:

1. Por períodos forzosos (vale decir, obligatorios para ambas partes).

Por períodos voluntarios (los mismos que pueden establecerse en favor de una o de ambas partes). (p. 750)

1.3.2 Desalojo de bien inmueble

Con relación al desalojo del bien inmueble, la especialista **Ledesma (2014)** expresa que la finalidad de la acción de desalojo es: "Obtener la restitución de un predio y el ejercicio de la misma corresponde al propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio". (p. 74)

Además, el autor agrega que:

"La referida acción es de naturaleza posesoria, aunque para algunos autores es de naturaleza personal y posesoria, esto es mixta; empero siendo predominante en doctrina considerarla como acción posesoria, debe destacarse que esta fundamentalmente está destinada a establecer el derecho de posesión en base a un título, es decir, que en este debate interposesorio, debe analizarse el derecho que nace del título posesorio". (p. 74)

Por su parte, el autor **Palacios (2013)** refiere que:

La acción de desalojo, si bien pretende la restitución de la posesión de un predio, no está establecida para proteger la propiedad, como ya se anotó, sino para obtener la restitución de la posesión, y por eso corresponde no solamente al propietario, sino también al arrendador y a todo aquel que considere tener derecho a la restitución del predio. (p. 28)

De este modo, se define el desalojo como: "La acción que está establecida para la restitución de la posesión y corresponde a toda persona que tenga derecho a la restitución del bien, esta acción persigue que se restablezca al estado anterior". (p. 28)

De igual modo, el autor **Carrión (2013)** refiere lo siguiente: "Los procesos sobre desalojo por ocupación precaria no se exige al demandado acreditar la propiedad sobre el inmueble, sino justificar su posesión y permanencia en el mismo en virtud de un título". (p. 259)

Además, en un proceso de desalojo por ocupante precario, la pretensión procesal está dirigida a que el emplazado desocupe el bien materia de controversia por carecer del título o porque el que tenía ha fenecido, en consecuencia, el actor debe acreditar ser propietario o por lo menos tener derecho a la restitución del bien, y por su lado la parte emplazada debe acreditar tener título vigente que justifique la posesión que ejerce sobre el bien objeto de la Litis.

Por tanto, para la demanda de desalojo por ocupación precaria puede prosperar no solo basta acreditar la propiedad, del inmueble, sino que la demandada ejerza la posesión sin título alguno o cuando

el que tenía ha fenecido de acuerdo con lo dispuesto con el Art. 911° del Código Civil. (p. 260)

Asimismo, el especialista **Lama (2015)** refiere que: “En los procesos de desalojo, el demandante deberá acreditar la propiedad del bien que reclama y el demandado que posee el bien en virtud de un título que justifique dicha posesión”. (p. 37)

Por otro lado, la autora **Ledesma (2014)** informa que:

La esencia del proceso de desalojo por ocupación precaria no consiste en determinar o resolver en definitiva el derecho de propiedad, sino la validez de la restitución de la posesión en base a cualquier título válido y suficiente que la justifique, frente a la ausencia o fenecimiento del que tuvo la parte ocupante; título y ausencia o fenecimiento del mismo que por su naturaleza, debe ser elemento de probanza y dilucidación; de allí que el ordenamiento jurídico ha dispuesto que dicha pretensión sea tramitada en la vía sumarísima, de conformidad con el artículo 585° y siguientes del Código Procesal Civil; la misma que resulta más breve y expedita siendo improcedente incluso la reconvención del ofrecimiento de medios probatorios en segunda instancia y modificar o ampliar la demanda, entre otros, de acuerdo con el Art. 559 del citado código. (p. 179)

Por tanto, tratándose de un proceso de desalojo por ocupación precaria, el sujeto activo es el propietario, el sujeto pasivo es el ocupante del predio y el objeto es la restitución del bien.

Además, en los procesos de desalojo por ocupación precaria, es sujeto de la relación jurídico-procesal el propietario, mientras que el sujeto pasivo es aquel que se encuentra en posesión del bien, solo podrán ser emplazados quienes indebidamente se encuentran en la posesión del bien; asimismo, para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso y disfrute del bien por parte de la emplazada; y el título de la posesión no tiene por qué constar en documento de fecha cierta o en instrumento público.

Sin embargo, para que prospere la acción incoada es necesaria la existencia de tres supuestos indispensables:

1. Que los actores acrediten plenamente ser titulares del dominio del bien inmueble, cuya desocupación solicitan;
2. Que se acredite la ausencia de una relación contractual de arrendamiento entre los demandantes y la emplazada; y
3. Que para ser considerado precario debe darse la ausencia absoluta de cualquier circunstancia que justifique el uso o disfrute del bien, por parte de la emplazada. (p. 179)

Asimismo, la acción de reivindicación debe entenderse como la potestad inherente del propietario para restituir a su dominio un bien de su propiedad; la acción reivindicatoria reclama con justo derecho la restitución del bien indebidamente poseído por una tercera persona que carece de título legítimo y/o aparente y/o incompleto para poseerlo o para tener justo derecho sobre él, consecuentemente, por esta acción se protege el derecho real más completo y perfecto que es el dominio, por ella se reclama no solo la propiedad sino también la posesión. Por tanto, es consecuencia

de la reivindicación de un bien inmueble el que se le haga entrega del mismo, para lo cual deben los vencidos hacer la desocupación y entrega del predio.

Por otro lado, el desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quién carece de título para ello, ya sea por tener una obligación exigible de restituir o por revestir el carácter de simple intruso; solo implica la invocación por parte del actor, de un derecho personal a exigir la restitución del bien, de manera que no puede discutirse controversia o decisión respecto al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes. Se concluye que la acción de reivindicación prevista en la ley, es distinta a la acción de desalojo.

Es así que la acción reivindicatoria, al igual que la acción de desalojo por ocupación precaria que inicia el propietario, tiene idéntica finalidad, esto es, obtener la restitución del bien del que ha sido privado su dueño, diferenciándose ambas acciones en que la acción reivindicatoria únicamente puede ser promovida por el propietario y la acción posesoria puede serlo por todo aquel que tenga un título posesorio. (p. 161)

Por su parte, para el autor **Zavaleta (2014)** el ordenamiento faculta demandar el desalojo no solamente al propietario, arrendador o administrador, sino a todo aquel que tenga derecho a la restitución del bien. (p. 113)

Asimismo, el proceso de desalojo de un bien entregado en arrendamiento es resolutorio del contrato y a la vez recuperatorio de la posesión natural o inmediata, e importa el aviso de fin y devolución.

Además, con la interposición de la demanda a fin de obtener la restitución del bien, la demandante tácitamente manifiesta su voluntad de dar por fenecido (en caso de enajenación del bien arrendado) el contrato de arrendamiento. (Exp. N° 1303-97- Lima, 19 de octubre. 1997).

Cabe señalar que puede demandar el desalojo, entre otros, el propietario, no siendo necesario que su derecho sea debidamente inscrito. (Cas. N° 1117-96. Lima. Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, 22 abril. 1996)

Además, es importante señalar que quien adquiere un inmueble entregado en arrendamiento no inscrito puede a su voluntad continuarlo, sustituyéndose en calidad de arrendador, o ponerle fin, comunicándolo al arrendatario, y de no obtener la desocupación inicial la acción de desalojo por conclusión de contrato y no por ocupación precaria, pues aun cuando venza el plazo del contrato, el inquilino no se convierte en ocupante precario. (Cas. N° 446-99- Lima, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, 13 agosto. 1999).

Por otro lado, es importante dilucidar el funcionamiento del desalojo en el régimen arrendatario de inmuebles destinados para vivienda del Decreto Legislativo N° 1177. Dicho cuerpo legal ha incluido en su artículo 4 inciso 4.2., los formularios que tendrán

expresamente las causales de desalojo; además que, según el inciso 4.3, dichos formularios tienen mérito de ejecución. En ese sentido, el desalojo se tramita vía proceso único de ejecución sin la necesidad de acudir a un proceso ordinario para que el demandante ostente una sentencia declarativa de su derecho.

Al respecto, el autor **Mejorada (2015)** informa que el Decreto Legislativo 1177 del 18 de julio de 2015:

Ha creado un sistema de promoción para el arrendamiento de viviendas. La idea es reactivar el sector inmobiliario, haciendo que los propietarios se animen a ceder el uso de sus bienes temporalmente (arrendamiento simple), o como garantía en el financiamiento de futuras ventas (arrendamiento venta). (p. 1)

Tal es así, que uno de los aspectos claves del nuevo régimen es el esquema del desalojo por terminación del contrato. Procederá el desalojo al concluir el arrendamiento por las siguientes causales: i) vencimiento del plazo, ii) terminación del negocio por mutuo acuerdo, iii) incumplimiento de pago de la renta, iv) incumplimiento del pago de otras obligaciones dinerarias, como servicios públicos o mantenimiento, v) uso del bien para un fin distinto al de vivienda.

Es por eso, que una vez concluido el contrato el propietario puede demandar el desalojo ante el juez de paz del distrito donde se ubica el inmueble. El magistrado notifica al ocupante para que conteste en cinco días hábiles; con su respuesta o sin ella, el juez resuelve dentro de los tres días siguientes, bajo responsabilidad.

Además, si la sentencia declara fundado el desalojo, el lanzamiento se ejecuta de inmediato contra quien esté en el predio. Si el ocupante ilegítimo se resiste, o la Policía Nacional no colabora, serán responsables penalmente. La apelación que interponga el poseedor no suspende el lanzamiento.

Es por eso, que esta maravilla de desalojo supera con creces al “allanamiento anticipado” del que se ocupa la Ley 30201. Sin embargo, solo es posible en arrendamientos de vivienda y siempre que los contratos se hayan celebrado al amparo del Decreto Legislativo 1177, utilizando los formularios y procedimientos previstos en esta norma. **(ROJAS, A., TESIS: Presupuestos para demandar desalojo por ocupación precaria” Casación 2156-2014-Arequipa)**

Debe recordarse que la Ley 30201, “Ley que crea el registro de deudores judiciales morosos”, con motivo de dar una respuesta rápida a la restitución del bien inmueble en los contratos privados de arrendamiento modifico el artículo 594 del Código Procesal Civil. Este artículo tiene como epígrafe la sentencia con condena de futuro y, entre otros, se regulaba “la cláusula de allanamiento futuro del arrendatario” como opción para la celeridad del proceso de desalojo. Sin embargo, la situación no logro mejorar pues bastaba que el demandante se oponga a la demanda, ya sea señalando una nulidad o una prescripción adquisitiva u otros argumentos, para que se declarase improcedente el desalojo. Esto desconfiguraba la naturaleza sumarísima de los procesos de desalojo y motivaba su conducción a procesos plenos, vale indicar,

procesos más amplios tanto en los plazos como el debate de material probatorio.

A ello, el debate se ahondo esclarecer la significancia del ocupante precario. Así se determinó tres interpretaciones; la primera, asociaba al ocupante precario regulado en el artículo 911 del Código Civil con la figura del precario romano; la segunda, que comprendía que el precario era un tipo de posesión legítima conforme el artículo 906 del Código Civil y; la tercera, que determinaba una diferencia entre la figura de ocupante precario con poseedor ilegítimo (Del Risco, 2016, 135-136). Y no fue hasta la emisión del Cuarto Pleno Casatorio Civil que se uniformizó el criterio y se estableció en su primera regla:

Una persona tendrá la condición de precaria cuando ocupe un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genere ningún efecto de protección para quién lo ostente, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo.

En resumidas cuentas, a diferencia del desalojo previsto en el régimen del Decreto Legislativo 1177, el derivado de un contrato privado de arrendamiento es mucho más complicado de sobrellevar. Afirmamos ello a pesar del Cuarto Pleno Casatorio Civil, ya que aún los plazos suelen extenderse por motivos propios del proceso como a la parte administrativa. Sumado a que estos procesos son no contenciosos y todavía requieren acudir a la vía de ejecución para satisfacer el derecho de los demandantes.

Por tanto, el uso de formularios simplificará los contratos y la evaluación de su cumplimiento. Asimismo, la inscripción de los arrendamientos en una fuente especial (Registro Administrativo de Arrendamientos para Vivienda – RAV), menos complicada que el Registro de Predios, permitirá la adecuada publicidad de los negocios inmobiliarios y del comportamiento de los arrendatarios. Eventuales desalojos y morosidades se anotarán en dicho registro para informar sobre los malos inquilinos.

Si bien la ley está vigente, aun se deben aprobar los formularios y poner en marcha el RAV. Se espera que esto ocurra en pocas semanas, de manera que si usted está a punto de celebrar un arrendamiento tenga paciencia, o si la firma es inminente, consigne una cláusula en la que las partes se comprometen a suscribir los formularios en cuanto éstos se hayan publicado, bajo pena de resolver el arrendamiento.

Vale la molestia, pues el nuevo desalojo puede significar la diferencia entre varios años de proceso para recuperar el predio y semanas de breve juicio ante un juez de paz. **MENDOZA, D (TESIS: Calidad De Sentencias de Primera y Segunda Instancia Sobre Desalojo Por Vencimiento De Contrato, EXPEDIENTE N° 00169-2013-0-3192-JPCI.01, del Distrito Judicial de Talara – Lima, 2019.)**

Es por ello, que el derecho de los propietarios a recuperar sus bienes siempre debe ser atendido con urgencia y en toda circunstancia; de ahí que no se entiende por qué el afán de nuestro sistema legal en crear soluciones eficientes solo para los arrendamientos de vivienda. Debería existir un desalojo único

contra toda ocupación indebida, sin importar la causa o acto que le dio origen. En fin, la solución, aunque parcial es mejor que todo lo precedente. (p. 2)

1.4 INVESTIGACIONES

1.4.1 Investigaciones Nacionales

- **Universidad Inca Garcilaso de la Vega**

Autor: López. (2015). Tesis Maestría en Derecho Civil.

Tema: El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias en el desalojo del bien inmueble, distrito la Victoria – Lima.

Resumen: Al abordar el estudio, encontramos que esta figura jurídica vinculada con el contrato de arrendamiento, da entender que tiene efectos en el desalojo, situación que como está planteada la investigación, demuestra que efectivamente cuando no se cumple dicho acto administrativo, se ve reflejado en este tipo de medidas que generan acciones que conllevan dejar el bien que estuvo ocupado, debido que no se cumplieron los compromisos de quien ocupaba dicho inmueble.

Por otro lado, el trabajo en referencia desde el punto de vista metodológico, fue por su nivel descriptivo y no experimental y con el fin de recoger información, aplicó la encuesta con su instrumento el cuestionario en el ámbito jurisdiccional del distrito de la Victoria – Lima, el mismo que luego de aplicarse el procesamiento de la información, se arribó directamente a las conclusiones y recomendaciones. (p. 2)

- **Pontificia Universidad Católica del Perú**

Autor: LAMA. (2011) Tesis para optar el grado de Magister con Mención en Derecho Civil.

Tema: La posesión y la posesión precaria en el Derecho Civil Peruano. El nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano.

Resumen: Respecto al estudio, trató sobre una problemática muy importante muy importante, para lo cual el investigador luego de haber realizado la parte teórica conceptual y respaldada por la normatividad correspondiente sobre ambas variables, aplicó la encuesta que les facilitó recopilar información de interés sobre ambas variables y luego del trabajo estadístico y procesamiento de la información, logro establecer que el estudio era muy importante y que por lo tanto conforme lo señala los operadores del derecho, era necesario su regulación.

De igual forma, luego de haber efectuado el análisis de la información obtenida en el trabajo, encontró que era conveniente el mejoramiento normativo en cuanto a los alcances que tenía relacionados con el derecho civil; para luego posteriormente arribar a las conclusiones y recomendaciones, así como también que era conveniente la optimización desde el punto de vista teórico conceptual, entre otros. (p. 171)

- **Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión – Huacho.**

Autor: Díaz. (2019). Tesis Maestría en Derecho con Mención en Derecho Civil y Comercial.

Tema: Nulidad de un acto jurídico dentro de un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Huaura - año 2017.

Resumen: Conforme se aprecia del tenor de la investigación aludida, advertimos que la autora de la misma, no la interpretó conveniente, dado que no es la naturaleza del proceso de discusión, en el cual el Juez, no puede emitir pronunciamiento, toda vez que no está de acuerdo al petitorio.

Además, en el pleno casatorio, si bien se discute lo que preocupa a los jueces, tienen que limitarse a resolver y analizar la validez del acto jurídico; en el cual es evidente que, si era un social al transferirlo, tenía que firmarlo ambos cónyuges y, por lo tanto, dicho acto es nulo e ineficaz y tanto más que un proceso de desalojo, no pudiendo emitir pronunciamiento alguno con respecto al desalojo. (p. 9)

1.4.2 Investigaciones Internacionales

- **Universidad Centroamericana – Nicaragua.**

Autor: Ocampo. (2016). Tesis Maestría en Derecho de Empresas con Especialización en Asesoría Jurídica.

Tema: El contrato de arrendamiento financiero o leasing financiero con opción a compra en Nicaragua: Derechos y Obligaciones de las partes, pertinencia y aplicabilidad.

Resumen: En el análisis del contrato del leasing financiero, tal como en la investigación se realiza para facilitar la vida del hombre en la sociedad, en efecto, el arrendamiento financiero facilita a todo tipo de empresas, ya sean pequeñas, medianas o grandes, obligándose estas a pagar por el bien que se entregan en uso, la suma acordada y debidamente determinada entendiéndose que dicho pago es a cuenta del valor del bien que se ha facilitado, esto conforme se viene realizando en estos contratos en nuestro país, aun considerado un contrato atípico en el Derecho Peruano.

Dado que los operadores del Derecho aún no han hecho propuesta alguna para regularlo. (p. 1)

- **Pontificia Universidad Javeriana**

Autor: Escobar. (2018). Tesis Maestría en Derecho Empresarial.

Tema: Derecho de renovación contrato de arrendamiento comercial y su aplicación en contrato de leasing, franquicia y concesión de espacio comercial.

Resumen: Analizando esta investigación, advertimos que de la misma se desprende un análisis acucioso de la comparación de un contrato de arrendamiento comercial de un inmueble con un contrato atípico de franquicia y concesión de espacio comercial muy similar al contrato de arrendamiento de inmuebles antes acotado, en el cual se evidencia que se ha efectuado un análisis

de las características propias de cada variable, determinando que si bien el arrendamiento financiero sigue siendo atípico, si existen ciertas certeza de igualdad en el objetivo que tiene dada las obligaciones reciprocas previstas en el derecho para facilitar los contratos. (p. 6)

- **Pontificia Autónoma Latinoamericana**

Autor: Martínez. (2012). Revista ratio Juris.

Tema: Implicaciones jurídicas de la expiración del contrato de arrendamiento de vivienda urbana y de local comercial.

Resumen: Conforme se advierte en la presente investigación, encontramos que en las diversas legislaciones de Latinoamérica son claras y concretas en su ordenamiento jurídico en lo que se refiere arrendamientos de vivienda, especificándose la naturaleza del uso de dicho bien inmueble conforme se acuerdo en el contrato; asimismo, advertimos que en cuanto a los contratos de arrendamiento comercial, el cual también está debidamente legislado en el Código de Comercio y en el cual una persona da en alquiler un inmueble a otra por un precio determinado mensual acordando usarlo solo para determinada actividad y por un periodo establecido.

Advertimos en ambos contratos debe exigirse el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en las cláusulas de dicho documento y en las mismas que implica ciertas restricciones al derecho de dominio del propietario; siempre y cuando haya el estricto respecto al contrato y se pueda rescindir el mismo. (p. 6)

1.5 MARCO CONCEPTUAL

- Vencimiento del contrato de arrendamiento. - El artículo 1666 del Código Civil define al arrendamiento como aquel contrato a través del cual el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta venta convenida. Ahora bien, el arrendamiento constituye un acto de disposición por el cual un bien es cedido temporalmente en uso, siendo que su eventual inscripción no va a impedir el acceso al Registro de un bloqueo respecto a un contrato de compraventa celebrado por el titular registral. Este tipo de contrato, según el artículo 1697 del código civil queda resuelto de pleno derecho cuando el arrendador no cumple con pagar lo pactado por el bien, ello al termino de los 2 meses y 15 días posteriores. CASTILLO, M. (2019)
- Desalojo de bien inmueble. - Se da cuando se expulsa a una persona del bien inmueble que habita, ya sea por orden de una autoridad judicial o gubernamental en cumplimiento de una sentencia, donde menciona el desalojo del arrendador. Consiste en obtener la restitución y/o devolución de un predio respecto de un sujeto que esté en posesión del bien. Los procesos de desalojo aplicables son:
 - Desalojo por vencimiento de contrato.
 - Desalojo por falta de pago.
 - Desalojo derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro.
 - Desalojo conforme a lo regulado por el Decreto Legislativo 1177.
 - Desalojo por ocupación precaria (considerando el IV Pleno Casatorio Civil).

No obstante, de la interpretación sistemática del artículo 585 y 596 se colige que los desalojos no solo proceden respecto de los predios sino también de otra clase de bienes muebles e inmuebles. Quien solicita el desalojo por cualquiera de las siguientes causales: por vencimiento de contrato; derivado de contrato con cláusula de allanamiento futuro; de conformidad con lo regulado por el Decreto Legislativo 1177 o por ocupación precaria. Y además acumula como pretensión la causal de falta de pago, obtendrá no solo la restitución de la posesión del bien materia de controversia sino además el pago de los arriendos debidos. NINAMANCO, F. (2016).

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática

Esta realidad está vinculada con las figuras relacionadas al vencimiento del contrato de arrendamiento y el desalojo de un bien inmueble y se presentan con mucha frecuencia en el Perú, debido entre otros que muchas personas requieren de locales comerciales para la ejecución de sus actividades o viviendas, pero en la búsqueda de un lugar apropiado para poder vivir en la sociedad, es necesario de llevar a cabo ciertas acciones que conllevan contratos de arrendamiento.

Sin embargo, si el tiempo ha transcurrido y se ha vencido el plazo del contrato en la fecha pactada por ambas partes, en nuestra realidad surgen implicancias jurídicas cuando el arrendatario ha incumplido con desocupar el bien conforme lo acordado en el mismo, buscando pretextos económicos para justificar y permanecer en el bien fuera del plazo establecido, lo cual conlleva que el arrendador inicie las acciones judiciales respectivas como es el desalojo.

Por otro lado, cuando se lleva a cabo el desalojo muchas veces se apersonan al proceso terceras personas con interés (que puede ser la madre del demandado, su hermano que dice que le a subarrendado, familiares, etc.); lo cual ocasiona que la autoridad

judicial otorgue otros plazos no previstos en perjuicio económico del arrendador, dilatándose así el proceso.

Esta acción comentada en párrafos anteriores, demuestra que efectivamente en estos casos se presentan implicancias jurídicas que vulneran el derecho del propietario con perjuicio de diferentes indoles, ante lo cual se hace necesario que la legislación civil vigente, sea más expeditiva como parte del proceso sumarísimo, a fin de brindar satisfacción al justiciable y cumplir con la tutela jurisdiccional efectiva en el proceso de desalojo, toda vez que con esta acción de fuerza, lo que se busca es recuperar o reintegrar a favor del propietario el uso y goce de un bien inmueble que reclama frente a otra persona que su contrato de arrendamiento – título- se ha vencido, pero que ocupa este bien sin tener facultad ni derecho a permanecer en el, entre otros.

2.1.2 Antecedentes Teóricos

En lo relacionado con el tema de investigación, encontramos que Acuerdo N° 1 del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2017, establece que:

“tras el requerimiento de restitución del bien mediante carta notarial, solo es posible demandar desalojo por precario. Considera que esto constituye un límite al ejercicio del derecho del arrendador y, además, sostiene que lo dispuesto por el pleno solo sería aplicable a aquellos contratos de arrendamiento que no se hayan celebrado incluyendo la

cláusula de allanamiento futuro o conforme al proceso único de desalojo”.

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

Por tanto, una vez vencido el plazo del contrato de arrendamiento o se ha cursado el aviso de conclusión del mismo, si el inquilino no devuelve el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su devolución y también tendrá derecho a cobrar la penalidad que se hubiere pactado en el contrato, o si no se acordó una penalidad en el contrato, tendrá el derecho a cobrar una suma de dinero que es igual a la renta del período precedente a la devolución efectiva del bien. El cobro de esta suma o de la penalidad es una sanción para el inquilino que sigue poseyendo de manera ilegal, y no significa de ninguna forma que el contrato de arrendamiento continúe.

Para proceder con estos derechos se recurre al proceso judicial de desalojo por vencimiento de contrato, este proceso tiene por finalidad ponerle fin al contrato y devolverle la posesión del predio al arrendador, quitándoles la posesión a los inquilinos ilegítimos.

2.1.3 Definición del Problema

Problema principal

¿De qué manera el vencimiento del contrato de arrendamiento, tiene implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil?

Problemas específicos

- a.** ¿De qué manera la extinción de la relación contractual entre las partes, incide en la necesidad del propietario de reclamar el bien inmueble de su propiedad?
- b.** ¿De qué manera la resistencia del arrendatario a la entrega del bien inmueble, incide en la ejecución de sentencia de desalojo de inquilino y/o poseedor de inmueble?
- c.** ¿De qué manera la ausencia del derecho a la renovación contractual, incide en la extinción del contrato de alquiler?

- d. ¿En qué medida la inexistencia de cláusula contractual a favor del arrendatario, incide en la observancia de las leyes y procedimientos?
- e. ¿En qué medida la infracción a la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento, incide en la procedencia del desalojo por penalidades establecidas?
- f. ¿En qué medida la existencia de incumplimiento contractual y de obligaciones por parte del arrendatario, incide en el cumplimiento de mandato judicial?

2.2 FINALIDAD Y OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.2.1 Finalidad

El desarrollo del estudio estuvo orientado a demostrar si el vencimiento del contrato de arrendamiento, tiene implicancias jurídicas que generan el desalojo de un bien inmueble, tal como lo establece el Código Civil Vigente.

2.2.2 Objetivos General y Específicos

Objetivo general

Demostrar si el vencimiento del contrato de arrendamiento, tiene implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil.

Objetivos específicos

- a. Establecer si la extinción de la relación contractual entre las partes, incide en la necesidad del propietario de reclamar el bien inmueble de su propiedad.
- b. Determinar si la resistencia del arrendatario a la entrega del bien inmueble, incide en la ejecución de sentencia de desalojo de inquilino y/o poseedor de inmueble.
- c. Establecer si la ausencia del derecho a la renovación contractual, incide en la extinción del contrato de alquiler.
- d. Determinar si la inexistencia de cláusula contractual a favor del arrendatario, incide en la observancia de las leyes y procedimientos.
- e. Establecer si la infracción a la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento, incide en la procedencia del desalojo por penalidades establecidas.
- f. Determinar si la existencia de incumplimiento contractual y de obligaciones por parte del arrendatario, incide en el cumplimiento de mandato judicial.

2.2.3 Delimitación del Estudio

a. Delimitación espacial

El estudio se realizó a nivel del Colegio de Abogados de Lima.

b. Delimitación temporal

El periodo en el cual se llevó a cabo esta investigación comprendió los meses de Octubre – Diciembre del 2019.

c. Delimitación social

Se aplicaron técnicas e instrumentos para el recojo de información de los Abogados hábiles.

2.2.4 Justificación e Importancia del Estudio

Justificación. - La investigación llevada a cabo sobre el vencimiento del contrato de arrendamiento y las implicancias jurídicas en el desalojo de un bien inmueble, tal como lo señala el Código Civil Vigente; constituyó uno de los motivos por los cuales el interesado, selecciono ambas variables con el fin de poder demostrar cuales son estas implicancias jurídicas que se generan al vencimiento de este acto contractual y que con mucha frecuencia conlleva al desalojo.

Importancia. - La investigación demostró que efectivamente el vencimiento de un contrato de esta naturaleza, puede tener efectos que conllevan al desalojo de los bienes inmuebles inmersos en esta problemática en Lima Metropolitana.

2.3 HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.3.1 Supuestos teóricos

Con relación al tema de investigación el especialista Westreicher (2018) señala que el contrato de arrendamiento es un acuerdo entre arrendador y arrendatario, en el cual se transfiere al inquilino un bien mueble o inmueble de forma temporal, a cambio de una renta acordada. Además, el arrendador deberá mantener en buen

estado el bien alquilado con el fin de conservarlo y cumplir con el arrendamiento. Al finalizar el periodo del contrato, el arrendatario deberá entregar el bien en buen estado y cumpliendo los puntos detallados en el contrato.

Es importante mencionar que los contratos de arrendamiento son comunes, como por ejemplo en el sector de bienes raíces. El arrendatario ocupa el domicilio a cambio de una renta mensual, también existen condiciones que este debe aceptar y cumplir. (p. 2)

2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas

Hipótesis principal

El vencimiento del contrato de arrendamiento, tiene implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil.

Hipótesis específicas

- a.** La extinción de la relación contractual entre las partes, incide en la necesidad del propietario de reclamar el bien inmueble de su propiedad.
- b.** La resistencia del arrendatario a la entrega del bien inmueble, incide en la ejecución de sentencia de desalojo de inquilino y/o poseedor de inmueble.
- c.** La ausencia del derecho a la renovación contractual, incide en la extinción del contrato de alquiler.

- d.** La inexistencia de cláusula contractual a favor del arrendatario, incide en la observancia de las leyes y procedimientos.
- e.** La infracción a la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento, incide en la procedencia del desalojo por penalidades establecidas.
- f.** La existencia de incumplimiento contractual y de obligaciones por parte del arrendatario, incide en el cumplimiento de mandato judicial.

2.3.3 Variables e Indicadores

Variable independiente

X. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Indicadores

- x₁.- Extinción de la relación contractual entre las partes.
- x₂.- Resistencia del arrendatario a la entrega del bien inmueble.
- x₃.- Ausencia del derecho a la renovación contractual.
- x₄.- Inexistencia de cláusula contractual a favor del arrendatario.
- x₅.- Infracción a la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento.
- x₆.- Existencia de incumplimiento contractual y de obligaciones por parte del arrendatario.

Variable dependiente

X. ACCIÓN DE DESALOJO

Indicadores

- y₁.- Necesidad del propietario de reclamar el bien inmueble de su propiedad.
- y₂.- Ejecución de sentencia de desalojo de inquilino y/o poseedor de inmueble.
- y₃.- Extinción del contrato de alquiler.
- y₄.- Observancia de las leyes y procedimientos.
- y₅.- Procedencia del desalojo por penalidades establecidas.
- y₆.- Cumplimiento de mandato judicial.

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1 POBLACIÓN Y MUESTRA

3.1.1 Población

Estuvo compuesto por abogados especializados en la materia civil relacionados en temas de arrendamiento de inmuebles a nivel de Lima, durante el periodo de 2019. Para efectos de la investigación, la población de abogados especialistas en temas de arrendamiento de inmuebles se tiene 67, 877 abogados del Colegio de Abogados de Lima, siendo los especialistas en materia civil 15,220 conforme al grado de especialidad que ostentan en base al registro que el CAL provee.

3.1.2 Muestra

La muestra óptima se determinó mediante el muestreo no probabilístico por cuanto se tiene del registro de abogados que cuentan con una especialidad en civil un total de 40 abogados.

3.2 DISEÑO UTILIZADO EN EL ESTUDIO

Tipo	:	Explicativo.
Nivel	:	Aplicado.
Método y diseño	:	Expost facto o retrospectivo.

Se tomó una muestra en la cual:

$$\mathbf{M = Oy(f)Ox}$$

Dónde:

M	=	Muestra
O	=	Observación
f	=	En función de
x	=	Contrato de arrendamiento
y	=	Acción de desalojo

3.3 TÉCNICA E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Técnicas

La encuesta.

Instrumentos

El cuestionario.

3.4 PROCESAMIENTO DE DATOS

Para procesar la información se utilizó los instrumentos siguientes: Un cuestionario de preguntas cerradas, que permitan establecer la situación actual y alternativas de solución a la problemática que se establece en la

presente investigación, además se utilizará el programa computacional SPSS (Statistical Package for Social Sciences), del modelo de correlación de Pearson y nivel de confianza del 95%.

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1 PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

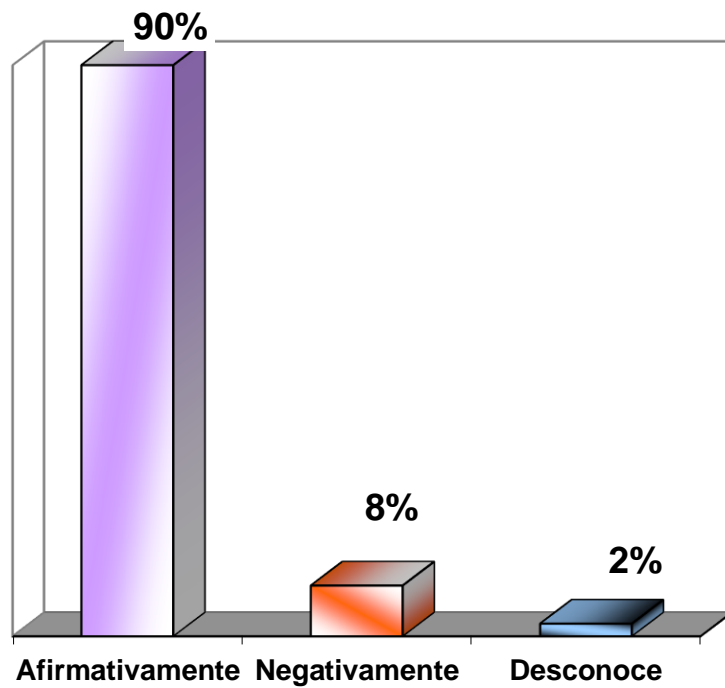
Tabla N° 1

Implicancias jurídicas la extinción de la relación contractual entre las partes.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Afirmativamente	347	90
b) Negativamente	31	8
c) Desconoce	6	2
TOTAL	384	100%

INTERPRETACIÓN

Al ser consultados los operadores del derecho respecto a la pregunta, el 90% respondieron afirmativamente, en el sentido que existen implicancias jurídicas relacionadas con la extinción de la acción contractual llevada a cabo entre las partes; sin embargo, el 8% respondieron negativamente y el 2% mencionaron desconocer, totalizando el 100%. Efectivamente sí existen implicancias jurídicas cuando el arrendatario se niega a dar cumplimiento al contrato y no desocupa el inmueble materia de la relación jurídica, situación por la cual el arrendador tiene que recurrir al órgano jurisdiccional a reclamar su derecho conforme se encuentra establecido por ley.

Gráfico No. 1**IMPLICANCIAS JURÍDICAS LA EXTINCIÓN DE
LA RELACIÓN CONTRACTUAL ENTRE LAS
PARTES**

Fuente: Abogados Hábiles del CAL. (Octubre - Diciembre 2019)

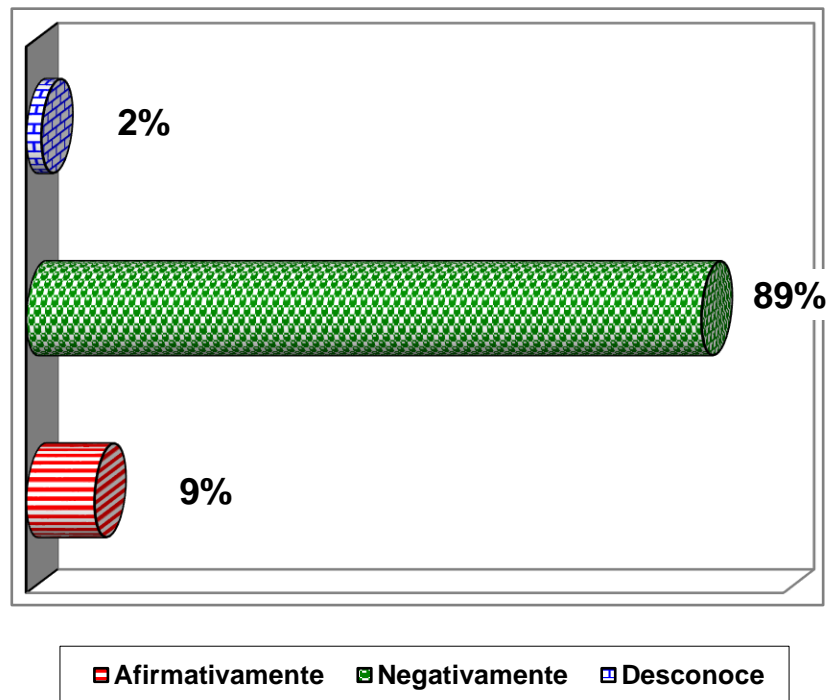
Tabla N° 2

Resistencia del arrendatario a la entrega del bien inmueble.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Afirmativamente	33	9
b) Negativamente	342	89
c) Desconoce	9	2
TOTAL	384	100%

INTERPRETACIÓN

Al tratar sobre los alcances de los datos logrados en la pregunta, el 89% de los consultados respondieron en forma negativa; es decir consideran según sus puntos de vista que en estos casos mayormente no existe resistencia de los arrendatarios en cuanto a la devolución de los bienes inmuebles, toda vez que la legislación vigente es exigente respecto a estos hechos; 9% lo hicieron afirmativamente, es decir que para este porcentaje de los opinantes, aún mantiene el criterio que pueden presentarse acciones de fuerza que limitan la entrega de la propiedad a sus verdaderos dueños el 2% se limitaron en expresar que desconocían, llegando al 100%. En efecto, en algunas circunstancias, el arrendatario tiene problemas económicos por los cuales se resiste a dar cumplimiento al contrato suscrito; en otros casos, se da cuando el inquilino se acostumbra al lugar de residencia y desea continuar viviendo en el bien inmueble, no siendo así la idea del propietario.

Gráfico No. 2**RESISTENCIA DEL ARRENDATARIO A LA ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE**

Fuente: Abogados Hábiles del CAL. (Octubre - Diciembre 2019)

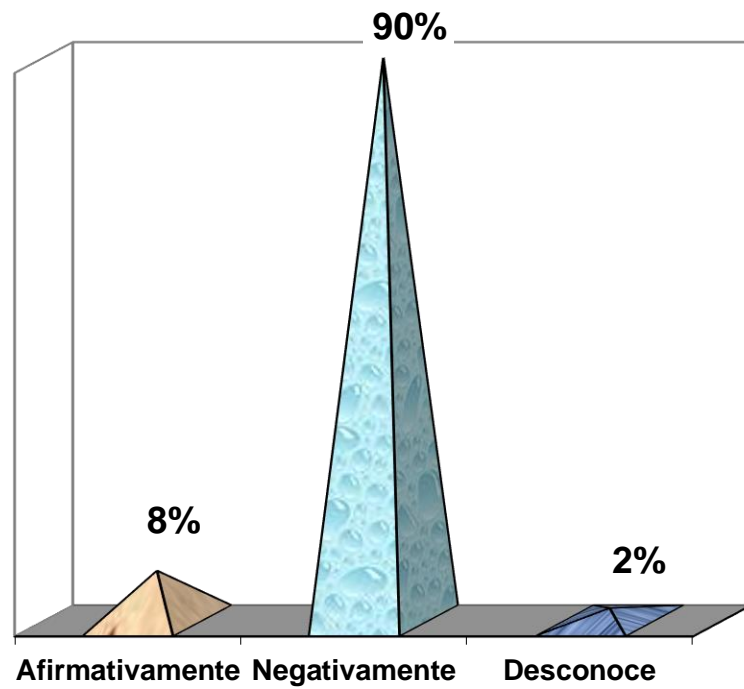
Tabla N° 3

Existe ausencia del derecho a la renovación contractual.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Afirmativamente	29	8
b) Negativamente	346	90
c) Desconoce	9	2
TOTAL	384	100%

INTERPRETACIÓN

Sobre este particular, los que respondieron en un promedio del 90%, consideran que no existe ausencia del derecho a la renovación contractual; sin embargo, el 8% respondieron afirmativamente y el 2% opinaron desconocer, concluyendo de esta manera con el 100% a quienes se encuestó. Al respecto, en la legislación vigente, no existe ley imperativa que obligue al arrendador a renovar el contrato si no es su decisión y no lo ha considerado de esta manera; no obstante, a ello, no se puede afirmar que exista ausencia del derecho a la renovación contractual antes acotada.

Gráfico No. 3**EXISTE AUSENCIA DEL DERECHO A LA RENOVACIÓN CONTRACTUAL**

Fuente: Abogados Hábiles del CAL. (Octubre - Diciembre 2019)

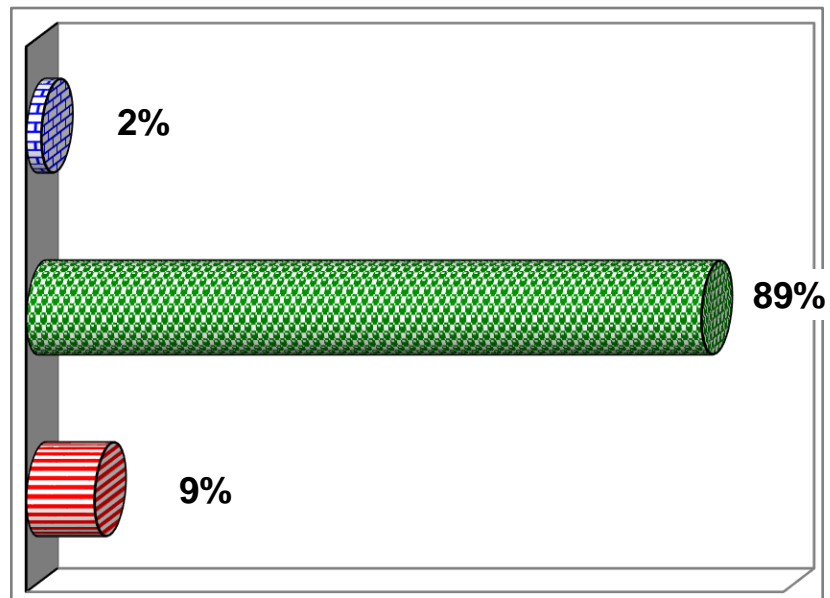
Tabla N° 4

Presenta inexistencia de cláusula contractual a favor del arrendatario.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Afirmativamente	33	9
b) Negativamente	344	89
c) Desconoce	7	2
TOTAL	384	100%

INTERPRETACIÓN

En lo concerniente a la pregunta, el 89% respondieron en forma negativa y no hay inexistencia de cláusula contractual a favor de quien alquila un bien inmueble; 9% lo hicieron afirmativamente y el 2% indicaron desconocer, llegando al 100%. Al respecto, se puede afirmar que generalmente en los contratos de arrendamiento que tienen la naturaleza de ser contratos consensuales, dado que se perfeccionan por consentimiento entre las partes contratantes que han suscrito la aceptación del mismo, no se consideran cláusulas contractuales a favor del arrendatario, entre otros.

Gráfico No. 4**PRESENTA INEXISTENCIA DE CLÁUSULA CONTRACTUAL A FAVOR DEL ARRENDATARIO**

☐ Afirmativamente ☒ Negativamente ☐ Desconoce

Fuente: Abogados Hábiles del CAL. (Octubre - Diciembre 2019)

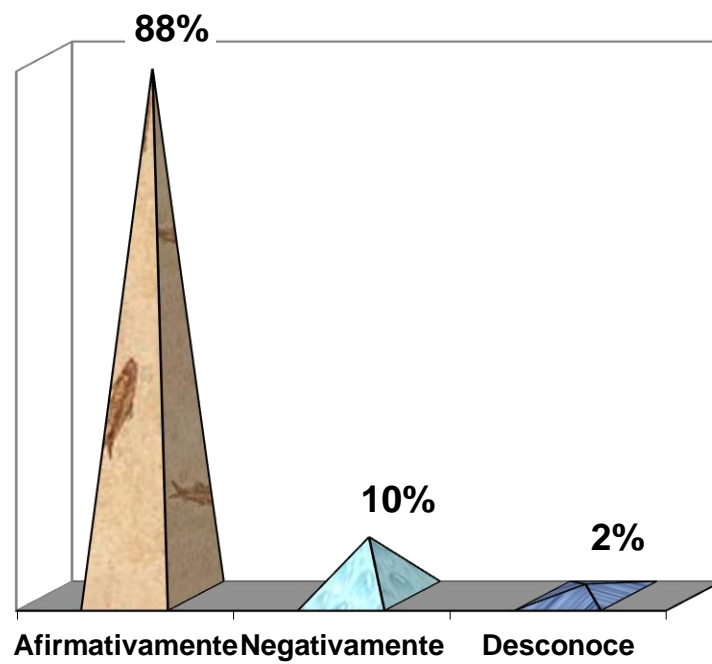
Tabla N° 5

Existe infracción a la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Afirmativamente	339	88
b) Negativamente	37	10
c) Desconoce	8	2
TOTAL	384	100%

INTERPRETACIÓN

De lo señalado en la pregunta el 88% de los abogados, respondieron afirmativamente, es decir indicaron que existe infracción a la cláusula penal que está contemplada como parte de dicha acción contractual; 10% lo hicieron en forma negativa y el 2% manifestaron desconocer, terminando de esta manera el 100% de los que fueron consultados. Efectivamente, existen casos donde el arrendatario incurre en incumplimiento de la restitución del bien inmueble vencido el plazo del contrato, lo que conlleva a una sanción económica prevista en la cláusula penal; asimismo, el arrendador tendrá que iniciar la acción respectiva en el órgano jurisdiccional competente.

Gráfico No. 5**EXISTE INFRACCIÓN A LA CLÁUSULA PENAL
PREVISTA EN EL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO**

Fuente: Abogados Hábiles del CAL. (Octubre - Diciembre 2019)

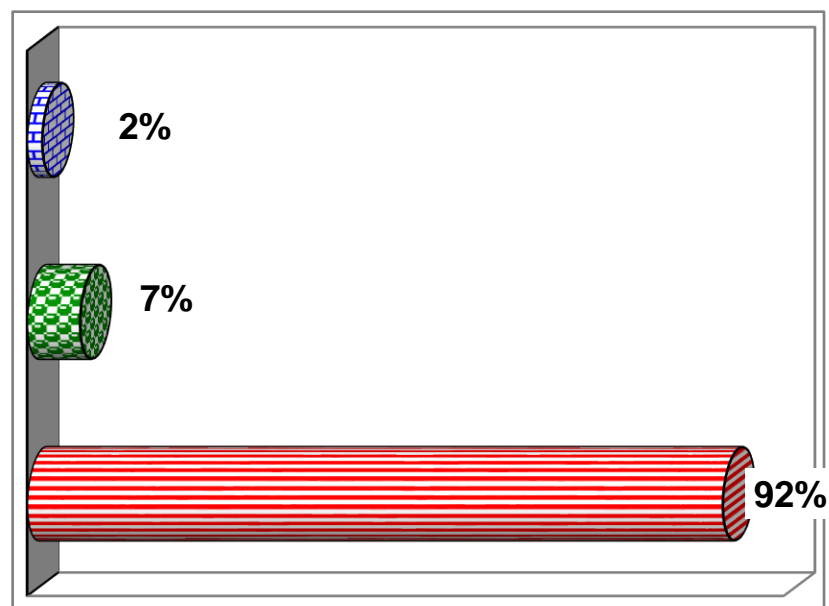
Tabla N° 6

Existe incumplimiento contractual y de obligaciones por parte del arrendatario.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Afirmativamente	351	92
b) Negativamente	27	7
c) Desconoce	6	2
TOTAL	384	100%

INTERPRETACIÓN

Conforme a la información que se visualiza en la tabla, podemos encontrar que el 92% respondieron afirmativamente; dando a entender que en estos casos existe incumplimiento contractual y de obligaciones por parte del arrendatario; 7% opinaron negativamente y el 2% indicaron desconocer arribando al 100%. Conforme con lo anterior antes expuesto, podemos afirmar que efectivamente existen casos de incumplimiento contractual y de obligaciones previstas en el contrato, lo cual conlleva a implicancias jurídicas que ocasionan la resolución del contrato por el referido incumplimiento.

Gráfico No. 6**EXISTE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL Y DE OBLIGACIONES POR PARTE DEL ARRENDATARIO**

☒ Afirmativamente ☒ Negativamente ☒ Desconoce

Fuente: Abogados Hábiles del CAL. (Octubre - Diciembre 2019)

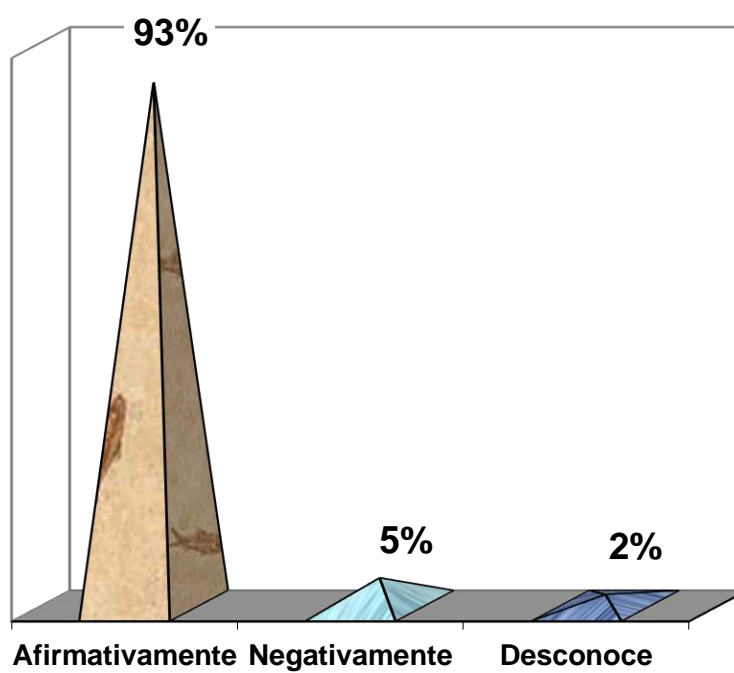
Tabla N° 7

Vencimiento del contrato de arrendamiento.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Afirmativamente	357	93
b) Negativamente	19	5
c) Desconoce	8	2
TOTAL	384	100%

INTERPRETACIÓN

Visualizando la tabla correspondiente, encontramos que el 93% tuvieron una respuesta afirmativa en el sentido que efectivamente existen muchos casos de vencimiento de la acción contractual, 5% respondieron todo lo contrario y que esto no es muy frecuente, mientras tanto el 2% se limitaron en señalar que desconocían, culminando el 100%. En efecto, la norma legal ha previsto que en toda relación contractual debe existir lo previsto en el Art. 1688 y 1704 del Código Civil y señalar la fecha del vencimiento del plazo del inmueble materia *sub litis*.

Gráfico No. 7**VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Fuente: Abogados Hábiles del CAL. (Octubre - Diciembre 2019)

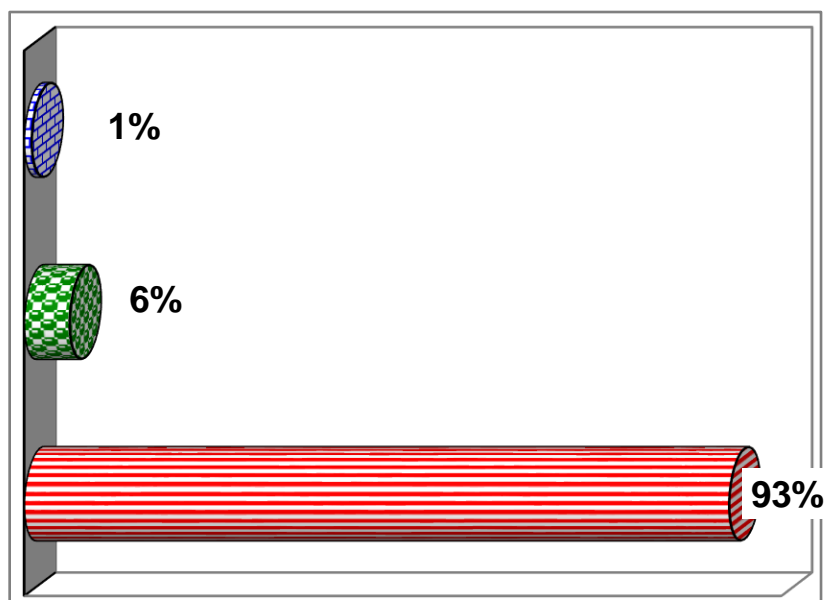
Tabla N° 8

El propietario tiene derecho a reclamar el bien inmueble de su propiedad.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Afirmativamente	357	93
b) Negativamente	22	6
c) Desconoce	5	1
TOTAL	384	100%

INTERPRETACIÓN

Buscando una explicación ante la información que se ha recopilado, el 93% de los abogados lo hicieron afirmativamente; es decir para ellos los propietarios, si tienen derecho a exigir la devolución de su propiedad; mientras el 6% tuvieron puntos de vista contrarios en comparación con los anteriores y el 1% manifestaron desconocer, culminando de esta manera con el total de la muestra. Conforme con lo acordado en el contrato y lo establecido en la norma sustantiva vigente, vencido el plazo de esta relación contractual, el arrendador tiene el derecho a reclamar de inmediato la entrega del inmueble de su propiedad y el arrendatario está en obligación de entregárselo; no obstante, si ambos acuerdan renovar el contrato nuevamente.

Gráfico No. 8**EL PROPIETARIO TIENE DERECHO A
RECLAMAR EL BIEN INMUEBLE DE SU
PROPIEDAD**

☒ Afirmativamente ☒ Negativamente ☒ Desconoce

Fuente: Abogados Hábiles del CAL. (Octubre - Diciembre 2019)

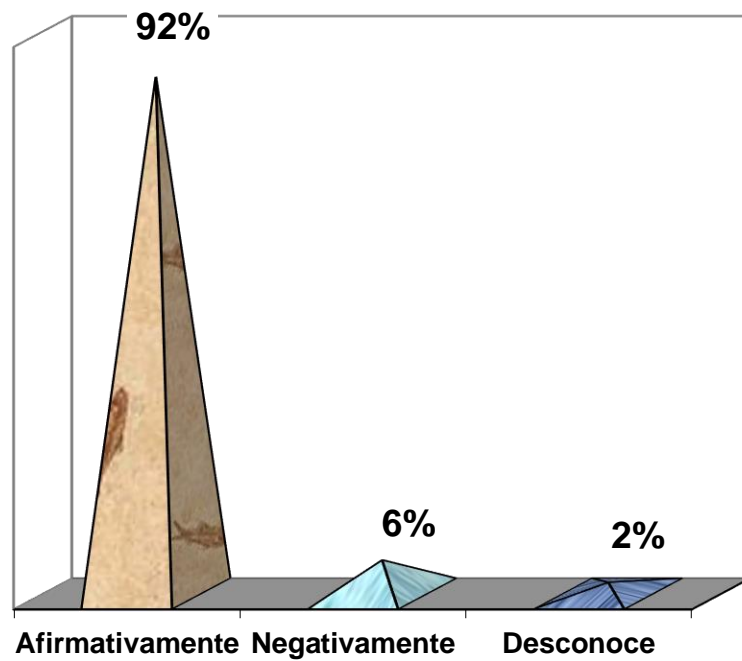
Tabla N° 9

Ejecución de sentencia de desalojo de inquilino y/o poseedor de inmueble.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Afirmativamente	352	92
b) Negativamente	25	6
c) Desconoce	7	2
TOTAL	384	100%

INTERPRETACIÓN

Tal como se ha presentado el acopio de información, el 92% respondieron afirmativamente, es decir para ellos si es coherente la ejecución de la sentencia de desalojo del inquilino y o poseedor del inmueble; 6% lo hicieron negativamente y el 2% expresaron desconocer, sumando el 100%. Conforme al derecho positivo vigente, sí es coherente la ejecución de la resolución que disponga el allanamiento del arrendatario en cumplimiento a dicho mandato judicial; asimismo, en el año próximo pasado, se han efectuado modificaciones otorgando competencia a los notarios respecto al desalojo en esta clase de contratos y que es motivo de análisis por los especialistas.

Gráfico No. 9**EJECUCIÓN DE SENTENCIA DE DESALOJO DE
INQUILINO Y/O POSEEDOR DE INMUEBLE**

Fuente: Abogados Hábiles del CAL. (Octubre - Diciembre 2019)

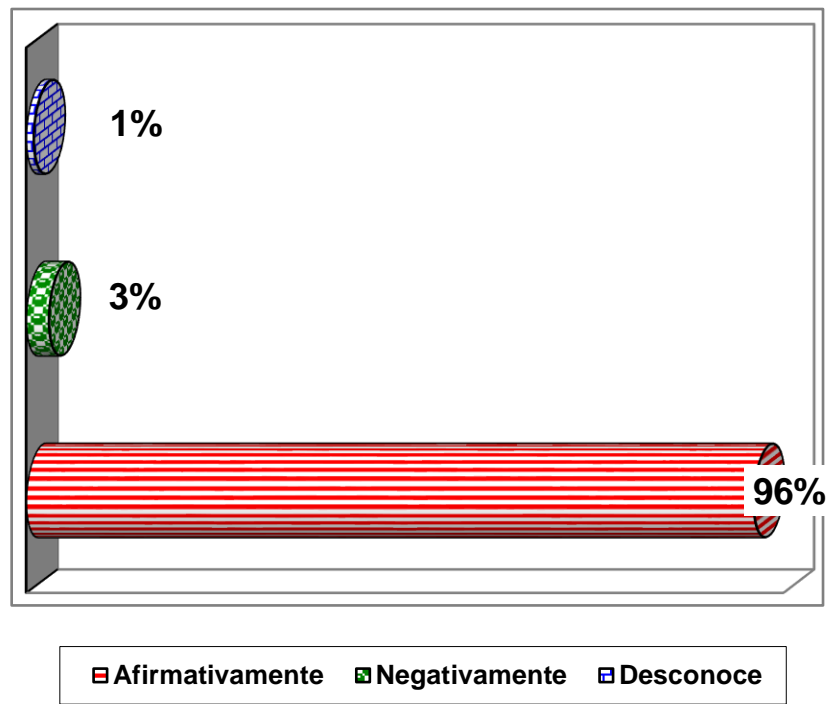
Tabla N° 10

Esta medida se debe a la extinción del contrato de arrendamiento.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Afirmativamente	368	96
b) Negativamente	12	3
c) Desconoce	4	1
TOTAL	384	100%

INTERPRETACIÓN

De lo indicado en la información que presenta la tabla, el 96% considera afirmativa esta medida relacionada a la extinción del contrato en referencia, 3% lo hicieron negativamente y el 1% se limitaron en señalar que desconocían, terminando el 100%. Efectivamente, conforme lo antes expuesto, dichas medidas que son consecuencia de las implicancias jurídicas, se deben a la extinción del contrato de arrendamiento tantas veces aludida que reconoce derechos al arrendador para reclamar la devolución del bien de su propiedad conforme la ley que lo establece.

Gráfico No. 10**ESTA MEDIDA SE DEBE A LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Fuente: Abogados Hábiles del CAL. (Octubre - Diciembre 2019)

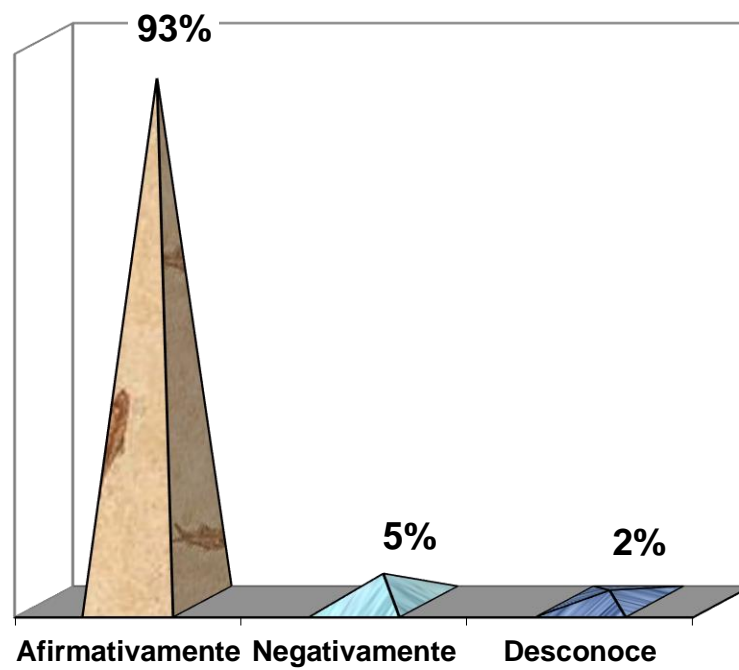
Tabla N° 11

Desalojo de bien inmueble se lleva a cabo observando las leyes y procedimientos.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Afirmativamente	358	93
b) Negativamente	19	5
c) Desconoce	7	2
TOTAL	384	100%

INTERPRETACIÓN

Los datos mostrados en la parte porcentual y gráfica de la pregunta, permite conocer que el 93% de los abogados, tuvieron una posición afirmativa; es decir fueron de la opinión que esta medida vinculada con el desalojo de un bien inmueble, se realiza conforme a los procedimientos señalados en la normatividad vigente; en cambio el 5% tuvieron apreciaciones negativas frente al grupo anterior y el 2% complementario mencionaron desconocer, sumando el 100%. En efecto, se tiene que tener presente que un desalojo por vencimiento de contrato se lleva a cabo por mandato de la administración de justicia y/o notarios, quien siempre y cuando esté debidamente acreditado el derecho del recurrente, cuya verificación deberá ser ejecutado por el Juez de Paz Letrado.

Gráfico No. 11**DESALOJO DE BIEN INMUEBLE SE LLEVA A CABO OBSERVANDO LAS LEYES Y PROCEDIMIENTOS**

Fuente: Abogados Hábiles del CAL. (Octubre - Diciembre 2019)

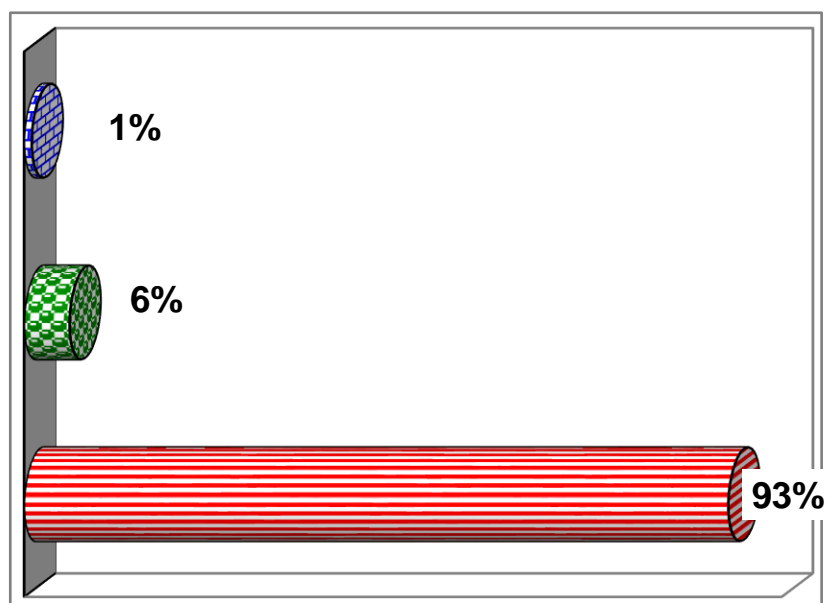
Tabla N° 12

Procede el desalojo al incurrir en las penalidades establecidas en el contrato.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Afirmativamente	357	93
b) Negativamente	23	6
c) Desconoce	4	1
TOTAL	384	100%

INTERPRETACIÓN

Es notorio poder apreciar la tendencia de los resultados, encontrando que el 93% de los que respondieron afirmativamente, indicaron que para ellos si procede el desalojo cuando se presentan penalidades que han sido consideradas en el contrato; ante lo cual el 6% tuvieron una posición negativa y el 1% indicaron que desconocían, llegando al 100%. Efectivamente y conforme lo establece la ley, sí procede el desalojo al arrendatario cuando este incurre en las cláusulas penales previstas en el contrato de arrendamiento suscrito por el arrendador y el arrendatario, el cual constituye una sanción económica.

Gráfico No. 12**PROCEDE EL DESALOJO AL INCURRIR EN LAS PENALIDADES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO**

☒ Afirmativamente ☒ Negativamente ☒ Desconoce

Fuente: Abogados Hábiles del CAL. (Octubre - Diciembre 2019)

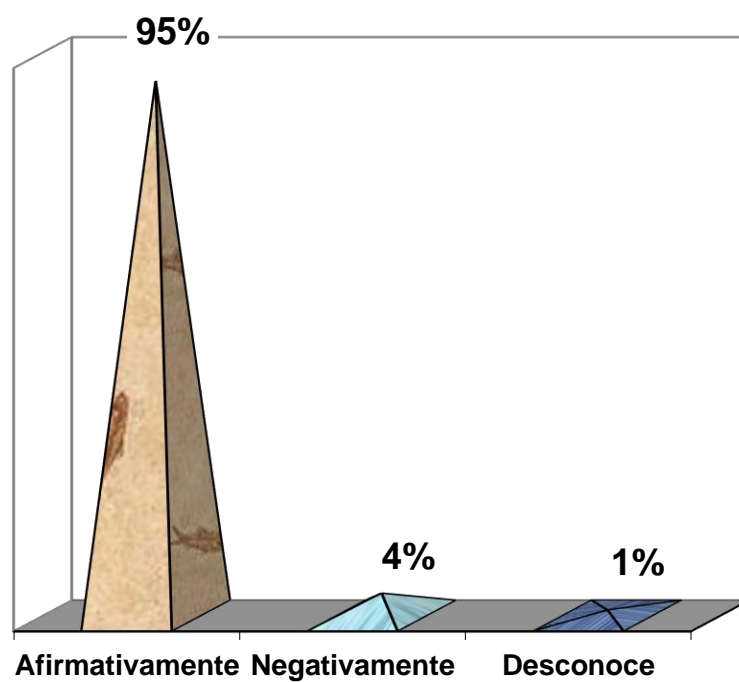
Tabla N° 13

Cumplimiento de mandato judicial.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Afirmativamente	365	95
b) Negativamente	16	4
c) Desconoce	3	1
TOTAL	384	100%

INTERPRETACIÓN

Al interpretar la información considerada en la interrogante, el 95% de los que respondieron y que están vinculados profesionalmente con el derecho, lo hicieron afirmativamente, manifestando que en estos casos existe cumplimiento del mandato judicial y lo cual debe acatarse; en cambio el 4% lo hicieron en forma negativa y demostraron poco sustento jurídico y el 1% expresaron desconocer, terminando el 100%. En efecto, cuando el arrendador ha iniciado una acción judicial con legítimo interés económico y moral que es la restitución del inmueble de su propiedad, la autoridad judicial tiene que dar cumplimiento tanto en el desarrollo del proceso como en la parte ejecutora hasta entregarle el bien inmueble.

Gráfico No. 13**CUMPLIMIENTO DE MANDATO JUDICIAL**

Fuente: Abogados Hábiles del CAL. (Octubre - Diciembre 2019)

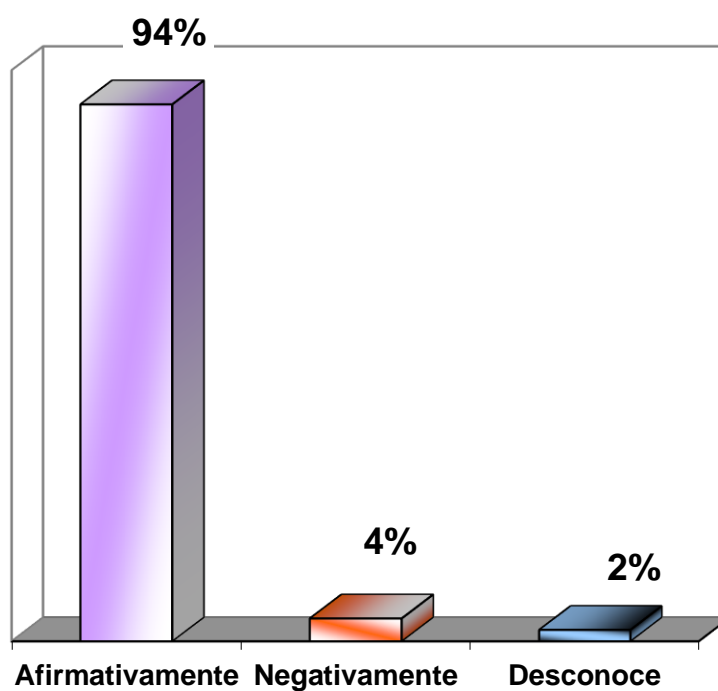
Tabla N° 14

Implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble establecido en el Código Civil Vigente.

ALTERNATIVAS	fi	%
a) Afirmativamente	363	94
b) Negativamente	15	4
c) Desconoce	6	2
TOTAL	384	100%

INTERPRETACIÓN

Es notorio que casi la totalidad de los que respondieron en esta primera alternativa, lo hicieron afirmativamente y dan a entender en un promedio del 94% que cuando existen consecuencias jurídicas como es el caso del desalojo de un bien inmueble, esto debe realizarse dentro de los alcances de la legislación civil vigente; en cambio el 4% se manifestaron en forma negativa y el 2% mencionaron desconocer, llegando al 100%. Conforme a los párrafos antes expuestos, cuando ha vencido el contrato y no se cumple con desocupar y entregar el bien inmueble como corresponde, se procederá judicialmente al desalojo ocasionando implicancias jurídicas establecidas en la norma.

Gráfico No. 14**IMPLICANCIAS JURÍDICAS EN EL DESALOJO
DE BIEN INMUEBLE ESTABLECIDO EN EL
CÓDIGO CIVIL VIGENTE**

Fuente: Abogados Hábiles del CAL. (Octubre - Diciembre 2019)

4.2 CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

La prueba Ji Cuadrado corregida por Yates es la utilizada en razón que más del 20% de las celdas que contienen las frecuencias esperadas de las tablas presentadas son menores a cinco (5), lo que obliga a la combinación de celdas adyacentes de cada una de las *tablas (3x3)* para finalmente obtener una *tabla 2x2*.

Dónde:

$$\chi^2 = \frac{(|ad - bc| - n/2)^2 n}{(a+b)(c+d)(a+c)(b+d)}$$

a= Celda, primera columna, primera fila

b= Celda, segunda columna, primera fila

c= Celda, primera columna, segunda fila

d= Celda, segunda columna, segunda fila

Por otro lado, para rechazar la hipótesis nula (H_0), el valor calculado de χ^2 debe ser mayor o igual a 3.8416, valor obtenido cuando χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad y un nivel de significancia de 0.05.

Hipótesis a:

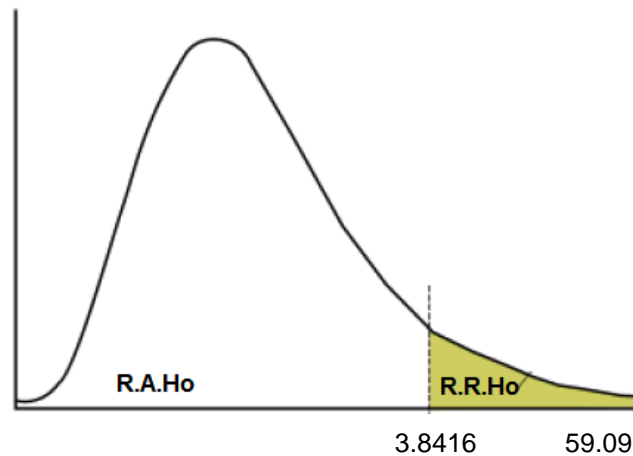
H_0 : La extinción de la relación contractual entre las partes, no incide en la necesidad del propietario de reclamar el bien inmueble de su propiedad.

H_1 : La extinción de la relación contractual entre las partes, incide en la necesidad del propietario de reclamar el bien inmueble de su propiedad.

Extinción de la relación contractual entre las partes	Necesidad del propietario de reclamar el bien inmueble			Total
	Afirmativamente	Negativamente	Desconoce	
Afirmativamente	335	13	1	347
Negativamente	20	8	3	31
Desconoce	2	1	3	6
Total	357	22	7	384

Al desarrollar la prueba en una tabla 2x2, adecuada para la prueba Ji Cuadrado corregida por Yates, el valor es:

$$\chi^2 = \frac{(|335 * 15 - 14 * 22| - 384 / 2)^2}{384} = 59.09$$



Como $59.09 > 3.8416$, se rechaza la Hipótesis nula y se concluye que la extinción de la relación contractual entre las partes, incide en la necesidad del propietario de reclamar el bien inmueble de su propiedad.

Hipótesis b:

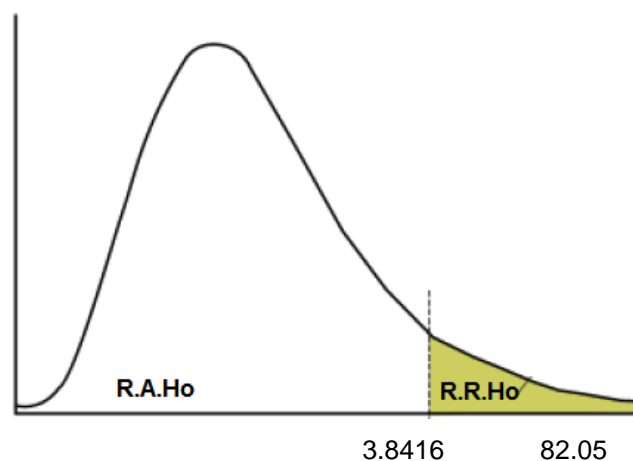
H_0 : La resistencia del arrendatario a la entrega del bien inmueble, no incide en la ejecución de sentencia de desalojo de inquilino y/o poseedor de inmueble.

H_1 : La resistencia del arrendatario a la entrega del bien inmueble, incide en la ejecución de sentencia de desalojo de inquilino y/o poseedor de inmueble.

Existe resistencia del arrendatario a la entrega del bien inmueble	Existe ejecución de sentencia de desalojo			Total
	Afirmativamente	Negativamente	Desconoce	
Efectivamente	16	17	0	33
Negativamente	335	7	0	342
Desconoce	1	1	7	9
Total	352	25	7	384

Al desarrollar la prueba en una tabla 2x2, adecuada para la prueba Ji Cuadrado corregida por Yates, el valor es:

$$\chi^2 = \frac{(|16 * 15 - 17 * 336| - 384 / 2)^2 384}{(33)(351)(352)(32)} = 82.05$$



Como $82.05 > 3.8416$, se rechaza la Hipótesis nula y se concluye que la resistencia del arrendatario a la entrega del bien inmueble, incide en la ejecución de sentencia de desalojo de inquilino y/o poseedor de inmueble.

Hipótesis c:

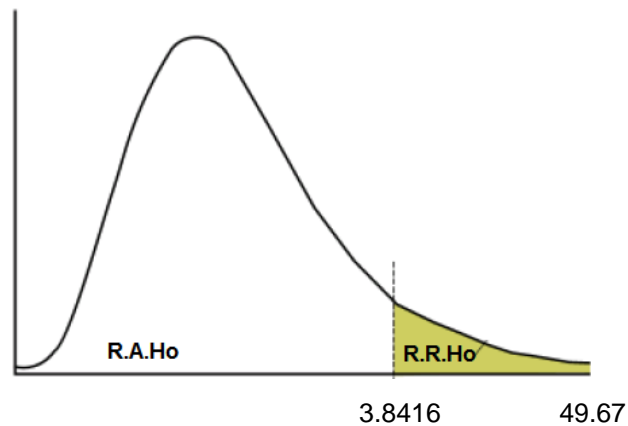
H_0 : La ausencia del derecho a la renovación contractual, no incide en la extinción del contrato de alquiler.

H_1 : La ausencia del derecho a la renovación contractual, incide en la extinción del contrato de alquiler.

Existe ausencia del derecho a la renovación contractual	Existe extinción del contrato de alquiler			Total
	Afirmativamente	Negativamente	Desconoce	
Efectivamente	20	9	0	29
Negativamente	346	0	0	346
Desconoce	2	3	4	9
Total	368	12	4	384

Al desarrollar la prueba en una tabla 2x2, adecuada para la prueba Ji Cuadrado corregida por Yates, el valor es:

$$\chi^2 = \frac{(|20 * 7 - 9 * 348| - 384 / 2)^2 384}{(29)(355)(368)(16)} = 49.67$$



Como $49.67 > 3.8416$, se rechaza la Hipótesis nula y se concluye que la ausencia del derecho a la renovación contractual, incide en la extinción del contrato de alquiler.

Hipótesis d:

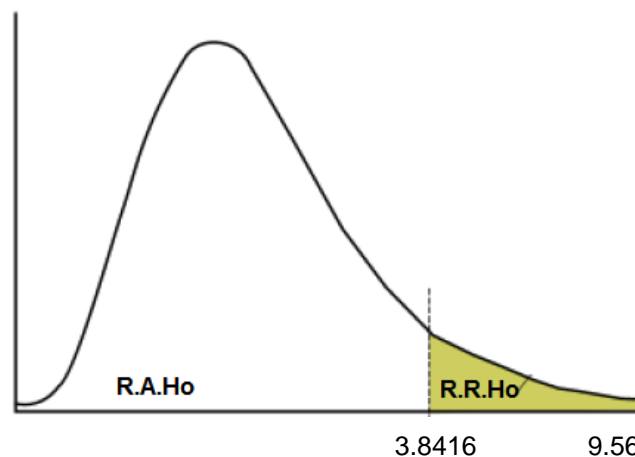
H_0 : La inexistencia de cláusula contractual a favor del arrendatario, no incide en la observancia de las leyes y procedimientos.

H_1 : La inexistencia de cláusula contractual a favor del arrendatario, incide en la observancia de las leyes y procedimientos.

A la inexistencia de cláusula contractual a favor del arrendatario	Existe observancia de las leyes y procedimientos			Total
	Afirmativamente	Negativamente	Desconoce	
Efectivamente	26	7	0	33
Negativamente	332	12	0	344
Desconoce	0	0	7	7
Total	358	19	7	384

Al desarrollar la prueba en una tabla 2x2, adecuada para la prueba Ji Cuadrado corregida por Yates, el valor es:

$$\chi^2 = \frac{(|26 * 19 - 7 * 332| - 384 / 2)^2 384}{(33)(351)(358)(26)} = 9.56$$



Como $9.56 > 3.8416$, se rechaza la Hipótesis nula y se concluye que la inexistencia de cláusula contractual a favor del arrendatario, incide en la observancia de las leyes y procedimientos.

Hipótesis e:

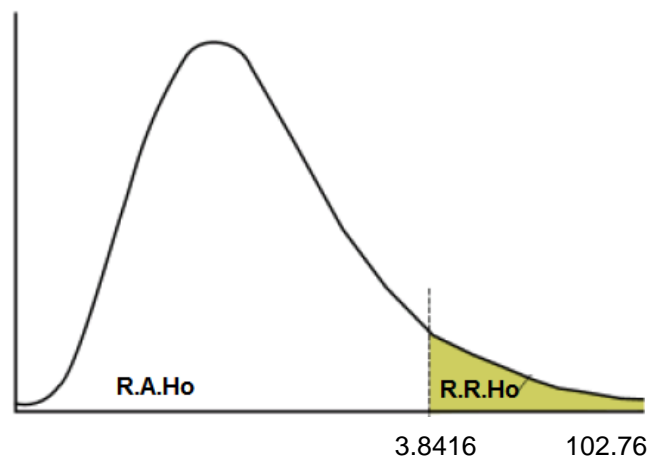
H_0 : La infracción a la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento, no incide en la procedencia del desalojo por penalidades establecidas.

H_1 : La infracción a la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento, incide en la procedencia del desalojo por penalidades establecidas.

Existe infracción a la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento	procedencia del desalojo por penalidades establecidas			Total
	Afirmativamente	Negativamente	Desconoce	
Efectivamente	332	7	0	339
Negativamente	22	15	0	37
Desconoce	3	1	4	8
Total	357	23	4	384

Al desarrollar la prueba en una tabla 2x2, adecuada para la prueba Ji Cuadrado corregida por Yates, el valor es:

$$\chi^2 = \frac{(|332 * 20 - 7 * 25| - 384 / 2)^2 384}{(339)(45)(357)(27)} = 102.76$$



Como $102.76 > 3.8416$, se rechaza la Hipótesis nula y se concluye que la infracción a la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento, incide en la procedencia del desalojo por penalidades establecidas.

Hipótesis f:

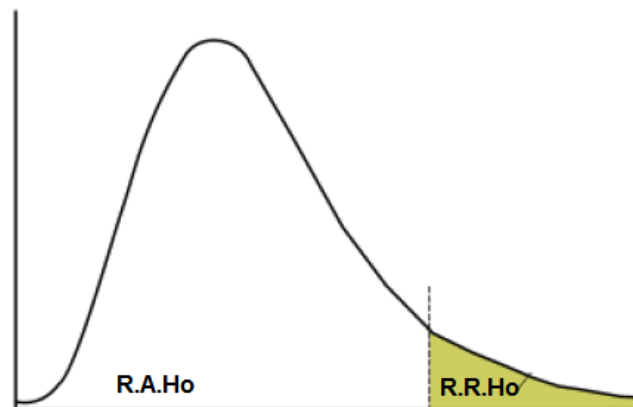
H_0 : La existencia de incumplimiento contractual y de obligaciones por parte del arrendatario, no incide en el cumplimiento de mandato judicial.

H_1 : La existencia de incumplimiento contractual y de obligaciones por parte del arrendatario, incide en el cumplimiento de mandato judicial.

Existe incumplimiento contractual y de obligaciones	Existe da cumplimiento de mandato judicial			Total
	Afirmativamente	Negativamente	Desconoce	
Efectivamente	348	3	0	351
Negativamente	15	12	0	27
Desconoce	2	1	3	6
Total	365	16	3	384

Al desarrollar la prueba en una tabla 2x2, adecuada para la prueba Ji Cuadrado corregida por Yates, el valor es:

$$\chi^2 = \frac{(|348 * 16 - 3 * 17| - 384 / 2)^2}{(351)(33)(365)(19)} = 135.55$$



Como $135.55 > 3.8416$, se rech 3.8416 , 135.55 , se concluye que la

existencia de incumplimiento contractual y de obligaciones por parte del arrendatario, incide en el cumplimiento de mandato judicial.

Hipótesis General:

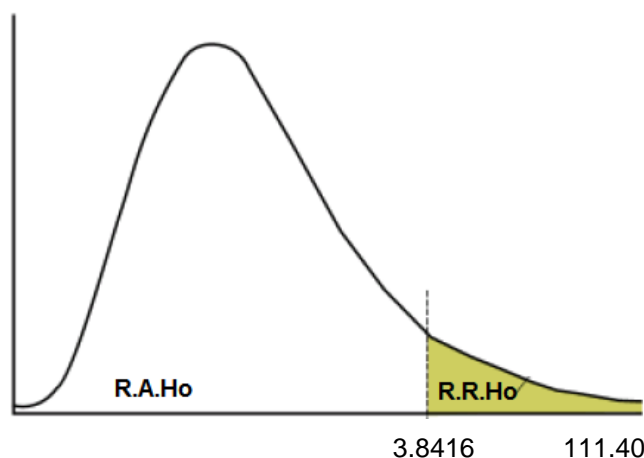
H_0 : El vencimiento del contrato de arrendamiento, no tiene implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil.

H_1 : El vencimiento del contrato de arrendamiento, tiene implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil.

vencimiento del contrato de arrendamiento	Existe desalojo de bien inmueble en el código civil			Total
	Afirmativamente	Negativamente	Desconoce	
Efectivamente	350	6	1	357
Negativamente	10	8	1	19
Desconoce	3	1	4	8
Total	363	15	6	384

Al desarrollar la prueba en una tabla 2x2, adecuada para la prueba Ji Cuadrado corregida por Yates, el valor es:

$$\chi^2 = \frac{(|350 * 14 - 7 * 13| - 384 / 2)^2}{(357)(27)(363)(21)} = 111.40$$



Como $111.40 > 3.8416$, se rechaza la Hipótesis nula y se concluye que el vencimiento del contrato de arrendamiento, tiene implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil.

4.3 DISCUSIÓN

Al tratar sobre esta figura jurídica vinculada con el arriendo de un bien inmueble, entendemos que el arrendador pacta mediante una relación contractual con el arrendatario, estableciéndose para estos fines cuáles son las obligaciones que les corresponden, pero que al vencerse el plazo señalado en el contrato se incumple con lo acordado; es por ello que en la legislación civil se plantean algunos escenarios jurídicos, como en el caso de un arrendamiento de duración determinada (Art. 1700 C. C.) en el cual el arrendatario continua en el uso del bien pero sin que exista renovación tácita hasta que el arrendador solicite su entrega. De otro lado, esta legislación (Art. 1704 C. C.) señala sobre lo que sucede cuando no se restituye el bien, asimismo, trata sobre los aspectos vinculados a la devolución del inmueble la cual es exigida por parte del arrendador, desde luego con las penalidades o prestaciones correspondientes para estos casos, sin que incidan en la prolongación del contrato de arrendamiento, generando con ello la necesidad de recurrir a un proceso de desalojo.

Esta situación expresada a manera de comentario en líneas anteriores fue tratada en el desarrollo del estudio por diferentes especialistas, que en la amplitud de sus conocimientos lo han tratado con mucha claridad y que refuerzan los alcances que tienen ambas variables. Esta situación relacionada con el tema, fue abordada por DEL RISCO SOTIL, Luis Felipe (2016) el mismo que da a entender los problemas que se generan al estar involucrados en estas situaciones a las que él considera desagradable y a su vez, señala que no existen las garantías como parte de un derecho que está establecido universalmente y donde se garantiza el derecho de restitución del bien inmueble, habiéndose inclusive tratado al respecto en plenos jurisdiccionales.

Esta situación que se ha comentado en párrafos anteriores, ha dejado en claro situaciones en las cuales el arrendador puede exigir la devolución del bien inmueble y tal como lo señala CANTUARIAS S., Fernando (2015) da a entender que existen procedimientos en las cuales el arrendador puede utilizar la legislación civil, para exigir la devolución de la propiedad; lo cual este especialista lo comenta con mucha claridad y describe los posibles escenarios en los cuales puede actuar el arrendador, entre otros.

Por su parte, al señalar sobre esta situación, PASCO ARAUCO, Alan (2014) establece detalladamente cual es el procedimiento cuando se presentan acciones de desalojo en el caso de los precarios y/o cuando se vence la relación contractual y también, cual es la participación de la autoridad judicial en estos casos. Tal como se ha mencionado en los artículos que se han comentado al respecto, apreciamos que los diferentes autores de estas publicaciones, han sido claros de lo que significa la acción contractual, cual

es la participación de la ley y cuál es el camino para actuar cuando se ha vencido dicho contrato.

De igual forma al abordar investigaciones peruanas que han tratado sobre estas variables materia de la investigación, se ubicó una tesis para optar el Magister en el campo del derecho, perteneciente a CHÁVEZ MARMANILLO, Juan Gualberto (2008); el mismo que en la Universidad considerada como la Decana de las Américas, trató con claridad que es lo que sucedía cuando se planteaba un proceso por desalojos y desde luego, este estaba vinculado cuando había fenecido la relación contractual y mediante un trabajo minucioso, trató sobre los diferentes aspectos que se tienen que afrontar, cual es la participación del arrendador y arrendatario, así como también los alcances que presenta la legislación civil al respecto.

Asimismo sobre esta temática, buscando obtener el grado de Maestro en la parte Civil y Comercial, VERA GUTIÉRREZ, Fany Soledad (2015) destaco en el ámbito jurídico que es lo que pasaba cuando el arrendatario está involucrado por esta situación en una posición precaria, así como también cuando esta es ilegítima; desde luego para estos casos también señala cual es la participación que tiene la autoridad judicial en el ámbito civil, hecho planteado a nivel de una corte superior del interior del país y planteado años anteriores.

Por otro lado, CORNEJO AGUILERA, Pablo. (2010) en una investigación llevada a cabo en el país del sur, también abordo esta figura jurídica y mediante un minucioso estudio, analizó las implicancias que se generan en cuanto a esta acción contractual de propiedades inmuebles y donde analiza la legislación vigente en Chile, cuando se presentan estos casos y también cuales eran las soluciones ante estas realidades; pero lo más importante, radica la

minuciosidad del enfoque formulado frente a la legislación establecida para estos fines.

Esta situación vinculada sobre esta problemática que ha generado la investigación, también fue tratado en el país altiplánico y donde MALDONADO ROCHA, Lourdes Sarah (2018), analiza en lo concerniente cuando se cumple el contrato entre el arrendador y el arrendatario de una propiedad inmueble y donde comenta los alcances que tiene al respecto la normatividad vinculada con los inquilinos; destacando que esta tenía bastante tiempo; ante lo cual formula algunos planteamientos a manera de recomendaciones.

Finalmente como parte de la discusión de esta investigación, se ha encontrado que efectivamente en los artículos tratados al respecto, los especialistas han reforzado los planteamientos formulados en las bases teóricas; así como también tanto en las investigaciones nacionales e internacionales, se han desprendido como parte del análisis e interpretaciones que la legislación existente en el Perú, como también en los países vecinos, son concordantes frente a esta problemática de los arrendatarios precarios y cuál es la participación de la legislación al respecto, cual es el rol que tiene las autoridades que administran justicia cuando existe vencimiento de la acción contractual y además, cuál era la forma de tratar estos casos cuando se presentan acciones de desalojo; lo cual es coincidente con los alcances que tiene la hipótesis de la investigación planteada en este trabajo y donde se concluye que al vencimiento de esta figura jurídica tiene implicancias en el desalojo de una propiedad inmueble en la legislación civil peruana, entre otros.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- 5.1.1** De los datos obtenidos como producto del estudio y posteriormente sometidas a prueba, se permitió establecer que la extinción de la relación contractual, incide en la necesidad de plantear el propietario el desalojo para poder reclamar su bien que es materia de arrendamiento.
- 5.1.2** Los datos puestos a prueba permitieron determinar que la resistencia del arrendatario a la entrega del bien inmueble, incide en la ejecución de desalojo del inquilino.
- 5.1.3** Los datos obtenidos permitieron establecer a través de la prueba respectiva que la ausencia del derecho a la renovación contractual, incide en la extinción del contrato de alquiler.
- 5.1.4** Se ha determinado que la inexistencia de la cláusula contractual a favor del arrendatario, incide en la observancia de las leyes y procedimientos.
- 5.1.5** El análisis de los datos obtenidos y posteriormente contrastados permitieron establecer que la infracción a la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento, incide en la procedencia del desalojo.

- 5.1.6** El análisis de los datos permitidos para determinar, la existencia de incumplimiento contractual y de obligaciones por parte del arrendatario, si incide en el cumplimiento del mandato judicial.
- 5.1.7** En conclusión, se ha demostrado que el vencimiento del contrato de arrendamiento, tiene implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil.

5.2 RECOMENDACIONES

- 5.2.1** Estando a lo indicado se tiene que ante un vencimiento de contrato de arrendamiento de un bien inmueble y cuya relación contractual se llevó a cabo por vía notarial, con cláusula de allanamiento y al existir incumplimiento por parte del arrendatario, debe proceder al desalojo y la presentación de documento ante el Juez de Paz Letrado, mediante proceso de ejecución, con el fin de ser más expeditiva la administración de justicia.
- 5.2.2** Es conveniente precisar de que en casos de iniciado un proceso de desalojo y para efectos de garantizar la seguridad y bienes inmuebles, se debe implementar un registro privado de inquilinos morosos a través de la Central de Riesgos, lo cual haría más expeditivo las medidas adoptadas toda vez de que los registro de deudores morosos en el Poder Judicial es solamente interno, pero sin embargo teniendo una central estando la información a un nivel de Central de Riesgos privadas seria lo mas conveniente. Así mismo ante la problemática planteada se recomienda al arrendador optar por un contrato de arrendamiento por escritura publica y someterse al procedimiento especial de desalojo mediante intervención del

notario y con ejecución conforme lo tiene la ley 30933, así como también se recomienda a las entidades de apoyo como la Policía Nacional del Perú que preste el apoyo de la fuerza pública en forma oportuna para la ejecución de sentencia de un proceso de desalojo y con ello lograr una pronta recuperación de un bien inmueble a favor del arrendatario.

- 5.2.3** Es importante que se creen mecanismos más céleres que ayuden a lograr la restitución del bien a favor del arrendador.
- 5.2.4** Se debe optimizar los procesos para la restitución del bien inmueble producto del vencimiento del contrato de arrendamiento a fin de lograr una eficacia procesal.

BIBLIOGRAFÍA

Referencias bibliográficas:

- Astuti, G. (1964). *"Enciclopedia del Derecho"*, Voz, T. XII, p.213, Milano – Italia.
- Bigio, J. (2012). *"El contrato de arrendamiento: exposición de motivos oficial"*, Ed. Gaceta Jurídica, Lima – Perú.
- Cabanellas, G. (2015). *"Diccionario enciclopédico de derecho usual"*, Ed. Heliasta S.R.L., Buenos Aires, Argentina.
- Cantuarias, Fernando. (2015). "Acuerdo comercial entre Colombia, Perú y la Unión Europea: contenido, análisis y aplicación" 1era Edición, Editorial Pacífico, Lima – Perú.
- Carrión, J. (2013). *"El recurso de casación en el Perú"* (5ª ed.), Grijley, Lima, Perú.
- Castillo, F. (2019). *"Comentarios al Código Civil Peruano"* (4ta Ed.), Gaceta Jurídica, Lima, Perú.,
- Castro, J. (2014). *"Manual de derecho civil"*. Editorial Jurista Editores E.I.R.L., Primera Edición, Lima - Perú.
- Lama, H. (2012). *"La posesión y la posesión precaria"* (4ª ed.), Grijley, Lima - Perú.
- Ledesma, M. (2014). *"Jurisprudencia actual"* (3ª ed.), Gaceta Jurídica, Tomo 6, Lima - Perú.
- Lozano, A. (2013). *"Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia mexicanas"*, Ed. Bellascá, México.
- Borda, G. (2011). *"Tratado de derecho civil"*. Editorial Abeledo – Perrot, Argentina.
- Mascareñas, C. (2014). *"Nueva enciclopedia jurídica"*, Ed. Francisco Seix, Madrid, España.

- Ninamanco, F. (2016). "Comentario al artículo 586 del Código Procesal Civil". *En: Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo*, Tomo IV, pp. 549-559.
- Ossorio, M. (2013). "Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales" (25ª ed.). Heliasta, Buenos Aires, Argentina.
- Palacios, M. (2013). "El ocupante precario" (3ª ed.), Jurista Editores, Lima, Perú.
- Pasco, Alán. (2014) "Desvaríos legislativos sobre la defensa posesoria extrajudicial y la estocada final a la fe pública registral", Gaceta Civil & Procesal Civil, Lima – Perú.
- Rezzónico, L. (2011) "Estudio de los contratos en nuestro derecho civil". Ed. Depalma. Madrid, España.
- Ripert, G. y J., Boulanger. (2010). "Tratado de derecho civil", Ed. la Ley. Buenos Aires, Argentina.
- Rojina, R. (2014). "Derecho civil mexicano". Ed. Porrúa, México.
- Zavaleta, W. (2014). "Código procesal civil", Ed. Rodhas. Lima, Perú.
- Chávez, J. (2008). "Proceso de desalojo por vencimiento de contrato". Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima, Perú. (Magister en Derecho)
- Del Risco, L. (2016) "El desalojo por ocupación precaria a la luz del cuarto pleno casatorio civil", Revista IUS ET VERITAS. Lima, Perú. (Artículo)
- Maldonado, L. (2018) "El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de fundos destinados a vivienda". editada por la Universidad Mayor de San Andrés, La Paz – Bolivia.
- Cornejo, P. (2010) "El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, Universidad de Chile", Santiago de Chile.
http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/107118/de-cornejo_p.pdf?sequence=3&isAllowed=y

Referencias electrónicas:

- Del Risco Sotil, L. F. (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil. IUS ET VERITAS, 24(53), pp. 132-142. <https://doi.org/10.18800/iusteveritas.201701.008>
- Díaz, J. (2019). *"Nulidad de un acto jurídico dentro de un proceso sumarísimo de desalojo por ocupante precario en la Corte Superior de Huaura - año 2017"*. Tesis de Maestría. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión – Huacho. Perú.
- Escobar, N. (2018). *"Derecho de renovación contrato de arrendamiento comercial y su aplicación en contrato de leasing, franquicia y concesión de espacio comercial"*. Tesis de Maestría en Derecho Empresarial. Pontificia Universidad Javeriana Cali, Colombia. http://vitela.javerianacali.edu.co/bitstream/handle/11522/10688/Derecho_renovacion_contratos.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Gonzales, J. (2015). *"El Arrendamiento"*. <http://biblio.juridicas.unam.mx/revista/pdf/DerechoComparado/78/art/art5.pdf>.
- Lama, H. (2011). *"La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano. el nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el Derecho Civil Peruano"*. Tesis de Maestría. Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/123456789/99>, Lima, Perú.
- López, B. (2015). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias en el desalojo del bien inmueble, distrito la Victoria – Lima*. Tesis de Maestría. Universidad Inca Garcilaso de la Vega. <http://repositorio.uigv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.11818/413/Caratularesumen413.pdf?sequence=4&isAllowed=y>, Lima, Perú.
- Martínez, S. (2012). Revista Ratio Juris Vol. 8 Nº 16 (enero-junio 2013), <https://publicaciones.unaula.edu.co/index.php/ratiojuris/article/view/122> (12/02/2021)
- Mejorada, M. (2015). *"Nueva Ley de Desalojo"*. <https://gestion.pe/blog/prediolegal/2015/08/nuevo-desalojo-ahora-pues.html>.
- Ocampo, M. (2016). *"El contrato de arrendamiento financiero o leasing financiero con opción a compra en Nicaragua: Derechos y Obligaciones de las partes, pertinencia y aplicabilidad"*. Tesis de Maestría. Universidad

Centroamericana,
<https://core.ac.uk/download/pdf/79472017.pdf>.

Nicaragua.

ANEXOS

ANEXO N° 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TEMA : **EL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SUS IMPLICANCIAS JURÍDICAS EN EL DESALOJO DE BIEN INMUEBLE EN EL CÓDIGO CIVIL.**

AUTOR : **ERNESTO LESSING DIESTRO Y LEÓN.**

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES Y DEFINICIÓN OPERACIONAL	METODOLOGÍA	POBLACIÓN Y MUESTRA
Problema principal	Objetivo general	Hipótesis principal			
¿De qué manera el vencimiento del contrato de arrendamiento, tiene implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil?	Demostrar si el vencimiento del contrato de arrendamiento, tiene implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil.	El vencimiento del contrato de arrendamiento, tiene implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil.	Variable independiente X. Contrato de arrendamiento x ₁ .- Extinción de la relación contractual entre las partes. x ₂ .- Resistencia del arrendatario a la entrega del bien inmueble. x ₃ .- Ausencia del derecho a la renovación contractual. x ₄ .- Inexistencia de cláusula contractual a favor del arrendatario. x ₅ .- Infracción a la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento. x ₆ .- Existencia de incumplimiento contractual y de obligaciones por parte del arrendatario.	Tipo: Explicativo Nivel: Aplicativo Método y Diseño: Ex post facto o retrospectivo	Población: A nivel del Colegio de Abogados de Lima. Muestra: 384 Abogados hábiles. Muestreo aleatorio simple, como fuente del muestreo probabilístico Instrumento La encuesta
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicas			
a. ¿De qué manera la extinción de la relación contractual entre las partes, incide en la necesidad del propietario de reclamar el bien inmueble de su propiedad? b. ¿De qué manera la resistencia del arrendatario a la entrega del bien inmueble, incide en la ejecución de sentencia de desalojo de inquilino y/o poseedor de inmueble?	a. Establecer si la extinción de la relación contractual entre las partes, incide en la necesidad del propietario de reclamar el bien inmueble de su propiedad. b. Determinar si la resistencia del arrendatario a la entrega del bien inmueble, incide en la ejecución de sentencia de desalojo de inquilino y/o poseedor de inmueble.	a. La extinción de la relación contractual entre las partes, incide en la necesidad del propietario de reclamar el bien inmueble de su propiedad. b. La resistencia del arrendatario a la entrega bien inmueble, incide en la ejecución de sentencia de desalojo de inquilino y/o poseedor de inmueble.			

<p>c. ¿De qué manera la ausencia del derecho a la renovación contractual, incide en la extinción del contrato de alquiler?</p> <p>d. ¿En qué medida la inexistencia de cláusula contractual a favor del arrendatario, incide en la observancia de las leyes y procedimientos?</p> <p>e. ¿En qué medida la infracción a la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento, incide en la procedencia del desalojo por penalidades establecidas?</p> <p>f. ¿En qué medida la existencia de incumplimiento contractual y de obligaciones por parte del arrendatario, incide en el cumplimiento de mandato judicial?</p>	<p>c. Establecer si la ausencia del derecho a la renovación contractual, incide en la extinción del contrato de alquiler.</p> <p>d. Determinar si la inexistencia de cláusula contractual a favor del arrendatario, incide en la observancia de las leyes y procedimientos.</p> <p>e. Establecer si la infracción a la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento, incide en la procedencia del desalojo por penalidades establecidas.</p> <p>f. Determinar si la existencia de incumplimiento contractual y de obligaciones por parte del arrendatario, incide en el cumplimiento de mandato judicial.</p>	<p>c. La ausencia del derecho a la renovación contractual, incide en la extinción del contrato de alquiler</p> <p>d. La inexistencia de cláusula contractual a favor del arrendatario, incide en la observancia de las leyes y procedimientos</p> <p>e. La infracción a la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento, incide en la procedencia del desalojo por penalidades establecidas.</p> <p>f. La existencia de incumplimiento contractual y de obligaciones por parte del arrendatario, incide en el cumplimiento de mandato judicial.</p>	<p>Variable Independiente Y. Acción de desalojo</p> <p>y₁.- Necesidad del propietario de reclamar el bien inmueble de su propiedad.</p> <p>y₂.- Ejecución de sentencia de desalojo de inquilino y/o poseedor de inmueble.</p> <p>y₃.- Extinción del contrato de alquiler.</p> <p>y₄.- Observancia de las leyes y procedimientos.</p> <p>y₅.- Procedencia del desalojo por penalidades establecidas.</p> <p>y₆.- Cumplimiento de mandato judicial.</p>		
--	--	--	--	--	--

ANEXO N° 2

ENCUESTA

INSTRUCCIONES:

La presente tiene por objeto recoger información del tema: **"el vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el Código Civil"**, la cual está compuesta por diferentes preguntas que luego de leerlas debe elegir la opción que considere correcta, marcando con un aspa (X). Se le recuerda que esta técnica es anónima, se agradece su colaboración.

1. ¿En su opinión tiene implicancias jurídicas la extinción de la relación contractual entre las partes?

- a) Efectivamente ()
- b) Negativamente ()
- c) Desconoce ()

Justifique

su

respuesta:

.....
.....
.....

2. ¿Existe resistencia del arrendatario a la entrega del bien inmueble?

- a) Afirmativamente ()
- b) Negativamente ()
- c) Desconoce ()

Justifique

su

respuesta:

.....
.....
.....

3. ¿En su opinión en esta figura jurídica existe ausencia del derecho a la renovación contractual?

- a) Afirmativamente ()
- b) Negativamente ()
- c) Desconoce ()

Justifique

su

respuesta:

.....
.....
.....

4. ¿En su opinión se presenta inexistencia de cláusula contractual a favor del arrendatario?

- a) Afirmativamente ()
- b) Negativamente ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

5. ¿Para usted existe infracción a la cláusula penal prevista en el contrato de arrendamiento?

- a) Afirmativamente ()
- b) Negativamente ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

6. ¿En esta figura jurídica existe incumplimiento contractual y de obligaciones por parte del arrendatario?

- a) Afirmativamente ()
- b) Negativamente ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

7. ¿Existe vencimiento del contrato de arrendamiento?

- a) Afirmativamente ()
- b) Negativamente ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

8. ¿Vencido el plazo del arrendamiento tiene el propietario derecho a reclamar el bien inmueble de su propiedad?

- a) Afirmativamente ()
- b) Negativamente ()
- c) Desconoce ()

Justifique su respuesta:

.....

9. ¿Es coherente la ejecución de sentencia de desalojo de inquilino y/o poseedor de inmueble?

- a) Afirmativamente ()
 b) Negativamente ()
 c) Desconoce ()

Justifique _____ su _____ respuesta:

.....

10. ¿Cree Usted que esta medida se debe a la extinción del contrato de arrendamiento?

- a) Afirmativamente ()
 b) Negativamente ()
 c) Desconoce ()

Justifique _____ su _____ respuesta:

.....

11. ¿En su opinión el desalojo de bien inmueble se lleva a cabo observando las leyes y procedimientos establecidos para estos fines?

- a) Afirmativamente ()
 b) Negativamente ()
 c) Desconoce ()

Justifique _____ su _____ respuesta:

.....

12. ¿Para Usted procede el desalojo al incurrir en las penalidades establecidas en el contrato?

- a) Afirmativamente ()
 b) Negativamente ()
 c) Desconoce ()

Justifique _____ su _____ respuesta:

.....

13. ¿Existe cumplimiento de mandato judicial?

- a) Afirmativamente ()
 b) Negativamente ()
 c) Desconoce ()

Justifique _____ su _____ respuesta:

.....

.....
.....

14. ¿Existen implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble establecido en el Código Civil Vigente?

- a) Afirmativamente ()
- b) Negativamente ()
- c) Desconoce ()

Justifique _____ su _____ respuesta:

.....
.....
.....

ANEXO N° 3

FICHA DE VALIDACIÓN

I. DATOS GENERALES:

- 1.1 APELLIDOS Y NOMBRES : VÁSQUEZ CAICEDO PÉREZ, GIOVANNA.
 1.2 GRADO ACADÉMICO : Doctorado en Derecho.
 1.3 INSTITUCIÓN QUE LABORA : Escuela de Posgrado Universidad Inca Garcilaso de la Vega (UIGV).
 1.4 TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN : El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el Código Civil.
 1.5 AUTOR DEL INSTRUMENTO : ERNESTO LESSING DIESTRO Y LEÓN.
 1.6 MAESTRÍA : Derecho Civil y Comercial.
 1.7 CRITERIO DE APLICABILIDAD : XXX
 a) De 01 a 09: (No válido, reformular) b) De 10 a 12: (No válido, modificar)
 b) De 12 a 15: (Válido, mejorar) d) De 15 a 18: Válido, precisar
 c) De 18 a 20: (Válido, aplicar)

II. ASPECTOS A EVALUAR:

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS CUALITATIVOS CUANTITATIVOS	Deficiente	Regular	Bueno	Muy Bueno	Excelente
		(01 - 09)	(10 - 12)	(12 - 15)	(15 - 18)	(18 - 20)
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.	01	02	03	04	05
2. OBJETIVIDAD	Esta formulado con conductas observables.					
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.					
4. ORGANIZACIÓN	Existe organización y lógica.					
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar los aspectos de estudio.					
7. CONSISTENCIA	Basado en el aspecto teórico científico y del tema de estudio.					
8. COHERENCIA	Entre las variables, dimensiones y variables.					
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del estudio.					
10. CONVENIENCIA	Genera nuevas pautas para la investigación y construcción de teorías.					
SUB TOTAL						
TOTAL						

VALORACIÓN CUANTITATIVA (total x 0.4) :
 VALORACIÓN CUALITATIVA :
 OPINIÓN DE APLICABILIDAD :

Lugar y fecha:



.....
 Firma y Post Firma del experto
 DNI N°

ANEXO N° 3

FICHA DE VALIDACIÓN

III. DATOS GENERALES:

- 1.1 APELLIDOS Y NOMBRES : CARNERO ANDIA, MAXIMILIANO.
 1.2 GRADO ACADÉMICO : Doctorado en Educación.
 1.3 INSTITUCIÓN QUE LABORA : Escuela de Posgrado Universidad Inca Garcilaso de la Vega (UIGV).
 1.4 TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN : El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el Código Civil.
 1.5 AUTOR DEL INSTRUMENTO : ERNESTO LESSING DIESTRO Y LEÓN.
 1.6 MAESTRÍA : Derecho Civil y Comercial.
 1.7 CRITERIO DE APLICABILIDAD : XXX
 a) De 01 a 09: (No válido, reformular) b) De 10 a 12: (No válido, modificar)
 b) De 12 a 15: (Válido, mejorar) d) De 15 a 18: Válido, precisar
 c) De 18 a 20: (Válido, aplicar)

IV. ASPECTOS A EVALUAR:

INDICADORES DE EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO	CRITERIOS CUALITATIVOS CUANTITATIVOS	Deficiente	Regular	Bueno	Muy Bueno	Excelente
		(01 - 09)	(10 - 12)	(12 - 15)	(15 - 18)	(18 - 20)
		01	02	03	04	05
11. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado.					
12. OBJETIVIDAD	Esta formulado con conductas observables.					
13. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y la tecnología.					
14. ORGANIZACIÓN	Existe organización y lógica.					
15. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					
16. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar los aspectos de estudio.					
17. CONSISTENCIA	Basado en el aspecto teórico científico y del tema de estudio.					
18. COHERENCIA	Entre las variables, dimensiones y variables.					
19. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del estudio.					
20. CONVENIENCIA	Genera nuevas pautas para la investigación y construcción de teorías.					
SUB TOTAL						
TOTAL						

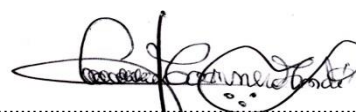
VALORACIÓN CUANTITATIVA (total x 0.4)

VALORACIÓN CUALITATIVA

OPINIÓN DE APLICABILIDAD

:
 :
 :

Lugar y fecha:



Firma y Post Firma del experto
 DNI N°