



**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TESIS**

**“El arrendamiento inmobiliario y la protección de los  
derechos del propietario en la legislación Nacional – lima  
2017-2018”**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**Autor**

**Bach. Lezcano Bambaren Enrique Adolfo**  
**<https://orcid.org/0000-0002-1402-4762>**

**Asesora**

**Mg. Marruffo Valdivieso Martha Olga**  
**<https://orcid.org/0000-0001-6635-6454>**

**Línea de Investigación**

**Desarrollo Humano, Comunicación y Ciencias Jurídicas para  
enfrentar los Desafíos Globales**

**Sublínea de Investigación**

**Derecho Público y Derecho Privado**

**Pimentel – Perú**

**2024**


**DECLARACIÓN JURADA DE ORIGINALIDAD**

Quien suscribe la DECLARACIÓN JURADA, soy Lezcano Bambaren Enrique Adolfo egresado (s) del Programa de Estudios de **Derecho** de la Universidad Señor de Sipán S.A.C, declaro bajo juramento que soy autor del trabajo titulado:

**“EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y LA PROTECCION DE LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL – LIMA 2017-2018”**

El texto de mi trabajo de investigación responde y respeta lo indicado en el Código de Ética del Comité Institucional de Ética en Investigación de la Universidad Señor de Sipán, conforme a los principios y lineamientos detallados en dicho documento, en relación con las citas y referencias bibliográficas, respetando el derecho de propiedad intelectual, por lo cual informo que la investigación cumple con ser inédito, original y autentico.

En virtud de lo antes mencionado, firman:

Lezcano Bambaren Enrique Adolfo	DNI: 06447296	
---------------------------------	---------------	---

Pimentel, 17 de julio de 2024.

## REPORTE DE SIMILITUD TURINITIN

Reporte de similitud

NOMBRE DEL TRABAJO

**"El arrendamiento inmobiliario y la protección de los derechos del propietario en la legislación Nacional"**

AUTOR

**Enrique Adolfo Lezcano Bambaren**

RECUESTO DE PALABRAS

**26855 Words**

RECUESTO DE CARACTERES

**138116 Characters**

RECUESTO DE PÁGINAS

**91 Pages**

TAMAÑO DEL ARCHIVO

**154.6KB**

FECHA DE ENTREGA

**Sep 23, 2024 11:27 AM GMT-5**

FECHA DEL INFORME

**Sep 23, 2024 11:28 AM GMT-5**

### ● 17% de similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.

- 15% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 9% Base de datos de trabajos entregados
- 4% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

### ● Excluir del Reporte de Similitud

- Material bibliográfico
- Coincidencia baja (menos de 8 palabras)
- Material citado

**“EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y LA PROTECCION DE LOS DERECHOS DEL  
PROPIETARIO EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL – LIMA 2017-2018”**

**Aprobación del jurado**

---

**DR. BARRIO DE MENDOZA VASQUEZ ROBINSON**

**Presidente del Jurado de Tesis**

---

**DRA. UCHOFEN URBINA ANGELA KATHERINE**

**Secretario del Jurado de Tesis**

---

**MG. MARRUFFO VALDIVIESO MARTHA OLGA**

**Vocal del Jurado de Tesis**

## **“EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y LA PROTECCION DE LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL – LIMA 2017-2018”**

### **Resumen**

La ley N°30201 (Registro de deudores judiciales morosos) del 28 de mayo del 2014, el decreto legislativo N°1177 (Régimen de promoción del arrendamiento para vivienda) del 18 de julio del 2015 y la ley N°30933 (Procedimiento especial de desalojo con intervención notarial) del 24 de abril del 2019, tienen por objetivo un rápido desalojo, sin embargo, no se cumplen los plazos establecidos por problemas normativos e institucionales en el poder judicial, poniendo en riesgo los derechos del propietario. El propósito de este estudio fue analizar el arrendamiento inmobiliario y la protección de los derechos del propietario en la legislación nacional. Los objetivos específicos fueron describir el arrendamiento inmobiliario, la protección de los derechos del propietario y verificar si los propietarios gozan de protección frente al arrendamiento inmobiliario. Esta investigación es descriptiva y cuantitativa, se aplicó un cuestionario a 90 participantes seleccionados a juicio del investigador de acuerdo con la actividad que realizan y su relación con el objeto del estudio. Se llegó a concluir que el derecho a la propiedad es fundamental y tiene como fuente la dignidad humana, por su valor o importancia para garantizar el bienestar y la calidad de vida del titular. Por lo tanto, la Ley N°30201, el decreto legislativo N°1177 y la ley N°30933, no logran proteger adecuadamente los derechos del propietario, pues los plazos no se cumplen, pero la apelación a las sentencias que ordenan el desalojo es admitida sin efectos suspensivos, impidiendo al propietario usar, gozar y disponer del bien a corto plazo.

**Palabras clave:** Contrato de arrendamiento, propiedad, desalojo.

## **Abstract**

Law N°30201(Register of delinquent judicial debtors) of May 28, 2014, Legislative Decree N°1177 (Regime for the promotion of leasing for housing) of July 18, 2015 and Law N°30933 (Special eviction procedure with notarial intervention) of April 24, 2019, aim at a quick eviction, however, the established deadlines are not met due to regulatory and institutional problems in the judiciary, putting at risk the rights of the landlord. The purpose of this study was to analyze real estate leasing and the protection of landlord's rights in the national legislation. The specific objectives were to describe real estate leasing, the protection of landlord's rights, and to verify whether landlords enjoy protection from real estate leasing. This research is descriptive and quantitative. A questionnaire was applied to 90 participants selected at the discretion of the researcher according to the activity they perform and their relationship with the object of the study. It was concluded that the right to property is fundamental and has human dignity as its source, due to its value or importance in guaranteeing the well-being and quality of life of the owner. Therefore, Law No. 30201, Legislative Decree No. 1177 and Law No. 30933 fail to adequately protect the rights of the owner, since the deadlines are not met, but the appeal to the sentences ordering the eviction is admitted without suspensive effects, preventing the owner from using, enjoying and disposing of the property in the short term.

**Keywords:** Lease, property, eviction.

## I. INTRODUCCIÓN

Este estudio tiene por propósito dar a conocer los conflictos que son generados para el propietario de un inmueble, el arrendar y que el monto pactado no sea abonado dentro de la fecha establecida en la cláusula del contrato, pasando días, meses y hasta años, en el que el arrendador no cumpla con realizar el pago correspondiente del mismo, generando en el propietario conflictos financieros.

Considerando que hacer un contrato simple es más fácil para el propietario, lo que le dificulta más exigir sus derechos porque debe presentarse ante el notario y el juez letrado del distrito en el que se encuentra el inmueble arrendado, lo que resulta en un costo excesivo para el arrendatario.

Por consiguiente, el propietario se siente imposibilitado de actuar ya que no existe ninguna entidad jurídica que vele o apoye sus requerimientos de desalojar al arrendador, de forma expresa, a pesar de que estas han sido establecidas en el Código Civil. Título VI ARRENDAMIENTO artículos del 1666 - 1712, desnaturalizando el objetivo del contrato. Título III OBJETO DEL CONTRATO, artículos 1402 - 1403 cuyas cláusulas fueron acordadas de mutuo acuerdo y de acuerdo con la vigente Constitución Política Peruana (emitida el 29 de diciembre de 1993). Entonces, este impedimento de desalojar al inquilino moroso afecta los derechos fundamentales a los que están sujetos las personas en el artículo 1 y 2 de la CPP.

Por ende, es necesario realizar un exhaustivo análisis a la estructura jurídica del desalojo, y establecer que, existen dos vías la de tipo judicial y la de tipo notarial al, por tanto, dicha investigación intenta demostrar que las leyes vigentes de arrendamiento inmobiliario no protegen a los propietarios y no garantiza significativamente la defensa de los derechos del arrendador en la legislación nacional- Lima- 2017-2018.

Así mismo, debemos determinar que el peso del desalojo judicial esté cubierto por las leyes del territorio nacional, que está dentro del CCP, teniendo en cuenta que ha sido criticado por su lentitud en el proceso.

Como resultado, esto nos permite investigar la figura de desalojo resiente por El

proceso no contencioso notarial establecido por la Ley N°30933 se inicia desde varios puntos de vista, los cuales muestran que la ley habría permitido a los notarios actuar en contra del texto constitucional, lo que aumentaría los costos del contrato y no garantizaría que no se produzca un conflicto que cause una diferencia entre las partes, cuando se podría simplemente regular algunos procesos legales vigentes.

Sin embargo, el incumplimiento del contrato no es más que una manifestación de la mentalidad de hacinamiento de muchos ciudadanos que creen que el incumplimiento del contrato es la norma. Lo cual provocó la credibilidad del país porque demostró que sus instituciones no están funcionando como es debido.

Los costos de arrendamiento más altos son un efecto evidente de romper un contrato de arrendamiento; por ejemplo, los arrendadores exigen más meses de garantía (de un mes a varios meses), aun sabiendo de que al término del contrato el arrendatario no puede entregar los bienes en posesión pactada, lo que da lugar a la iniciación de procesos judiciales de desahucio que duran años, normalmente con reparaciones a cargo del propietario, a pesar de contratos, vigilancia, etc., que no están cubiertos por la garantía, el Estado es el mayor responsable de todo esto. ¿Qué más puede hacer un arrendador ante esta situación para tomar posesión de la propiedad más rápido? Pues puede ser la posesión forzosa del inmueble (acción directa o autoconservación), o un acuerdo con el inquilino infractor para entregar el inmueble por un monto monetario, lo cual genera un déficit económico mucho mayor para el arrendador, generando en el propietario inestabilidad económica y retraso en sus obligaciones financieras, fuera de que para volver a arrendar su propiedad debe invertir en dejar el predio en condiciones óptimas para el siguiente inquilino, lo cual manifiesta una verdadera injusticia en un país regido por una constitución.

Por ende, se pretende establecer y eliminar de forma inmediata y sin tanto proceso algunas medidas que se han planteado al momento de procesar dicha situación, generando incomodidad y gastos indiscriminados en los propietarios, vulnerando sus derechos cuando sus inmuebles son entregados en mal estado o se pretenden tomar posesión de este, ya que para darle solución se requiere de gastos innecesarios que se pueden evitar mediante un



proceso sencillo e inmediato.

Es importante destacar que este problema es muy común en la sociedad en el ámbito social, ya que está presente y escondido en la vida cotidiana de los propietarios de bienes inmuebles, quienes buscan recuperar la propiedad ocupada por el inquilino de manera rápida y eficiente, con menores daños, aunque la justicia no es su responsabilidad en nuestro país.

De la misma manera, Rodríguez Padilla y Härtling (2021) en el Proyecto de Ley General de Alquileres de Bienes Inmuebles y Desahucios destaca que los bienes inmuebles son difundidos cuando ya han caducado y no son válidos en la actualidad, lo que requiere la renovación y centralización del texto legal para adaptarlo a la economía actual y garantizar la seguridad jurídica para ambas partes en cuanto al alquiler de bienes inmuebles. Por tanto, en la sociedad moderna, sería ilógico pensar que, en lo mencionado anteriormente, se permitió la autotutela, que significa poseer o utilizar la fuerza de los bienes por sí mismos (Delgado et al., 2017).

Sin embargo, Trujillo (2019) expresa que para los tesisistas socialistas esta situación está vinculada a la disociación y diferencia económica a causa de los ratios elevados de miseria y a la preservación de inmuebles por una parte de la población con una economía aparentemente estable, es así que la flexibilidad o dureza de la ley concerniente al desalojo del arrendatario que incumple con el pago a tiempo de sus obligaciones, en palabras del doctor Ninamancco “claramente conlleva a una repercusión en el mercado de bienes raíces, ya que la gran mayoría de mercedes conductivas disminuyen su valor”.

En el Perú, como se ha venido mencionando, es un problema social porque no se respetan las leyes establecidas y es este el que tiene la facultad y obligación de solucionar los conflictos y la función de celeridad del Estado, por lo que no existe la capacidad adecuada para la regularización y revisión de los archivos, tomando más del tiempo necesario en revisar las evidencias, notificarlas y por ende el desgaste económico e incensario del propietario.

Considerando que no se puede pensar, que el Estado no es el único que tiene el poder de determinar cuál de los involucrados está errado, sino que su decisión debe ser realmente ejecutada, caso contrario, persistiría gobernando del modo en el que se pretendía evitar, lo

que traería como consecuencia emplear la justicia personalmente.

En consecuencia, Gonzales (2019) sostiene de manera específica que cuando el arrendatario deja de pagar la renta durante dos meses y quince días, se termina la relación, ya sea al no pagar tres cuotas si se acordaron periodos más cortos, o al vencimiento de un solo periodo y además quince días en caso de contratos más extensos (art.1697-1 CC); o en caso de que una sentencia obligue al arrendatario a pagar la renta y la fecha límite es de El artículo 1697-2 del Código Civil, página 131.

Lo que ayudará a determinar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantizaría la protección legal del propietario y en la legislación nacional, especificando de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantizaría el proceso especial de desahucio, en la legislación nacional- Lima- 2017-2018 (Romero, 2019). Por lo tanto, se puede determinar que actualmente alquilar un predio y en particular, los bienes raíces se convierten en altamente peligrosos. Por lo tanto, para resolver este problema, es necesario investigar profundamente el problema para aplicar la solución adecuada según las normas legales vigentes.

Es bien sabido que los tribunales son responsables de los juicios de desalojo o desahucio, que consisten en obligar al propietario inestable a abandonar su propiedad por razones legales, a veces con la intervención de la fuerza pública. Los casos de desalojo por falta de pago de renta o por vencimiento de renta pueden ocurrir en los juzgados de paz letrados, civiles o mixtos. o porque los poseedores no tienen títulos vencidos, lo que los hace precarios

Muchos son los conflictos que se vienen presentando a nivel internacional y en nuestro país frente al arrendamiento inmobiliario, en la que se busca el respeto y derecho a través de un contrato en el cual el propietario cede el uso y goce a un arrendatario a cambio de una prestación económica, sin embargo este derecho del propietario para disponer del bien, y recibir la prestación económica se ha visto truncado por voluntad propia del arrendatario o por descuido del propietario, es por ello que se busca la solución del conflicto sin mayores complicaciones, trámites, papeleos y hasta gastos innecesarios que solo buscan demorar el proceso, además de, generar en el arrendador un déficit financiero (Alegoría, 2018; Valente,

2014; Jiménez, 2005).

Este es un problema presente a nivel mundial que ha generado que los diferentes países como España y Perú se haya legislado la figura de desalojo Express (Gonzales, 2018; Castellano et al., 2019), sin embargo, este también tiene problemas como demoras que no permiten la restitución inmediata del bien inmueble.

En el caso del Perú, se han implementado, además del desalojo ordinario contenido en el Código Civil (Ledesma, 2008), tres leyes para lograr la restitución inmediata del bien frente a los arrendatarios morosos e incumplimientos, no obstante, en la actualidad encontramos que estas leyes no se cumplen correctamente dado a factores legales e institucionales del poder judicial, afectando así el derecho a la propiedad y a otros derechos conexos a este (Durand, 2019).

Es bien sabido que los tribunales en distintos países son responsables de los juicios de desalojo o desahucio, que consisten en obligar al propietario inestable a abandonar su propiedad por razones legales, a veces con la intervención de la fuerza pública (Rivero, 2014). Los casos de desalojo por falta de pago de renta o por vencimiento de renta pueden ocurrir en los juzgados de paz letrados, civiles o mixtos. o porque los poseedores no tienen títulos vencidos, lo que los hace precarios (Agurto, 2020). Esta no ha sido la más acertada ya que la expulsión de un inquilino que se niega a salir del apartamento no se puede llevar a cabo por medio de un desalojo notarial, ya que el Estado, a través de sus funcionarios, es el único responsable de utilizar la fuerza.

Un caso mediático en algún momento, Daniel Lazo se presentó como uno de los artistas musicales más prometedores de Perú. A lo largo de los años, el cantante ha pasado a ser una persona altamente criticada debido a un caso indignante de deudas. El artista tiene una deuda de más de treinta mil soles en rentas con Rocío Chávez, la propietaria del departamento donde reside. El acusado indicó que había desalojado la propiedad, pero la propietaria lo desmintió (El comercio, 2023; La república, 2023; Perú 21, 2023). Al final el cantante desalojó, no por la cláusulas o leyes, sino por la vergüenza mediática a la que fue expuesto

Asimismo, existe otro caso que inició el 05 de marzo del 2018 y hasta la fecha no se ha podido desalojar a la inquilina precaria, claro ejemplo de la lentitud en el poder judicial y las leyes vigentes, y de cómo las familias peruanas ven seriamente golpeada su economía y planes a futuro, por mega deudas a la que tiene que afrontar por que los llamados a ejercer justicia no cumplen con lo que deben hacer y está estipulado en las leyes y en especial en nuestra Constitución política; este caso para su verificación se encuentra en el Distrito judicial: Lima norte, Instancia: Juzgado Especializado, Especialidad: Civil, Año: 2018, N° Expediente: 00616 (Poder Judicial del Perú, s.f.)

Por otro lado, una revisión exhaustiva de información indica que estas leyes no son aplicadas, ni siquiera en las notarías, esto lo muestro en una imagen anexa, de una conversación vía chat, de una abogada con otro abogado trabajador en una notaría en Huaral. Cabe resaltar que, es una problemática que no solo aqueja a los propietarios del Perú, sino se encuentra vigente a nivel internacional, generando temor para arrendar su bien a quienes se dedican a esta actividad como una forma de generar ingresos y solventar sus necesidades.

Además, la ley del desalojo notarial, la cual entró en vigor recientemente mantiene demasiadas incoherencias legislativas, las cuales, a futuro podrían afectar al arrendador y arrendatario, por lo tanto, el objetivo principal es llevar a cabo un examen doctrinal y jurisprudencial.

Partamos en primer lugar de que los problemas sociales y de justicia siguen generando sufrimiento a los arrendatarios, provocando incógnitas, incluso miedo y desasosiego al plantear si el desalojo Express pueda ser considerado como el recurso más efectivo para solucionar los conflictos. Sabiendo que la ley N°30933 refiere que el desalojo Express puede tener una duración mínima de 10 días hábiles, en su proceso ya que dentro de los primeros 5 días se notifica al arrendador el proceso que se va a seguir, otros 3 días para verificar y regular que la documentación esté en regla y emita la resolución, finalmente en 2 días más pueda emitir el oficio dirigido a la PNP y sea ejecutado el desalojo.

Sin embargo, para Trujillo (2019), esto es letra muerta porque no es más que una quimera, es decir, un sueño o una ilusión que surge de la imaginación o algo que deseamos,

pero que no es probable. Como veremos más adelante, este proceso tendrá sus propias dificultades. Por ejemplo, en el artículo N°1697 del CCP requiere una mora de dos meses y quince días para resolver un contrato por falta de pago, por lo que el procedimiento establecido está lejos de ser Express.

La ley solo permite que la persona que firmó el contrato inicie el proceso. Por lo tanto, si el arrendador autoriza a un familiar, esto no garantiza que el arrendador pueda llevar a cabo un proceso legal, ya que la ley no lo protege. Por lo tanto, es necesario que el contrato incluya otras cláusulas que sean motivo de desalojo. Cabe resaltar que esta ley es exclusiva para los arrendamientos que hayan pactado lo mencionado anteriormente, vale decir que, si hubo contratos de alquiler, venta, financiera u otras son excluidas.

Observar los comentarios de que la ley establece que las medidas de desalojo serán acordadas por las partes y establecidas por la ley, y que el notario es responsable de verificar si existe alguna causal. Si se confirma que el arrendatario cometió una infracción, se emitirá un acta no contenciosa de inmediato para confirmar el desalojo y se enviará una copia legalizada del expediente al juez de paz letrado del distrito donde se encuentra el terreno para llevar a cabo el lanzamiento.

Se argumentó en defensa de la afirmación de que el notario no tendría jurisdicción si conociera el proceso. Se argumentó que después del examen, el notario debería demostrar que el contrato se rescindió debido a un pago no acordado o al vencimiento del plazo establecido y obtener confirmación. Algunas personas sostienen que no se trata de una decisión o sentencia, sino de un proceso de revisión de hechos y derechos que se basa en la confiabilidad y claridad de los documentos. Estos compromisos y garantías tendrán un impacto significativo en el tema de la aplicación de la presente ley durante el proceso especial y preliminar.

En sus comentarios anteriores, Gonzales (2019) señaló que la confirmación de la existencia de las razones mencionadas por un notario designado, al igual que cualquier acto notarial, no es un acto jurídico en principio y solo puede ser impugnado por las razones especificadas en el escrito, ley. Se trata de un acta notarial que, después de ser revisada en

sentencia sumaria, el juez otorgará.

Sin embargo, algunos expertos en derecho civil, como Blas (2017) critican fuertemente estas acciones. Según ellos, la ley N°30933 permite al notario realizar una función jurisdiccional remitiendo el origen del desahucio, ya que declara los derechos al solicitante y el arrendatario es el único obligado a respetarlos, como ya se mencionó anteriormente. El artículo 1 establece que solo los jueces y los árbitros son los únicos funcionarios con autoridad para llevar a cabo juicios. En cambio, en los casos de protesta de valores, el papel de un notario es el mismo que el de un notario.

Por tanto, surge la siguiente interrogante: ¿es posible utilizar un acta contenciosa emitida por un notario público como título ejecutivo? La respuesta es que las acciones mencionadas no tienen valor ejecutivo, ya que el notario no tiene competencia para ejercer funciones jurisdiccionales. Sin embargo, según esta ley, los notarios tienen funciones similares a las que realizan en casos de protestos contra títulos valores por falta de pago.

Se puede observar que el legislador, en cuanto a los asuntos legales relacionados con la crítica jurídica de la ley de desahucio notarial, considera que se requieren cambios en la actitud hacia el desahucio en Perú. Por lo tanto, se puede inferir que el legislador está tratando de mejorar su disposición para adquirir las propiedades mencionadas de manera más rápida en vista de la falta de cumplimiento del arrendatario.

Aunque no discutimos la constitucionalidad de la ley, se descubren otras deficiencias que dificultan su aplicación después del análisis, ¿Por qué el legislador requiere que el contrato de arrendamiento se redacte en un solo formulario de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda o en escritura pública (FUA)?, ¿Es un contrato de arrendamiento firmado un documento firmado?, ¿Es posible alquilar escritura pública?, ¿No es lo suficiente firmar un contrato simple? ¿Un contrato de arrendamiento que incluye información sobre la descripción de la propiedad, la duración, el monto del alquiler, el método de pago y los motivos de resolución?

Debido a que la mayoría de los contratos de arrendamiento se firman con una firma simple, en el mejor de los casos por un notario público, el uso de un solo formulario o acto

público para firmar los contratos de arrendamiento sugiere que los legisladores están legislando para una realidad diferente.

En consecuencia, no es comprensible por qué los legisladores exigen que los residentes firmen los contratos de arrendamiento con el formato o escritura pública, lo que hace que esta opción sea casi inapropiada, especialmente si no se tiene en cuenta que los inquilinos serán reacios a firmarlos. Los contratos son demasiado formales para ser rigurosos (FUA), costosos (contratos públicos) y en contra de sus intereses.

Por otro lado, el código establece que no cubre los desalojos derivados de arrendamientos, arrendamientos financieros u otras actividades que impliquen pagos para obtener la propiedad del predio, por lo que el código no está destinado a tratar los desalojos por su cuenta, pero sólo para solucionar un problema específico, la renta, cuando resulte lícito devolver el inmueble a sus legítimos dueños, ya sea porque no han pagado la renta.

Por lo tanto, la ley requiere que el arrendatario analice los motivos de las objeciones presentadas porque solo está en la misma forma que el contrato original (es decir, único o registrado en un acto público); excluye otros posibles acuerdos para renovar o extender el contrato original; y excluye otros métodos de pago que no sean los establecidos en el contrato, aunque el arrendatario pueda reconocerlos. Por ejemplo, ¿no se debe evaluar si las partes han expresado su intención de extender o renovar el plazo del contrato a través de un correo electrónico? Además, se indica que se puede justificar la objeción mediante prueba del pago de las cuotas de arrendamiento o depósito en la cuenta especificada en el contrato de arrendamiento; sin embargo, si el pago fue directo y hay un correo electrónico que indica que efectivamente se realizó el pago, ¿se dejará de evaluar ese documento? Es obvio que el objetivo aquí es reducir la cantidad de puntos a discutir y evaluar mediante la determinación de métodos para resolver las disputas entre las partes involucradas desde el momento en que se firma el contrato.

Finalmente, se determina que este proceso especial se llevará a cabo en dos etapas: una ante el notario público y otra ante el juez letrado del distrito donde se encuentra el bien objeto de restitución. El derecho del solicitante se determinará en la etapa cognitiva. Si el

notario descubre que posee algo, se llevará a la etapa de ejecución, donde el juez actuará como intermediario. Es posible impugnar la decisión que permite el lanzamiento, sin embargo, esto no tendrá efectos suspensivos.

Según nuestra información, la decisión que ordena el lanzamiento será apelada. La única objeción es que la ejecución no se llevaría a cabo por parte del título ejecutivo debido a la falta de una obligación clara, expresa y exigible. En el Código de Procedimientos Civiles, se denominan "juicio de desahucio" y "aviso de despedida" debido a que se consideran procesos legales, aunque en nuestro país no existe un procedimiento establecido para ello. En el Código Procesal Civil, se reconoce el concepto de "desalojo" y se le atribuye la categoría de proceso sumarísimo. Además, reconoce que la cognición es un término corto que describe los procesos de conocimiento. Esto indica que la salida extrajudicial aún no se ha completado. Por lo tanto, si se menciona con frecuencia el desalojo notarial, es crucial recordar el nombre que le da la Ley N° 30933. El 16 de abril de 2019 se aprobó la Ley de Desalojo con Intervención Notarial, que fue publicada en el Diario Oficial El Peruano el 24 de abril de ese mismo año.

En el medio internacional, no se ha identificado países que contemplen o propongan una cláusula de desocupación extrajudicial del arrendatario, sin embargo, lo que debe ser un proceso rápido y efectivo, es contemplado bajo un proceso judicial.

Rodríguez y Härtling (2021) refieren que, en República Dominicana, uno de los problemas relacionado a los alquileres y las necesidades de un lugar donde habitar es la difusión de las normas que lo rigen y lo desfazado que está para redimir las necesidades de la comunidad actual, el cual ha sido predicho en la Ley N°43-14, la misma que regula la prestación y valores del inquilinato.

Tomando en cuenta esta afirmación, seguimos incurriendo en lo desfazado de las leyes establecidas y la necesidad de cumplir y aligerar un proceso más efectivo y dejar de generar angustias innecesarias en las personas implicadas.

No obstante, no solo el Perú está afectado por lo mencionado anteriormente, sino que también las leyes ecuatorianas tienen un proceso lento en el que se deben tener en cuenta



ciertas normas y leyes. Estas normas detallan que el proceso de desalojo tiene dos formas: la primera se basa en las causales de terminación establecidas en el artículo 30 de la ley y la segunda se basa en el desahucio o aviso que declara concluido el contrato. siendo también un proceso complicado al final.

Así sucede en el Distrito Metropolitano de Quito y otras ciudades del Ecuador, que se ven atrapados porque deben realizar una serie de papeleos, que a pesar de seguirlos al pie de la letra la situación no cambia y muchos de ellos quedan en abandono por cansancio, causando enfado y frustración a los propietarios, además de sentirse decepcionados por la negligencia de los funcionarios judiciales y el sistema mismo.

Tinajero (2018) encontró que el sistema legal del contrato de arrendamiento es importante debido a los derechos y obligaciones que surgen de la relación del arrendatario, así como a las repercusiones micro y macroeconómicas en el ámbito ciudadano y nacional, así como a las implicaciones sociales y familiares en las relaciones activas y pasivas con la norma.

Por otro lado, Proaño (2019), en su investigación realiza un exhaustivo análisis jurídico y científico haciendo referencia que lejos de ser un sistema funcional y ágil en relación al arrendatario, los hechos jurídicos en lugar de agilizar, confunde y dificulta el objeto, contenido y garantías legales de que el participante activo es dueño y que dicho aplazamiento del contrato, brinde al fiscalizador analizar la situación en beneficio para ambas partes, Asimismo, debe suspenderse la prórroga al arrendatario con la finalidad de que no se le impute responsabilidad por no cumplir con los plazos.

Cabe resaltar que los plazos que se estipulen deben ser razonables y en el menor tiempo posible, para que no genere daño financiero ambas partes. Todo esto nos deja un sin sabor, señalando que aún a nivel internacional este proceso de desalojo extrajudicial sigue siendo lento y engorroso.

En el ámbito nacional, el autor del artículo de investigación titulado “El desalojo notarial”, publicado en su cuenta oficial por el Estudio Jurídico Avendaño (2019), tiene como objetivo general revisar y evaluar documentos para implementar el desalojo notarial en la legislación peruana. El autor descubrió en abril de 2019 que la ley peruana incluyó el procedimiento especial de desalojo notarial. La Ley N°30933 establece las reglas para este proceso y permite a los notarios determinar los motivos del desalojo. El autor describe los efectos de la aplicación de esta ley en el ordenamiento jurídico peruano, lo que me permitirá realizar un análisis completo antes de comparar la aplicación del desalojo en procesos de ejecución únicos.

Sin embargo, la deficiencia del sistema en el que se desarrolla los procesos de desalojo, siguen siendo un gran problema para los propietarios de pequeños y grandes inmuebles, ya que para recuperarlo deben pasar por extensos procesos, papeleos y trámites engorrosos que generan a lo largo del tiempo gastos, pérdidas y frustración, a los arrendatarios, quienes lo único que desean es recuperar el inmueble o bien que con mucho esfuerzo han logrado obtener, como para que otra persona (inquilino) pretenda apoderarse de lo que no le pertenece y que la ley en lugar de defender los derechos del dueño solo lo canse y genere estrés.

Así mismo lo resalta Ninamanco (2019), en su investigación sobre el desalojo express ilusorio, porque hace referencia de que la ineficacia, que no surte efecto y deficiencia, anormal, sin efecto, del proceso de desalojo trae como consecuencia dificultades socioeconómicas, por ser un proceso judicial largo por lo que los propietarios deben pasar para recuperar su propiedad. Además, resalta que tales procesos judiciales son largos dándose el desalojo de forma tardía a causa del orden normativo, porque dicho Código Procesal Civil es complicada para los jueces, impidiendo que sea resuelto a la brevedad posible.

En su investigación sobre el vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario en Pucallpa, 2018 Considera que los contratos de arrendamiento tienen un impacto procesal positivo significativo en el conflicto legal entre el arrendatario y el

arrendador. Por lo tanto, los jueces tienen un efecto procesal beneficioso y significativo en el conflicto legal entre el arrendador y el arrendatario. Los jueces han acogido procesos de desalojo por ocupante precario bajo una variedad de criterios porque las vías procesales a nivel normativo no han brindado al arrendador una solución ni seguridad en la recuperación del inmueble. Por lo tanto, hay discrepancias en los supuestos para que se pueda aplicar el análisis apropiado del proceso de desalojo por vencimiento de plazo.

Según Soto (2019), en Perú existen tres tipos diferentes de procesos de desalojo regulados en la ley: el primero es el "desalojo ordinario", regulado en los artículos 546 inciso 4 y 585 a 593 del Código Procesal Civil; el segundo es el "desalojo express", que se basa en la cláusula de allanamiento futuro en el contrato de arrendamiento; y el tercero es el "Proceso Único de Ejecución de Desalojo", establecido en los artículos 14 y 15 del Decreto Legislativo N° 1177 [...]" (p.67).

El desalojo ordinario, el desalojo expreso y el proceso de ejecución única son los tres tipos de desalojo que existen en Perú según la ley. Además, la demanda es un medio para que la persona sin derecho de posesión recupere el bien inmueble.

Según Puscan (2020), para que el arrendatario pueda devolver el bien, el arrendador debe resolver el contrato previamente. Si no, el arrendatario conservará el documento que acredita su propiedad, incluso si tiene deudas con la renta. De acuerdo con el análisis de las diversas causas de desalojo, se ha demostrado que, una excepción de la falta de pago existe la obligación de restituir el bien en todas las otras causas de desalojo.

Cajusol (2018) descubrió que los procesos de desalojo del Código Procesal Civil de 1993, la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177 no protegen efectivamente los derechos de los arrendadores en situaciones precarias, tal como lo establece el Cuarto Pleno Casatorio Civil. [...]" (página 104)

Lamentablemente, el derecho de los arrendadores no está protegido por la legislación actual. Además, la posesión es un derecho real significativo, según Saavedra (2019). Es crucial en el patrimonio de las personas. A pesar de esto, es un tema complejo y para comprenderlo por completo, se requiere un análisis exhaustivo no solo de su evolución en el

tiempo, sino también de la normativa actual para obtener los instrumentos necesarios para proteger los derechos patrimoniales de las personas, así como para una resolución justa de disputas de orden patrimonial. (p. 102)

Debido a que trasciende el patrimonio de las personas, la posesión representa un derecho real y de gran importancia, según lo explicado por el autor. Sin embargo, su estudio resulta difícil porque requiere mucha precaución para comprender sus mecanismos de regulación y sus antecedentes en la norma jurídica.

Galvez (2020) presentó un análisis y una propuesta para establecer la competencia de los Jueces de Paz, diciendo que la condición del arrendatario no termina con el vencimiento del contrato, ya que, si el arrendatario permanece en el bien, el contrato se vuelve indeterminado debido al título posesorio que otorga la propia norma.

Por lo tanto, se demuestra que las condiciones del arrendatario no terminarán al finalizar el contrato; debido a la propiedad otorgada por las propias especificaciones, el contrato se volverá incierto si el arrendatario permanece en la propiedad.

Es importante tener en cuenta que el arrendatario tiene dos opciones para comenzar el proceso de desalojo. La primera opción es a través de un proceso sumarísimo de conformidad con la ley 30201, pero esta se presenta como más complicada debido a los procesos complejos. La segunda opción es el proceso único establecido en el Decreto Legislativo N°1177, que tiene como objetivo brindar seguridad jurídica a los empresarios de la construcción y fomentar la inversión, ya que los jueces carecen de la capacidad para guiar el proceso. Sin embargo, es importante mencionar que la normatividad citada solo cobra vigencia para aquellos casos donde estén involucrados contratos de arrendamiento, los cuales hayan sido suscritos únicamente para vivienda, por lo que al dársele un uso distinto estos no surtirán efectos limitando así su efectividad y de ese modo evitando que abarque otros fines. La seguridad jurídica del arrendador no es garantizada porque las normas dirigidas a garantizar los procesos de desalojo tienden a tener falencias, más tomando en cuenta que el proceso regular que corresponde al proceso sumarísimo tiende a demorar en tiempo para alcanzar una sentencia firme, mientras que la ley 30201 constituye cambios,

como una cláusula de inspección futura que no ha cumplido con su propósito, que es acelerar los procesos de desalojo relacionados con los incumplimientos del contrato de arrendamiento debido a la misma redacción de la norma y la falta de reglamentación. Es importante mencionar el fallo del pleno jurisdiccional civil y procesal civil más reciente de 2017, en el que se determinó que la cláusula de allanamiento no es una solución práctica que permita al arrendador tener seguridad legal. Además, se indicó que el Decreto legislativo N° 1177 solo se aplica a los contratos de arrendamiento de vivienda causales, lo que limita las acciones del arrendador. Las conclusiones también indican que las distintas leyes que regulan el proceso de desalojo, como la ley N°30201 que implementa la cláusula de allanamiento a futuro y el decreto legislativo N°1177, que regulan el proceso único de ejecución, protegen la seguridad jurídica de los arrendatarios, ya que tienen más opciones procesales que pueden extender el proceso. Actualmente, el pleno jurisdiccional en 2017 prohíbe la interposición de excepciones y/o defensa previa, lo que resultaría en una violación del derecho de defensa del arrendatario, pero no afectaría ni limitaría el derecho a la contradicción ni la tutela jurisdiccional.

Así también, Mendoza (2017) realizó una investigación con el propósito de definir la problemática que se enfrenta con los contratos de arrendamiento, ello ante situaciones como cuando vence el plazo que se estableció por las partes y de ese modo continuar su proceso en el proceso civil, así como también realizar un análisis de cada uno de los fundamentos que justifican la posesión precaria y de ese modo poder explicar la relación que existe con la posesión ilegítima. En ese sentido, el autor ha concluido que ante la problemática que se encuentra respecto al ocupante precario, el órgano jurisdiccional ha mencionado que es necesario enumerar los supuestos donde resulta aplicable para realizar un idóneo análisis de la conceptualización, en tanto no se considera como *numerus clausus*, número cerrado, cantidad limitada, a pesar de aparentarlo. En la actualidad, la resolución del desalojo se lleva a cabo más rápidamente debido a los cambios en la normativa para proteger el derecho de propiedad, evaluando los documentos presentados por ambas partes para determinar a quién pertenece el derecho de propiedad.

Además, Alejandra (2016) buscó definir como una regla los precedentes judiciales, tomando en cuenta el IV Pleno Casatorio Civil que trata sobre el plazo vencido de los contratos de alquiler con duración indefinida, la cual lo considera como un precario que vulnera la protección jurisdiccional real del propietario (arrendador), pleno que se ha caracterizado por precisar que el plazo vencido de este tipo de contratos se comprende que hay una continuación del plazo por lo que no concluiría tal relación contractual, sino hasta que exista de por medio la solicitud del arrendador, lo cual podría realizarse a través de una carta notarial extrajudicialmente o en su defecto judicialmente, siendo vías totalmente independientes. Lo antes indicado se encuentra regulado en el artículo 1700 y 1703 de la actual legislación civil, en tanto, además, la legislación procesal en su tercera disposición modificatoria ha señalado que la pretensión dirigida a alcanzar la restitución de un bien inmueble se resuelve mediante un proceso judicial de desalojo cuya causa sería el vencimiento de la relación contractual, de modo que al no aplicarse tal norma estaríamos ante una vulneración de la protección jurisdiccional del propietario.

Además, Del Risco (2016) llevó a cabo una investigación con el objetivo de examinar y describir los aportes del IV Pleno Casatorio Civil y lo que la doctrina establece al respecto, así como el artículo 911 del CC. En las conclusiones, el autor ha citado que el citado pleno casatorio contribuye a afirmar que la predictibilidad y la seguridad jurídica respecto a la ocupación ilegítima exige algo que vaya más allá de verificar o vigilar su aplicación, así como también que debe tomarse medidas dirigidas a garantizar los derechos posesorios. Es necesario manifestar que, la justicia en este tipo de procesos se ha mostrado muy lenta, en tanto es necesario garantizar de estrategias y medidas que permitan un sistema judicial más rápido y eficiente.

Por otro lado, Panduro (2014) llevó a cabo una investigación cuyo objetivo fue analizar el Expediente Civil N° 14022 – 2003, señaló que en la realidad de la legislación peruana, la jurisprudencia ha desarrollado consecutivamente, entendiéndose así aspectos relevantes como el emplazo notarial al poseedor del inmueble con el propósito de alcanzar la restricción del mismo y por consecuencia, El plazo del contrato de arrendamiento se acabaría, lo que

significaría que el propietario no tendría un título legítimo y sería considerado como precario.

También Asencio (2015) estudió cuestiones relacionadas con el tema de los inquilinos morosos a raíz a partir de la Ley N°30201, concluyo que la Ley N°30201 tenía como objetivo establecer una submodalidad de desalojo más rápida que la dispuesta en el ordenamiento de desalojo general, solo con la inclusión de la cláusula de allanamiento en los contratos de arrendamiento, se puede restituir el inmueble (que es un requisito para esta forma de desalojo) en caso de que el contrato haya sido resuelto por falta de pago, siempre y cuando el inquilino abone dos meses y medio de renta, según el artículo 1697° del Código Civil. Esta regla fue establecida con el objetivo de prevenir la injusticia y los abusos de los inquilinos morosos, acelerando los desalojos.

Además, en su artículo, Cárdenas (2015) buscó analizar y discutir todos los temas que se discutieron en el IV Pleno casatorio civil sobre desalojo precario. El autor ha llegado a las conclusiones de que las personas tendrían la condición de poseedor incierto en situaciones en las que no pagan la renta de un inmueble ajeno y no poseen un título, ya sea porque el título haya expirado. De esta manera, señala que cuando no hay un título de propiedad o el titular fallece, no se hace referencia a un documento que demuestre el título de propiedad, sino a un acto legal que permite a la parte demandada tomar posesión del bien. Esto se debe a que el derecho que se está discutiendo no es precisamente el derecho de propiedad, sino el derecho de posesión. Asimismo, comenta que el artículo 585 del actual código procesal civil ya consigna sobre la restitución del inmueble y para ello ha establecido qué es necesario realizarse como una entrega de la posesión, ya que su finalidad consiste en asegurar que el sujeto a quien le corresponda tal derecho lo pueda ejercer en pleno disfrute de este ello sin importar de quién es la propiedad, puesto que lo que se está discutiendo en ese momento es la posesión. Aquí también agrega que el artículo 586 de la misma legislación procesal ha establecido que el sujeto quien goza de legitimidad para obrar debe o puede ser no necesariamente el propietario, sino que también puede ser el administrador o todo aquel que le considere a tener y poseer el derecho a que el bien le sea restituido, de manera que no resulta viable una acumulación esto porque la legislación procesal no permite una

posibilidad de acumulación de pretensiones las cuales se tramitan en una vía procedimental distinta de manera que los demandados no han reconvenido ni solicitado dicha acumulación, sino más bien que señalan que se está siguiendo un proceso de prescripción en el mismo órgano jurisdiccional por lo que la demanda de desalojo resultaría improcedente puesto que ya se habría adquirido el bien bajo la figura de prescripción.

Chávez (2008) investigó el uso del procedimiento de desalojo al vencimiento de un contrato, mediante encuestas y recopilación de datos, llegando a la conclusión de que en Perú, los inquilinos precarios siempre han recibido protección, destacando que los propietarios han abusado de ellos, por lo que antes de ser retirados del edificio, deben tener el derecho de defenderse. Tomando la idea de que “primero se discute, luego se actúa” mientras que las causales sean abordadas de manera general, claros y definidos por la norma. Además, siempre se ha creído que el ámbito judicial es el lugar adecuado para esta conversación previa. Para demostrar que el arrendatario tiene el derecho de defenderse ante los derechos de disposición y disfrute del propietario, la investigación debe considerar lo siguiente. Además, un análisis previo del contrato entre ambas partes es necesario para determinar si el arrendatario merece ser despedido.

Esta investigación es de gran importancia porque en medio de la problemática se encuentran dos sectores perjudicados, por un lado, están los propietarios quienes se encuentran entramados muchas veces en un proceso para recuperar su bien de manos de los arrendatarios, y por el otro lado encontramos al arrendatario quienes muchas veces ya no pueden acceder a un arriendo de un bien por la poca oferta y los requisitos que exige el arrendador para asegurarse de evitar problemas más adelante.

Teóricamente es importante porque analiza la protección del derecho del propietario en el contrato de arrendamiento a la luz de las dos leyes mencionadas a supra que fueron promulgadas hace cuatro años, cuyas conclusiones y recomendaciones dejaron entrever las deficiencias normativas y prácticas que imposibilitan su correcta aplicación.

También, la presente investigación es fundamental porque queda establecida como biografía para futuras investigaciones, dejando plasmado la realidad de la legislación frente a



este problema que viene enfrentando el arrendamiento inmobiliario en el Perú a pesar de las buenas iniciativas de nuestros legisladores para abolirla.

Se trata de una problemática que viene afectando los derechos de propietarios frente a las arbitrariedades que muchos arrendatarios vienen cometiendo. La solución de este problema permitirá garantizar derechos como es el derecho a la propiedad y otros conexos a ello, ya que muchos doctrinarios han señalado la propiedad es fuente de riqueza y el fin de la humanidad.

Cuando las personas rompen acuerdos y promesas, demuestra que piensan que está bien no seguir las reglas. Los incumplimientos de arrendamiento son un ejemplo de este comportamiento. El resultado es el descrédito del Estado, ya que demuestra que los sistemas no están funcionando adecuadamente.

El resultado evidente del incumplimiento de los contratos de arrendamiento es un aumento en los costos de transacción. Por ejemplo, los arrendadores solicitan una cantidad mayor de dinero como garantía (de uno a varios meses), sabiendo que al final del contrato, los arrendatarios podrían no entregar los bienes de acuerdo con lo acordado, lo que podría llevar a un proceso legal para expulsar que llevaría varios años y lo más común que las reparaciones que el arrendador debe afrontar no las cubre la garantía a pesar de un contrato, supervisiones y más; el mayor responsable de todo esto es el estado. En este caso, los arrendadores tienen dos opciones: ejercer la acción directa o autotutela para tomar posesión de sus bienes o negociar con el inquilino moroso para que entregue el bien a cambio de una cantidad de dinero, o que simplemente se retire sin pagar un sol de toda su deuda, lo que implica para el arrendador un déficit económico mucho mayor, generando en el propietario inestabilidad económica y retraso en sus obligaciones financieras, fuera de que para volver a arrendar su propiedad debe invertir en dejar el predio en condiciones óptimas para el siguiente inquilino, lo cual manifiesta abierta de una verdadera injusticia en un país regido por una constitución.

Por ende, se pretende establecer y eliminar de forma inmediata y sin tanto proceso algunas medidas que se han planteado al momento de procesar dicha situación, generando

incomodidad y gastos indiscriminados en los propietarios, vulnerando sus derechos cuando sus inmuebles son entregados en mal estado o se pretenden tomar posesión de este, ya que para darle solución se requiere de gastos innecesarios que se pueden evitar mediante un proceso sencillo e inmediato.

Cabe resaltar que, en el ámbito social, dicho problema es muy recurrente en nuestra sociedad ya que está presente y escondido en el día a día de los propietarios de bienes inmuebles quienes buscan rescatar la posesión ocupada por el inquilino de manera eficiente y rápida, y con menores perjuicios, cuya labor de ejercer justicia no le compete, pero la realidad en nuestro país.

Por lo tanto, es de suma importancia que el poder legislativo y ejecutivo vele por un derecho fundamental de todo peruano, establecido en la actual Constitución Política del Perú, que fue aprobada el 29 de diciembre de 1993, se ha adoptado debido a la violación de los derechos fundamentales los derechos de los arrendadores atenta directamente contra los derechos fundamentales de la persona y al estado de derecho que debe existir.

Por lo tanto, se formula el siguiente problema de investigación: ¿De qué manera el arrendamiento inmobiliario garantizaría la protección de los derechos del propietario en la legislación nacional- lima- 2017-2018?

Asimismo, se plantea como hipótesis que el arrendamiento inmobiliario no garantiza significativamente la protección de los derechos del propietario en la legislación nacional- lima- 2017-2018

Por lo tanto, el objetivo general es determinar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantiza la protección de los derechos del propietario en la legislación nacional- lima- 2017-2018

- Asimismo, se plantea como objetivo específico (1) Analizar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantiza la seguridad jurídica del propietario, en la legislación nacional - lima – 2017-2018; (2) evaluar de qué manera el arrendamiento inmobiliario

garantiza el procedimiento especial de desalojo, en la legislación nacional – Lima - 2017-2018 y (3) proponer medidas para el cumplimiento de los plazos señalados en el procedimiento especial de desalojo, en la legislación nacional – Lima - 2017-2018.

En términos generales el contrato ha sido conceptualizado como un acto jurídico plurilateral y de carácter patrimonial de manera que ante la ausencia de alguno de estos elementos estaríamos ante la invalidez de este, puesto que la promesa que se establece en este contrato tiene que ser mínimo de dos partes por lo que no cabría un contrato con promesa unilateral (De la Puente y Lavalle, 2007).

La doctrina está rodeado diversas conceptualizaciones al respecto sin embargo algunos doctrinarios en particular coinciden con que un contrato responde al acto jurídico bilateral o plurilateral por la misma que éste se caracteriza por la participación de dos o más partes a través de la cual van a regular derechos patrimoniales o no patrimoniales pero esto siempre susceptibles a una evaluación o valoración pecuniaria es decir de carácter económico toda vez que se hace en necesidad a la aceptación de que una de ellas realiza una oferta la cual es formulada por la otra parte es decir la finalidad del contrato siempre va a ser económica (Torres, 2007).

El arrendamiento inmobiliario se refiere a un contrato por medio del cual el propietario concede el derecho de tenencia de un inmueble a un arrendatario exigiendo una remuneración (Celis, 2021).

#### **a. Validez del contrato**

El artículo 140 del código civil establece la validez del contrato. La participación de un agente capaz es uno de los requisitos para que un acto jurídico sea válido para su extensión.

**Agente capaz:** Es aquel que tiene la capacidad de responder como parte de un contrato de acuerdo con los parámetros o disposiciones que se encuentran en el título 2 del libro 1 sobre derecho a personas, especificando tanto la capacidad de goce y ejercicio como la incapacidad absoluta, relativa y adquirida.

De la misma manera se considera en términos generales que, no únicamente las personas quienes cuentan con capacidad plena de ejercicio son aquellas que pueden

participar en la celebración de un contrato puesto que alguien con plena capacidad podría expresar su voluntad de manera válida o con el consentimiento de algo puesto que en situaciones donde existen menores de edad o personas con algún tipo de incapacidad estas no podrían celebrar un contrato. Sin embargo, cuando cuentan con el consentimiento y debida representación sea de sus padres o tutores o curadores estos sí podrían realizar la participación en un determinado acto jurídico.

En el artículo 358 del código civil peruano se ha establecido una excepción que permite que las personas con incapacidades pero que no están privadas de reconocerlas puedan realizar actos jurídicos relacionados con las necesidades comunes de su vida cotidiana. Esto significa que cualquier menor de edad puede realizar ciertos actos que respondan a hechos o actos naturales.

Finalmente, precisa que cuando los agentes o los declarantes no cuenten con la facultad de derecho, entonces el acto jurídico voluntario pasaría a ser un acto nulo, en tanto si el agente (arrendador o arrendatario) no cuentan con la capacidad de ejercicio dicho acto podría ser declarado de este modo o en tanto anulable y ciertamente es incapaz de absoluto o relativo de igual manera ocurre ello.

#### **b. Objeto física y jurídicamente posible**

El segundo elemento para establecer la validez de un contrato consiste en que el objeto de este responda algo física y jurídicamente posible entendiendo hace así que este objeto debe de ser legal o que su procedencia debe de ser lícita y que la entrega de este puede ser realizable. En la misma manera se considera que la materialización del objeto del contrato responde a una manera de acercamiento de modo que no podría venderse algo que no existiera. Bajo esta misma perspectiva se considera la existencia de bienes inmateriales de modo que ante situaciones sobre la posibilidad de la titularidad de éstos ya no es necesaria una posibilidad de materialización.

Sin embargo, es preciso aclarar que en la doctrina muchos han comentado al respecto, pero resalta aquella donde se promueve más la imposibilidad de este tipo de situaciones entendiéndose que no tiene una naturaleza personal, sino más bien que esta es

general. Por lo tanto, se pueden realizar ciertos servicios o ayuda a través de terceros o a través de otros acuerdos donde la parte principal no podría llevarlos a cabo. Por ejemplo, si una de las partes tiene la obligación de entregar una determinada cantidad de dinero a otra parte, no es necesario que lo haga, ya que las obligaciones son de carácter personal, como las establecidas en el artículo 1149 del Código Civil. En esa regla se indica que otra persona puede llevar a cabo la prestación que no sea el deudor y en caso de que no se cumpla con lo acordado o las circunstancias, esta persona puede ser elegida por cualidades personales (Osterling y Castillo, 2011).

### **c. Fin lícito**

Otro requisito para establecer la validez de un contrato es que su propósito sea lícito, es decir, que el propósito del contrato en el que se expresa o se manifiesta la voluntad debe corresponder a un propósito legal que no sea privado o prohibido por la ley. Se precisa que una identificación sobre el propósito del acto jurídico sobre los efectos que se buscan al respecto se establece mediante la manifestación de voluntad (Vidal, 1989). Resulta cuestionable por qué se celebra un contrato cuál sería el propósito o la finalidad de este. Pues todo esto responde a la finalidad del acto jurídico la cual debe de ser lícita es decir encontrarse de acuerdo con lo establecido o regulado por la norma y que no violente o vulnere al respecto.

### **d. Forma**

La forma de un contrato es el siguiente requisito para su validez, ya que todos los actos jurídicos o contratos deben tener una formalidad mínima, ya que la expresión de la voluntad no solo debe ser expresada a través de un pensamiento, sino que también debe manifestarse de manera exterior. Según el artículo 143 del código civil peruano, aunque es cierto que existe la obligación de que las partes interesadas puedan hacer uso de aquella forma que más se ajuste a sus intereses, no existe una forma jurídica específica para que un acto jurídico sea celebrado. De esta manera, se puede inferir que, aunque normalmente no hay una formalidad para la celebración de los contratos, se requiere una formalidad libre. Esto significa que la celebración de los contratos es perfecta a través de la aceptación de todas las partes involucradas, a excepción de aquellas que requieren el consentimiento explícito de

ambas partes.

#### **e. La declaración de voluntad y el consentimiento de las partes**

El CCP vigente en el Artículo 141, ha establecido que la manifestación de la voluntad debe realizarse de manera expresa, es decir bien puede realizarse de vía oral o por vía escrita o en su defecto que se sobreentiende puesto que en el momento en que se da la interferencia indubitable de alguna actitud o algún hecho que revele su existencia. La ausencia o falta de manifestación de voluntad puede resultar en la falta de valor o anulabilidad del contrato, ya que para su validez es necesario que ambas partes expresen su deseo, intención y aprobación verbal o escrita.

Mientras que la existencia de una declaración o manifestación de voluntad requiere una serie de características, es necesario que los agentes intervinientes expresen su voluntad y que esta manifestación se exprese mediante una declaración. De otro modo, dicha voluntad expresada sería un acto jurídico en el que las partes expresan de forma subjetiva lo que están de acuerdo. Por lo tanto, esa voluntad ha sido considerada como una fuente del derecho, lo que a su vez constituye una norma jurídica obligatoria.

Continuando así el contrato pasaría a ser un acuerdo voluntario que se da entre las partes participantes con el propósito de lograr una consecuencia de carácter jurídico es así que como una declaración o manifestación de voluntad no puede ser restringido de su declaración de su aceptación, está debe ser bilateral y no entendida únicamente como la participación de dos personas, sino más bien como aquel hecho que genera obligaciones y derechos y deberes.

En este modo que los fundamentos mencionados son aquellos sobre los que se establece el contrato en tanto la aceptación a los acuerdos de las partes de los participantes sobre el objetivo de este sin aceptación significan que el contrato no es válido. Dicho de otra manera, se ha considerado como un requisito esencial en el contrato todos los cuestionamientos referidos al objeto de este de modo que ante la ausencia de uno sea el acuerdo o el consenso sobre un determinado punto Entonces el contrato quedará nulo (Palacio, 1968).

La esfera patrimonial, que se encuentra en los actos jurídicos, depende de la autonomía de la aceptación, respaldada por una confirmación clara de la aceptación de las partes. Incluso en el ámbito del derecho civil extrapatrimonial, la influencia varía. Los derechos reales, por ejemplo, en los que las partes no pueden incluir otros derechos que los contenidos en el *numerus clausus* del artículo 88 de la misma norma.

El arrendador está obligado por el contrato de arrendamiento a permitir temporalmente al inquilino usar un bien por una mensualidad previamente acordada. Este acuerdo por escrito contiene los siguientes elementos, que lo distinguen de otros tipos de contratos:

a. Contrato consensual. El acuerdo jurídico de voluntades o contrato de arrendamiento se caracteriza por ser mutuamente acordado, ya que su perfeccionamiento se confirma con el acuerdo de voluntades. De esta manera, el contrato implica la creación de responsabilidades y deberes entre las partes involucradas, en contraste con la naturaleza real del contrato, que implica la entrega de algo como un requisito para su formación.

Dicho de otro modo, el contrato se perfecciona cuando se da el consentimiento de las partes participantes del contrato mediante la expresión de su voluntad, puesto que es el arrendador conviene con el arrendatario la cesión temporal del uso de un bien con la condición del pago de una renta que representa el monto del arrendamiento.

b. Contrato informal. Se considera así porque los contratos no son solemnes, celebrado públicamente, ya que la celebración de este no exige un modo determinado donde la inobservancia sea sancionada con nulidad. En ese sentido es que, las partes participantes del contrato cuentan con la facultad de actuar con plena libertad a fin de establecerse una forma en el que ambas partes deseen y estén de acuerdo con usar para dejar constancia del arrendamiento.

c. Contrato con prestaciones recíprocas. Se trata de un contrato el que se caracteriza por las prestaciones que en éste se demanda, es decir esta son recíprocas de modo que se generan obligaciones para ambas partes que participan en el contrato. En consecuencia, el arrendador se convierte en un deudor de la prestación para la entrega del bien, que debe realizarse de manera temporal de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato,

mientras que el arrendatario se convierte en un deudor de la prestación para pagar la renta del bien. De esta manera se puede explicar la reciprocidad que surge a través del contrato, que no solo se refiere a la existencia de beneficios para las partes, sino también a la conexión que existe entre ellas, ya que se produce una especie de calidad en la prestación y la contraprestación.

d. Contrato oneroso. El contrato se caracteriza por ser oneroso, de manera que la pretensión que en éste se demanda es de índole económica, pues es así como los intereses que mueven o que han sido objeto del contrato son económicos, tanto de parte del arrendador como el arrendatario.

e. Contrato conmutativo. Particularmente el acuerdo jurídico de voluntades se distingue por ser igualitario, igualdad, esto porque las partes desde un inicio de la celebración de este se encuentran en la condición de poder conocer sobre las ventajas y beneficios que les va a traer la celebración de este.

f. Bien materia del contrato. En cuanto al objeto de los contratos estos pueden ser bienes materiales o inmateriales es de esta manera que el arrendador tiene la opción de ceder en arrendamiento objeto corporal al arrendatario o qué bien también podría ser uno incorporal el cual no puede ser apreciado físicamente.

g. Cesión del uso. El código civil peruano ha definido al contrato como la entrega o cesión de algo, de manera que ante la celebración del contrato este no se le confiere al arrendador un derecho para que éste se apropie de los beneficios que provienen del bien que ha sido objeto del contrato. En esa manera que el arrendatario consiste en un poseedor, el cual no puede hacer suyos los beneficios y los frutos que deriven del bien que ha sido entregado como objeto del contrato entienda. Así que, la cesión del uso del bien consiste en una obligación esencial de parte del arrendador, la cual se ejecuta con la entrega del bien y cada uno de los accesorios al arrendatario dentro de un tiempo y el lugar acordado.

h. Pago de cierta renta. La ley civil peruana actual define el contrato como la entrega o cesión de un bien. El arrendador asume la responsabilidad de pagar la renta del bien que ha recibido, lo que se entiende como una retribución o compensación que se debe pagar al



arrendador para que este pueda pagar o justificar la cesión temporal del bien o bienes. Entiéndase de esa manera que, la renta debe de ser considerada susceptible de determinación, puesto que si no se acuerda respecto a la renta el arrendatario no lo habría conformado por la falta de este en respecto a alguno de sus elementos. De esta manera es que, en la doctrina se ha comprendido el pago por alquiler o según sea el caso debe contener condiciones ciertas, el cual también podría ser sustituido por otro que corresponda a las mismas características e inclusive se puede aceptar servicios personales o aprovechamiento de otras según sea el caso y acuerdo entre las partes.

i. Duración del arrendamiento: Temporalidad. Los contratos de arrendamiento son temporales, por lo que el legislador ha establecido que no es necesario que la propiedad se encuentre sin uso durante un período prolongado de tiempo. La ley, en particular el artículo 1688, establece que los contratos de arrendamiento no pueden exceder los 10 años y, en caso de que los bienes pertenezcan a una institución pública, no pueden exceder los 6 años. En esa manera que la legislación civil peruana no permite la validez de contratos de arrendamientos perpetuos entendidas, así que el arrendatario al exceder los plazos establecidos estaría recayendo en una nulidad del contrato, ya que la ley misma lo prohíbe siendo que todos los efectos que pudieran generar este tipo de contrato sería uno los ya que se han excedido los plazos máximos.

Los derechos fundamentales son los derechos humanos positivizados o reconocidos en la Constitución Política de 1993 por su importancia o interés para la persona humana y su dignidad; protegen bienes jurídicos particulares de las personas y establecen una relación jurídica entre el ciudadano y el Estado. El Estado tiene la responsabilidad de garantizar y exigir a los titulares en caso de una amenaza o violación.

Además, debido a su valor o importancia para garantizar el bienestar y una calidad de vida del titular, estos derechos fundamentales son la fuente de la dignidad humana. Cuando la dignidad humana fue reconocida como el fin más alto de la sociedad peruana (Art. 1° de la Constitución Política de 1993), dichos derechos alcanzaron mayor importancia y respeto.

Un estado constitucional y democrático de derecho requiere, actúa y organiza su

marco jurídico de acuerdo con valores y principios, los cuales regirán toda la actividad del poder público y controlarán el poder del mismo, estableciendo un acercamiento especial para la satisfacción como un modo de proteger aprehensible para cada individuo respecto a todas las finalidades generales a heridas sobre la concepción del Estado, lo cual fortalecería para que el Estado sea constitucional y democrático (Pérez, 2004). De modo, que a partir de su reconocimiento se constituyen como límites al poder del Estado y de terceros, evitando así la intromisión arbitraria o caprichosa buscando otros fines, sean estos ilegales o legales.

En el Expediente I 0087-2005-PA/TC, el Tribunal Constitucional ha establecido que los derechos fundamentales tienen plena eficacia verticalizada dentro de un gobierno para los ciudadanos basado en principios y normas del Derecho, es decir, se imponen a los poderes del Estado como límites; además, tienen plena eficacia horizontal porque se oponen como límites a los particulares, En realidad, estos derechos no son solo derechos subjetivos de las personas, sino que también son instituciones que concretan valores constitucionales como la justicia, la igualdad, el pluralismo y la democracia, entre otros que nuestra constitución claramente establece.

Desde el reconocimiento de la dignidad humana en la CPP del 1993, el TC peruano en su calidad de máximo intérprete, ha venido otorgando una protección absoluta a los derechos fundamentales, estableciendo como límites, otros derechos o intereses de mayor o igual relevancia, que gozan también de una protección constitucional. El máximo intérprete ha defendido esta postura en numerosas decisiones judiciales, como en la sentencia Exp. N°00004-2010-PI/TC Lima, en la que estableció que es posible limitar, limitar o intervenir en cierta medida los derechos fundamentales, siempre y cuando esto sea justificado para proteger otros derechos fundamentales o bienes relevantes constitucionalmente.

Por lo tanto, los derechos fundamentales no son absolutos sino sujetos a limitaciones. Por lo tanto, es necesario evaluar el alcance de cada derecho fundamental, su importancia para la dignidad humana, así como las particularidades de cada caso a la luz de las circunstancias particulares y el grado de afectación, restricción y satisfacción de los derechos constitucionales o derechos a la propiedad particular. Esto se logra mediante el uso del

principio de proporcionalidad o ponderación de derechos, creado por Robert Alexy en Alemania. La Corte Constitucional lo ha tomado en cuenta en sus jurisprudencias reiteradas cuando intenta limitar o restringir derechos fundamentales.

El derecho de propiedad se encuentra regulado dentro de la legislación civil peruana donde se le ha conceptualizado como aquel derecho que le permite a la persona gozar y disponer de una cosa específica como un derecho real que lo posiciona a este como el propietario, el cual tiene este derecho además de la posesión de este y le permite poder disfrutar de cada uno de los beneficios y potencialidades que disponen la facultad o potestad de poder poseerlo.

Es un derecho que se encuentra protegido por la norma máxima de la legislación peruana. Es decir, este derecho está regulado y protegido por la constitución política vigente, entendiéndolo como un derecho fundamental que todos tienen, que se configura como una variedad de bienes, sea muebles o inmuebles, materiales o inmateriales que le corresponden a una determinada persona. Pues este, además, se comprende como una institución que se encuentra protegida por la norma jurídica ante posibles intervenciones de parte del Estado o de particulares, de modo que al ser considerado como un derecho fundamental lo permite garantizar y asegurar su protección.

La regla constitucional lo ha establecido de esta manera para proteger el derecho a la propiedad y asegurar su protección por los mismos elementos que conforman la propiedad. El TC peruano ha considerado este derecho como un derecho individual intrínsecamente relacionado con la libertad personal, ya que representa la libertad económica, lo que significa que los propietarios pueden participar libremente en el desarrollo y organización del sistema económico social.

Dentro de las características o concepciones de los resaltan el derecho a la propiedad es qué es el dueño que tiene la autoridad para usar la cosa, sea para sus intereses propios o como para de terceros siempre que cada uno de ellos o de las conductas que vaya a realizar no afecten a terceros ni vulnerar la norma. De esa manera que, el derecho a la propiedad le permite facultades de decidir sobre la cosa queriendo decir que éste tiene la potestad de

poder aprovechar y disponer de los frutos que deriven de la cosa entendiéndose, así que la regla general es que el propietario es propietario también de cada uno de los efectos que produzca su propiedad. Otra de las características es que el propietario puede disponer sobre su propiedad entendiéndose que esta se encuentra bajo su dominio y tiene las facultades de hecho y voluntad de Posesión de este. Es decir, tiene facultades para poder destruirlo o mejorarlo, estos responden a las facultades de su derecho real pudiendo además enajenar, vender, donar o desligarse de ese derecho cediendo se la bajó cualquier figura jurídica a otra persona.

Se comprende entonces que cada una de las características anteriormente citadas se han conceptualizado también como atributos que los resaltan al derecho a la propiedad como derecho real más importante que posee el ser humano, pues éste responde a aquél poder jurídico que le va a permitir poder usar, disfrutar, disponer y reclamar.

En Perú, actualmente no hay políticas similares y, aunque se han implementado algunas iniciativas, como el COFOPRI - Organismo de Formalización de la Propiedad Informal y el PETT - proyecto especial de titulación de tierras y catastro rural, estas no han sido incorporadas a las políticas continuas, frecuentes y de largo plazo que reúnan la visión y el propósito de las diferentes instituciones relacionadas. En este sentido, se entiende las invasiones como un fenómeno social y político que, a pesar de los avances en la ley, estos grupos organizados de pobladores sin vivienda se siguen agrupando para ocupar un terreno que previamente ha sido evaluado.

En cuanto al desaojo, es importante recordar siempre las normas, valores y principios que se han establecido en torno a la idea de propiedad y posesión, la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla. El propietario transmite este derecho; ya que esta ha sido la base del ordenamiento jurídico que regula tanto la distribución, el uso y la circulación de los bienes que componen la riqueza material. Como resultado, los derechos reales son derechos subjetivos y tienen instrumentos jurídicos que les permiten proteger su reconocimiento y efectividad, así como la seguridad

jurídica de cada una de las facultades del poder y prerrogativas que otorgan.

Así tenemos que, respecto a la propiedad, los mecanismos jurídicos típicos de defensa no únicamente son la reivindicación Como se puede ver in el artículo 923 el Código Civil actual, el propietario puede utilizar estas facultades para demostrar su derecho y consecuencia de poseer el bien. Por otro lado, en lo que respecta a la propiedad, el artículo 921o del Código Civil actual protege principalmente la propiedad actual y vigente o la anterior a la producción del despojo, todo ello dentro del año anterior al despojo.

Al respecto, Sánchez (2008) señala que las acciones del desalojo son consideradas o se constituyen como facultades procesales, las cuales tienen una ausencia de contenido sustantivo pero que la base o el fundamento de su ejecución consiste en asegurar la protección posesoria, la cual es otorgada al poseedor mediato y para ello es que se prevén trámites sumarísimos, los cuales están dirigidos a la recuperación de la posesión la cual ha sido desplazada. El objetivo de esta demanda es recuperar los bienes, por lo que el artículo 586° del Código Procesal Civil permite solicitar el desalojo del propietario, arrendador, administrador o cualquier otra persona que, excepto en el artículo 598° del mismo cuerpo normativo, considere tener derecho a la restitución del terreno.

La acción de desalojo es posible para cualquier persona que tenga un derecho de posesión o su representante sobre un objeto, en contra de cualquier ocupante que no pretenda tener un derecho excluyente de posesión o tenencia, incluso si la ocupación se basa en un derecho adquirido por un contrato que le concede la tenencia, de manera limitada o explícita. (Palacio, 1967).

La acción de desalojo puede ser ejercida contra cualquier persona que posea el inmueble, incluso aquellos que realizan la ocupación con derechos adquiridos por contrato. Por lo tanto, el desalojo puede ser dirigido contra el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otra persona que haya tomado posesión del bien y, por lo tanto, será necesario restituirlo.

La clasificación de estas acciones depende de la naturaleza jurídica de los derechos protegidos, por lo que se clasifican primero en personalísimos o patrimoniales, luego en

personales reales o mixtos y finalmente en mobiliarios e inmobiliarios.

En primer lugar, los derechos personales se definen como aquellos que se establecen dentro de las personas y permiten la autorización de exigir a una persona determinada que cumpla con una obligación, ya sea de dar hacer o no hacer, de modo que sus elementos son el acreedor como sujeto activo y el objeto de este. Los derechos reales son aquellos que permiten la facultad de uso, disfrute y disposición de una cosa propia o ajena, por lo que sus componentes son el titular del derecho, como un sujeto activo y el objeto sobre el que se ejerce el derecho, y otro de los elementos sería el sujeto pasivo, que aparece en situaciones de afectación de derechos, desde este momento es que se encuentre.

En código civil vigente en su Artículo 881 ha señalado que los derechos reales se encuentran reconocidos jurídicamente y es que a consecuencia de ello no pueden generarse o crearse nuevos derechos reales que no se encuentren establecidos en la norma jurídica, ya que sólo los establecidos en la misma permiten acciones reales. Mientras que los derechos personales se caracterizan por poseer como objeto a una pretensión actividades de determinados individuos, en cambio los reales se van a ejercer sobre una cosa la prescindencia de una persona y de sus actividades. Si bien las acciones destinadas a proteger estos derechos son de dos tipos reales o personales, se debe considerar la naturaleza del derecho que se busca proteger para determinar su naturaleza jurídica. En consecuencia, es importante destacar que el desalojo es una demanda personal que busca la restitución del uso y disfrute de un bien inmueble específico, el cual está siendo ocupado por alguien con un título, ya sea para poder restituirlo o simplemente por ser de naturaleza precaria (Ledesma, 2009).

El código procesal civil en su Artículo 546 precisamente en el inciso 4 regula el trámite que debe seguirse ante la pretensión de desalojo para la cual se han establecido las reglas que deben utilizarse en un proceso sumarísimo así es que se ha considerado que ante el trámite de este tipo de procesos se consideran asuntos contenciosos por lo que en el artículo siguiente de la misma Norma se ha señalado que ante estas pretensiones para los casos donde las rentas mensuales sean mayores a 50 unidades referenciales procesales o en

aquellos casos donde no exista una cuantía estos procesos serán competentes para los jueces en materia civil y en aquellas situaciones donde la cuantía alcance la 50 unidades entonces la competencia recaerá para los juzgados de paz letrados.

El artículo 585 de la Norma indica que la pretensión que se persigue en este tipo de proceso es sencilla, lo que ha complicado la situación y requiere que se lleve a cabo de acuerdo con las reglas establecidas para un proceso breve y sencillo como el proceso sumarísimo. De esta manera, es importante prestar atención a los principios fundamentales en este tipo de circunstancias, como lo es el principio de economía procesal. De esta manera, las normas para la restitución de bienes muebles e inmuebles, que difieren de los predios regulados por el artículo 596 de la misma Norma, deben establecerse y seguirse de manera amplia.

El iter, camino procesal en relación a este tipo de pretensiones requiere de manera obligatoria un estado donde se establezca la etapa de breve cognición, lo que quiere decir que es el juez quién después de escuchar a cada parte tiene la obligación también de evaluar cada uno de los medios probatorios que han sido presentados a su despacho de este modo es que podrá dictar la sentencia que constituye la decisión que ha tomado ya sea que ha dado lugar a lo solicitado en la demanda o que por lo contrario ha rechazado lo que en ella se pretendió y es de esa manera que en el caso del demandado que no haya cumplido de manera voluntaria con el artículo 593 de la Ley Procesal Civil, la sentencia establece que, por carácter obligatorio y en cumplimiento a la resolución judicial expedida es de que se procederá a la ejecución forzada a través de lanzamiento.

Es importante mencionar que cuando se habla de procesos sumarísimos estamos entendiendo o nos referimos a aquellos procedimientos donde este tipo de acciones comprende los plazos más breves o plazos más cortos. Como se establecen la doctrina básicamente la norma señala que son 5 días los que se tiene como plazo máximo para poder realizar la contestación de la demanda. Y es ahí en donde debe de manera conjunta realizarse la interposición de las excepciones y las defensas previas, así como las tachas o las oposiciones que se impondrían de ser el caso esto a realizarse durante la audiencia, por

tanto, es necesario en este momento la actuación de cada uno de los antes indicado ya que, de resultar apelable con efecto suspensivo, esto tendría que ser notificado en un plazo no mayor de 3 días.

Además de que debe considerarse que en este tipo de procedimientos sólo se realiza una sola audiencia ya que es allí donde se hace la actuación de cada uno de los medios probatorios que han resultado pertinentes para la investigación así como las excepciones y las defensas previas es de ese modo que a través de ellos en situaciones donde el juez encontrara infundada cada una de ellas debe de declararse el proceso completamente saneado, así como también deberá realizarse la fijación de los puntos controvertidos y, por consecuencia, se determinará lo que va a resultar como materia de prueba y lo que no actuando así cada uno de los medios de prueba aceptados y que se encuentran relevantemente involucrados a la cuestión que se viene realizando a lo largo del proceso, así como también concediéndose el uso de la palabra a cada uno de los profesionales que representen la defensa de las partes y que estos hayan solicitado para la presentación de sus alegatos y en aquellos casos donde el juez lo considere conveniente para poder expedir la sentencia es así que incluso éste podría hacer uso de su derecho para reservarse su decisión y poder este ser expedido a través de la resolución judicial en un plazo no mayor de 10 años Posteriormente concluida la audiencia.

Además, el artículo 554 de la norma procesal civil mencionada anteriormente reduce la carga probatoria en este tipo de procesos de acuerdo con la normativa vigente. Es crucial destacar que los documentos están sujetos al artículo 591 de la Norma civil, ya que es necesario aclarar que cumplen con lo establecido y por lo tanto, los documentos, las declaraciones de las partes y las pruebas presentadas deben ser aceptados. En aquellos casos en los que el despido se ha motivado por una razón como la ausencia de pagos o vencimientos de pago.

Asimismo, Alsina (2001) indica que en cuanto se refiere al propósito o el objeto del proceso de desalojo es que tiene como finalidad principal desocupar el uso que se le viene dando a un determinado bien que se encuentra en materia de litigio de modo que a través de



este tipo de Procedimientos es que se sustrae el dicho bien haciendo uso del auxilio de la fuerza pública de ser esto necesario para poder cumplir con este propósito. Entonces, esta figura jurídica es comprendida también como aquella acción que persigue la recuperación del uso y del goce de los inmuebles que han sido ocupados por personas extrañas y que parecen de los títulos para poder demostrar ellos ya sea porque éstos tienen una obligación que resulta ser exigible de restitución o por qué es necesario revestir le ese carácter de simple intruso.

Además, el desalojo como una acción tiene como principal función la devolución del bien que ha sido ocupado por otra persona a la cual carece de un título hacia la que debe de presentarse su titularidad explicando esto Cómo que a éste le corresponde el título o el característica de propietario ello atendiendo a esa condición de que el desalojo responde a aquella acción que busca la recuperación del mueble y por consecuencia de volverlo a legítimo dueño para lo cual éste puede realizar el uso de la fuerza pública a través de un mandato judicial.

En lo que respecta al avance de la jurisprudencia, se ha observado que la sala superior especializada en procesos sumarísimos y no contenciosos en la corte superior de justicia de Lima ha dictaminado acertadamente en varias jurisprudencias que indican que las personas que venden un terreno aún tienen derecho al desalojo para aquellos ocupantes inciertos que atentan contra el código civil.

En materia a ello también se ha desarrollado el tercer pleno jurisdiccional civil el cual fue realizado en la corte superior de Cusco dónde por mayoría los magistrados expresaron en común acuerdo que el comprador en ningún momento tiene la condición de precario puesto que esto para poder definir si es que ha mediado la existencia de un título fenecido debe obligatoriamente de realizarse una examinación previa para poder verificar si se han cumplido o no con cada uno de los requisitos que son necesarios y obligatorios para que pueda operarse de manera correcta y válida una cláusula resolutoria y éste esto debe de ser de manera ordenada y posteriormente, pues tiene que ser discutida judicialmente en la vía que le corresponde. La sala especializada de la Corte Suprema de la justicia de la República

en la Ciudad de Lima estableció y comenzó diciendo que los magistrados de la corte superior de cusco tenían razón al establecer que este pleno jurisdiccional ha fijado un criterio acertado al respecto, ya que esas resoluciones contractuales de pleno derecho deben permitir el ejercicio de sus derechos, incluyendo la libertad de expresión.

El tribunal civil permanente de Lima también ha pronunciado al respecto es así que a través de la casación 1493 del año 2003 estableció precisamente que aquellos procesos que se realicen o se transmiten en la vía sumarísima hablamos así del proceso de desalojo, entonces correspondería este a un deber esencial de los magistrados el que esto se pronuncian del fondo del asunto que se viene controvertido y por consecuencia no se expidan pronunciamientos inhibitorios para que esto pueda declararse de manera improcedente la demanda cómo es que la sala superior ha establecido no solamente en el citado expediente judicial sino también en diversos agregando. Además de aclarar cómo se llevó a cabo el proceso y, por lo tanto, las resoluciones de los contratos de compraventa, también es importante examinar la validez o invalidez de las cláusulas resolutorias, ya que en cada una de ellas se debe evaluar si se pactó de acuerdo con lo establecido en la normativa. El artículo 1430 del código civil peruano establece que la resolución de un contrato debe operar de manera diferente a lo establecido en la normativa. Otro factor por considerar es la determinación La transmisión se realiza de manera automática después de la resolución del contrato porque de esta manera se transmite la propiedad de los bienes vendidos a los vendedores, y en este caso, los vendedores tendrán que devolverla o hacer la devolución de la suma de dinero obtenida.

Reimundin (1956) indica que se constituye el desalojo como uno de los medios de ejecución forzada para lo cual se hace necesario establecer cada uno de los preceptos que alrededor se han detallado y que básicamente no se trata de procedimientos de ejecución cómo se ha pronunciado mucho al respecto en la doctrina por exigirse la recesión previa en los procesos de conocimiento de aquellos contratos de ordenamiento en situaciones de incumplimiento, de modo que se afirma que para el uso de este tipo de procedimientos de desalojo, es necesario por las partes de quién así lo corresponda se proceda a la sustitución

de los magistrados y por consecuencia se declara a través de una resolución que ellos no forman y figurará parte del juicio la ante la anticipada terminación del contrato.

Se comprende entonces que el desalojo constituiría una acción forzada, ya que para ello resulta necesario un derecho de ejecución ante el incumplimiento de un contrato, esto tomando en cuenta de que se trata de una facultad la cual puede sustituir al juez y que de hacerlo esto de manera voluntaria y autoridad, entonces representaría un hecho sin forma o figura alguna mediante la terminación del contrato, pues se podría hacer el desalojo de manera voluntaria.

Según Alsina (2001), el proceso de desalojo es un método jurídico para proteger y proteger el derecho a la propiedad. Por lo tanto, se trata de una acción que le permite presentar una demanda en contra de la persona que posee el bien. En otras palabras, se trata de una acción que se va a ejercitar cuando el arrendatario haya incumplido alguna de sus obligaciones que fueron establecidas en el contrato de arrendamiento o también por aquellas situaciones donde él sujeto posee el bien sin existir alguna razón o que incluso el contrato no existe.

Bajo esa perspectiva es de qué todas las definiciones que se han desarrollado sobre el proceso de desalojo pasan a configurarlo a este como una figura propia del Derecho civil la cual ha sido confundida en los aspectos procesales penales, entendiéndose que muchas veces el desalojo ha sido confundido como parte de un proceso penal, lo cual es erróneo, ya que esta figura es de naturaleza civil. La protección de los derechos de las personas afectadas se encuentra en ella o al hacer uso de ella.

En tal sentido, Pinto (2009) por su lado comparte ello estableciendo que el desalojo se constituye como un procedimiento de naturaleza judicial que es utilizado para aplicarse en contra de las personas quienes ocupan el lugar de ocupantes ilegales de un inmueble ya sea este urbano o rural que aquellos tienen la condición de o inquilino local o arrendatario, aparcerero, precarista, entre otros. En tanto, la función de esta figura busca la desocupación y la restitución de dicho bien para restablecer el derecho a quien le corresponda y este tipo de acciones es ejecutada otra mitad adentro de los procedimientos o procesos sumarísimos

como la norma civil así lo ha establecido.

De la misma manera correspondería agregar a ello que los procesos de desalojo son también denominados procesos especiales, claro está que éste se sustenta en lo que se establece para los procedimientos sumarísimos, pues ante ello se ha comentado que no existe ninguna norma jurídica y puede disponer la aplicación de otro tipo de procedimiento al respecto para poder entender sé a qué se refiere el proceso sumarísimo, cómo es aquellos casos donde media la inadmisibilidad de la reconvención.

En ese mismo orden debe considerarse que un proceso de desalojo persigue la recuperación de la propiedad, esto para poder de manera autónoma e independiente disponer frente a quién lo viene ocupando sin poseer o tener un título que lo respalde, pero que esa ocupación la realiza sin tener este derecho de permanencia y sin pretensiones frente a la posesión.

Ahora en cuanto, el deudor este siempre se va a encontrar in mora si no se ha cumplido con la obligación establecida dentro de los términos establecidos o, al menos, la ley haya establecido lo contrario o incluso que en el contrato se haya establecido algo diferente es así que resulta exigible que los acreedores pueden requerir al deudor en un primer momento el cumplimiento de ellos para poder constituirlo así dentro de la mora.

En lo que respecta a que cuando esa deuda ha debido de ser dada o ejecutada dentro de un determinado tiempo establecido, ya sea porque se fijó o se estableció dicho plazo, es en tanto que el deudor deja ello pasar sin poder darla o ejecutarla.

Bajo ese sentido es que resulta muy importante que la causa que han generado el retraso para el cumplimiento de ello es necesario que sea ejecutado, pero principalmente de que la acción o las omisiones que se hayan cometido voluntariamente o negligente de parte del deudor sean imputadas, pero estos sin acudir o concurrir en mora del prestamista o por circunstancias fortuitas o imprevistas. Aunque esas consecuencias específicas están verdaderas, que se generan a raíz de la mora es entonces que resulta obligatorio dependerían de lo pactado y de los tipos de obligaciones que son habituales en algunas consecuencias, tales como la suposición de un cumplimiento contractual lo que podría acarrear sin duda una

relación. En aquellos casos donde el contrato haya sido de tracto sucesivo y que la norma tenga cierto estado de gravedad.

Asimismo, se considera como algo habitual la obligación al deudor para que esté realice una indemnización de los pagos que han generado los intereses de la misma demora, entonces ante la falta de un acuerdo escrito y firmado por todas las partes que, pretenden interesa alguno se establezca la cuantía de los intereses antes indicado, entonces debe de reclamarse también una compensación para otros daños o perjuicios causados por el incumplimiento y que los mismos deben de ser acreditados para que puedan ser pagados.

La protección tanto del uso como del goce constituiría el objeto o función principal que vendría cumpliendo el proceso de desalojo (Hernández, 2014).

De ese modo, se resalta que el proceso de desalojo tiene como objetivo asegurar la disposición de un edificio que es identificado de no poseer un título que haga frente a la voluntad de quien no tiene ningún derecho sobre ella. Esa finalidad de la que se habla consiste en desocupar el uso de los bienes que se encuentran siendo ocupados de forma ilegítima, a fin de poder sustraerlos haciendo uso de la fuerza pública cuando así resulte necesario.

Lo que comenta el autor anteriormente citado, es entendible con las definiciones presentadas, así es que resulta el carácter de ser no declaradas admisibles en aquellas situaciones donde se someten a una decisión judicial a través de un trámite debidamente reglamentado. El proceso de desalojo no involucra el derecho a la propiedad ni la posesión, ya que no se puede negar la calidad del propietario o poseedor que se ha utilizado como base para la demanda, ya que esto no implica una demanda.

También, Carnelutti (1997) ha agregado que sobre El propósito del proceso de desalojo de la característica es lanzamiento del arrendatario o del inquilino del inmueble o de quien se encuentre ocupando el inmueble a fin de que este queda libre para que pueda ser ocupado por quien indica ser el poseedor legítimo.

Ahora, se describen las principales causas de desalojo:

a. Desalojo por morosidad

La mora se ha constituido como una institución cuyo origen está desde el derecho romano. Al respecto se entiende que si bien son ciertas diversas fuentes han definido a la mora, sin embargo, se denota un amplio desarrollo de las controversias relativas que esto ha generado. Pues básicamente, la mora está relacionada con el atraso del cumplimiento de las obligaciones que nacen a raíz de un contrato de manera que no es posible determinar de modo exacto cuándo la regulación jurídica empezó a tratar estos temas y mucho menos cuando es que se encontró una solución al respecto.

La definición de la mora no ha existido desde un inicio, sino a raíz de la aparición del derecho romano, en tanto esta ha surgido recién en aquella etapa donde se inició a hablar acerca de las benevolencias que tenían los deudores entonces. Dicho de otro modo, en el derecho primitivo se le consideraba al deudor dejándole a merced de sus acreedores, los cuales podían hacer uso de diferentes medios conocidos como energéticos para que puedan estos ser obligados a cumplir una determinada obligación. Entonces, con el desarrollo de los tiempos ya en una época más adelante se había comprendido la figura del atraso su poniéndolo a que esta se refería a la culpa que recaía sobre el obligado y la cual permitió para poder definir las diferencias con el retraso entonces de ello dependía la causa que lo había generado y entonces establecía en qué casos corresponde a la obligación del deudor para hacer el pago o tener que enfrentar las consecuencias que de ellos derivaba.

Con el desarrollo del tiempo esto continúa avanzando, de modo que ya se establecieron algunas causas de exoneración respecto a la responsabilidad que le se le atribuía al deudor. Por ejemplo, se había considerado entre esas causas algún evento natural que podría haber causado un retraso en el cumplimiento de la obligación, o cualquier otra causa que haya llevado a que el obligado haya retrasado el cumplimiento de sus obligaciones. Entonces, la mora a pesar de todo el desarrollo que ha tenido al respecto tanto en la doctrina como en la normatividad este se presenta con el fin de poder establecer cuál es su objeto encima entendiéndose que todas las soluciones que al respecto se ven en las diferentes fuentes que se suscitan por un incumplimiento en el derecho romano se ha encontrado ya que está originada en con respecto a los ámbitos de aplicación de la condición.

Entonces, el retraso o mora no es más que la representación del retraso que ha tenido el deudor, ya sea porque éste lo ha hecho de una manera deliberada o porque han existido factores que conllevaron al incumplimiento de sus obligaciones o deberes, es así que no todos los retrasos que originan tal incumplimiento significan la existencia de una mora. Dicho de otro modo, este retraso cuando es de manera deliberada respecto al incumplimiento de las obligaciones hablamos entonces de un incumplimiento parcial el cual generaría sin duda perjuicios que bien pueden ser graves o leves al acreedor. Entonces, como todo incumplimiento se retrasa por diferentes razones estas tienden a ser evaluadas y juzgadas de acuerdo con el ordenamiento jurídico En dónde se han desarrollado. Ahora en las situaciones donde el retraso del cumplimiento de las obligaciones que recaen al deudor se hubiera ocasionado por situaciones ajenas como son acciones u omisiones de parte del acreedor los cuales van a impedir que el deudor cumpla con sus deberes en el plazo. Como resultado, la mora del acreedor puede tener efectos liberatorios para el deudor, lo que significa que no será responsable de todas las obligaciones que surjan de la falta de cumplimiento oportuno de las obligaciones que se le asignaron durante la celebración del contrato.

#### b. Desalojo por incumplimiento de contrato

En cuanto a los efectos que se persiguen con las obligaciones básicamente el principal consiste en el cumplimiento o en la ejecución de las prestaciones que sean adquiridos puesto que esto constituye su objeto por el deudor. Dicho así, se comprende que solo a la ejecución de manera completa de estas prestaciones se les podría calificar como cumplimiento. Por consecuencia, ya sea una ejecución total o parcial de las prestaciones como una ejecución la cual no podría ajustarse a un proyecto establecido según su título que lo ha constituido, entonces deberían de ser consideradas éstas como un cumplimiento contractual.

De modo que, esta diferencia es que se han establecido no tendrían que dejar de tener algún interés dogmático, puesto que las investigaciones deben de iniciarse a raíz de una premisa correcta entonces habría que ser de manera estricta la utilización de cada uno de los términos sean estos jurídicos o sean sociales o de cualquier otra naturaleza. Se

comprende que en la práctica en aquellos casos de la mora del deudor el hecho sólo de caracterizar esto como una ejecución sea temporal o en todo caso la prestación tardía esto se convertiría en algo irrelevante para sus efectos teniendo sea así que sea este un incumplimiento temporal o tardío pues las consecuencias de índole jurídica que se generarían al respecto éstas van a ser las mismas.

Díez-Picazo y Ponce de León (1969) han clasificado el incumplimiento en diferentes grupos teniendo como:

Primero a aquellos cumplimientos retrasados; aquí es que se han integrado una serie de hipótesis al respecto pero en aquellas donde se prefija para ello básicamente que el deudor no realizó la ejecución de la obligación, si bien es cierto, sería muchísimo mejor denominado como un incumplimiento temporal, ya que una de las principales diferencias que ha causado La situación en la cual el deudor retrasa el cumplimiento de sus obligaciones se basa en la incertidumbre que se produce acerca del futuro cumplimiento de las prestaciones siguientes, sin embargo, aunque se cumpla de manera retrasada representaría una idónea oportunidad para la satisfacción de los intereses del acreedor. Por tanto, mora del deudor conlleva a una inobservancia de los tiempos donde la prestación ha debido de ser ejecutada dando de ese modo lugar a situaciones de demora en el cumplimiento.

Cumplimientos defectuosos. Este consiste en aquel tipo que comprende cada uno de los supuestos donde el deudor realiza las prestaciones que se presentan para alcanzar los desajustes sobre las formas en las cuales se encuentra de manera inicial programada. Es de manera que podría decirse que, existe un cumplimiento inexacto sobre cada uno de los casos donde la prestación que ha sido efectuada no posee ninguno de los requisitos subjetivos o los objetivos, los cuales son los más correctos para poder hacer que coincida esto con las obligaciones y con los objetos de esta para poder lograr la satisfacción de los intereses de parte del acreedor.

Incumplimientos definitivos. En cuanto esté tercero se trata de una delimitación propia de las categorías que van a conllevar a facilitar la realización de los dos anteriores indicados. Al respecto se han incluido dentro de este grupo, hay algunos supuestos en los que la



prestación no se ha llevado a cabo, por lo que hoy no sería posible realizarla. De manera tardía, ya sea porque existe un término establecido para ello, lo que resultaría esencial para mantener de manera cierta ese rigor conceptual tendría que distinguirse las diferencias entre el retraso y el cumplimiento retrasado. Al respecto, se comprende que el retraso trata sobre una situación jurídica donde existe una relación obligatoria en aquellas situaciones donde vence el plazo sobre el cual debía de haberse cumplido la obligación de modo que el deudor que no lo haya hecho y que no sabe si se podría cumplir o no resultaría susceptible que se realice la prestación. Al respecto debe comprenderse que el cumplimiento tardío o retrasado únicamente se ejecuta cuando el deudor realiza retrasada mente las prestaciones a las cuales se ha visto obligado. Entonces, si existe una causa sobrevenida que ha posibilitado la ejecución de esta podría ser porque el retraso ya es demasiado prolongado y resulta intolerable, puesto que se ha frustrado con los fines prácticos perseguidos con el objeto del contrato y por consecuencia el acreedor estaría justificando ellos para poder resolver ese vínculo o relación contractual.

Incumplimientos parciales: En cuanto al tercer grupo al respecto debe mencionarse que este tipo de lesión recae sobre los derechos del crédito, los cuales no han sido resaltados por Díez Picazo durante la clasificación que éste realizó entendiendo ello que pues se justifica en la inclusión de los supuestos de ejecución defectuosa, este autor ha considerado de modo más correcto hacer una separación del resto de los supuestos entendiéndose que algunos de ellos contienen algunas características que son propias pero que no coinciden con los defectos o los retrasos entonces significaría que no estamos ante un incumplimiento de tal tipo. Este tipo de clasificación o tercer grupo posee una naturaleza jurídica y, por lo tanto, una configuración independiente y autónoma, lo que lo distingue del resto de los supuestos anteriores. Se trata de los casos en los que, aunque una obligación sea de tracto sucesivo, ácida o de larga duración, llega un momento en el que la prestación es exigible, ya sea porque el deudor ha cumplido su obligación de manera parcial o no ha hecho nada al respecto. Pero entonces cuando esto se trata de una obligación de ejecución continuada entonces todavía no resultaría posible la satisfacción de los intereses del acreedor para que pueda darse el

cumplimiento posterior a ello (Zans, 2017).

Frente al estudio que se ha realizado a los diferentes efectos que generan las constituciones en mora de parte del deudor no podría pasarse por alto aquellas indemnizaciones de los daños que ha generado tanto los perjuicios que se generan por el retraso o por las *perpetuatio obligationis* ya que esto genera una traslación del riesgo al deudor esto por la misma deterioración o por qué se ha perdido las cosas debidamente o por fortuito.

En un esfuerzo por proteger al propietario, el artículo 594 del Código Procesal Civil se modificó para establecer el modo de proceso cuando se agrega la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario a los contratos de arrendamiento con firmas legalizadas. Esto establece que en estos casos, cuando el juzgador se enfrente a una demanda de desalojo, el juzgador debe darle al arrendatario un plazo de seis días para determinar si el inmueble es propiedad o no.

Desde su entrada en vigor, ha sido objeto de críticas negativas por parte de profesionales de derecho y propietarios que incluyeron en sus contratos la cláusula de allanamiento a futuro, que esperaba un desalojo rápido si el arrendatario no cumplía con los términos del contrato. Sin embargo, se encontró que algunos procesos de desalojo se prolongaron más de un año, lo que dejó de lado la posibilidad de desalojo *express*.

Entre las principales causas que no han permitido que esta norma tenga el éxito deseado están:

a. Incumplimiento de los plazos señalados; a consecuencia del problema de la excesiva carga procesal que siempre ha enfrenado el Poder Judicial o por falta de compromiso del personal, pues como sucede en casi todos los casos sometidos al conocimiento de los jueces, las resoluciones se emiten sin tener en cuenta los plazos, este problema se inicia con la calificación de la admisión de la demanda y los plazos para emplazar al demandado, incluso una vez cumplido el plazo otorgado al demandado, tampoco se emite la resolución que ordene lanzamiento, sin antes que el interesado ingrese un escrito, el mismo que también tiene que ser revisado y se ordene a través de una resolución el

lanzamiento o la desocupación del inmueble. A ello hay que agregar los problemas que pueden suscitar cuando se busca notificar al demandado.

b. Otra razón es que el demandado tiene la capacidad de apelar la sentencia que ordena el allanamiento en cumplimiento de la cláusula de allanamiento a futuro, así como la Ley N°30201, que establece que el juez debe ordenar el allanamiento de acuerdo con el artículo 593° del Código Procesal Civil. El artículo 556 de la misma norma establece que las sentencias que ordenan el lanzamiento pueden ser apeladas con efecto suspensivo, lo que significa que la sentencia que ordena el lanzamiento puede ser suspendida después de una apelación hasta que se emita un fallo definitivo.

Después, la ley estableció un "Proceso Único de Ejecución de Desalojo", pero según lo establecido en el artículo 14 solo se aplica a ciertos tipos de contratos, como los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda con opción de compra y contratos de arrendamiento financiero (leasing) de inmuebles destinados a viviendas desocupadas.

Indica que el desalojo es efectivo cuando cualquiera de los contratos antes mencionados termina por alguna de las siguientes razones:

- a. Una vez que se haya cumplido el plazo.
- b. Cuando de mutuo acuerdo se da por resuelto.
- c. Si no paga renta durante dos meses consecutivos
- d. Si no se paga el mantenimiento, el agua u otros servicios relacionados por seis (6) meses consecutivos.
- e. Cuando el edificio se utiliza para un propósito diferente al de residencia.

A diferencia de la ley anterior, esta norma brinda a los propietarios más opciones para presentar una demanda de desalojo, además de establecer plazos cortos para el proceso de desalojo común. Se establecen plazos de cinco días para que el demandado ejerza su derecho a contradicción o allanamiento, y tres días para que se dicte sentencia bajo responsabilidad y tres días para que la Policía Nacional del Perú proceda. Sin embargo, indica que si se presenta un recurso de apelación contra la decisión de desalojo, esta puede ser

aprobada sin efecto suspensivo, es decir, no interrumpe el desalojo.

La ley actual, que parece muy buena para proteger los derechos del propietario, se promulgó en 2019. El desalojo se lleva a cabo en dos etapas según esta ley. La primera etapa ocurre a nivel notarial, donde el notario competente examina los requisitos de procedibilidad, que se enumeran en el cuarto artículo:

1. El inmueble debe estar correctamente individualizado y la ubicación debe estar indicada en el contrato de arrendamiento.

2. El contrato de arrendamiento debe estar escrito en el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA), establecido por el Decreto Legislativo N°1177, o debe haber sido elevado a escritura pública. Sin embargo, al profundizar, nos damos cuenta de que queda mucho por mejorar para que realmente alcance su objetivo.

En la siguiente etapa, el notario enviará el expediente notarial al juez competente a solicitud del interesado y con el pago de la tasa. El juez ordenará el lanzamiento en un plazo de tres días.

El interesado puede solicitar el lanzamiento en casos en que el contrato de arrendamiento expira o no se paga la renta acordada de acuerdo con lo establecido dentro del contrato de arrendamiento.

A pesar de las ventajas que podría ofrecer esta ley, es importante destacar que, a diferencia de la ley anterior, solo puede ser invocada en dos casos y que el contrato debe haber sido elevado a escritura pública o contenido el Formulario Único de Arrendamiento de Inmueble destinado a Vivienda (FUA). En la práctica, los contratos solo suelen ser legalizados cuando están contenidos.

El objetivo principal del artículo 585 del Código Procesal Civil, que se refiere al proceso de desalojo, es la restauración de una propiedad. Como resultado, se presenta una demanda para reclamar y recuperar la propiedad de alguien que carece de títulos o obligaciones de pago. Editorial Palacio, año 1994.

El proceso de prueba debe ser simple y directo. El desalojo es un caso sumario en el

ámbito del proceso civil que, en teoría, tiene una ruta procesal coherente. Como resultado, es un proceso ascendente, específico e intencional.

Existe el derecho de desalojo debido a que es un acuerdo privado, excepto en situaciones en las que existe un derecho superior o una posibilidad de defensa del derecho de posesión. Se fomentó la reinstalación de los contratos de arrendamiento a través de un proceso de resolución de disputas para satisfacer la necesidad de vivienda.

Por lo tanto, la devolución de la propiedad debería ser menos costosa y complicada para proteger legalmente a los litigantes involucrados en estos conflictos. No obstante, en nuestro país, este objetivo se ha desvanecido debido a que el proceso civil se ha complicado demasiado con tantos trámites innecesarios, además de que la cantidad de casos en el sistema judicial evita la resolución temprana.

Cada contrato de arrendamiento sometido al presente procedimiento debe cumplir con los siguientes requisitos legales:

1. El arrendatario tiene una declaración de allanamiento a futuro para devolver el inmueble si el alquiler no se paga cuando termine el plazo del contrato.

2. Contiene un acuerdo claro e indudable entre las partes sometidas; como resultado de las causales de desalojo previstas en esta Ley, permite al Juez de Paz examinar las causas y ejecutar el desalojo.

3. Determinar el tipo, la cantidad y el monto de la cuenta de abono utilizada por el arrendatario para depositar la renta en una institución del sistema financiero nacional bajo supervisión de la Superintendencia de Banca, Seguros y Fondos Privados de Pensiones (SBS)

Si se cumple con uno de los siguientes requisitos, se considera motivo de desalojo:

a) La terminación del contrato de arrendamiento.

b) No pagar el alquiler dentro del plazo establecido en el contrato. La Sección 1697 (1) del Código Civil se aplicará en caso de que no se establezca un plazo.

El notario examina la transferencia o el depósito del pago del alquiler a la cuenta acordada por las partes, según lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 5 de la ley, junto

con la recepción de la carta notarial, según lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 6.2 de la ley, como única prueba de que el alquiler no se ha pagado.

Se dice que, al recibir la solicitud, el notario debe revisar el contrato de arrendamiento, las reglas de desalojo y los procedimientos legales.

En un plazo de cinco días hábiles, el notario notificará al inquilino en el inmueble arrendado y en el domicilio contractual para demostrar que el inquilino no está incluido en las causas de desalojo previstas en esta ley.

El inquilino solo puede presentar objeciones dentro del plazo establecido si:

El inquilino solo puede presentar objeciones dentro del plazo establecido si:

a) El contrato de arrendamiento se renueva o se prorroga con las mismas formalidades que el contrato original;

b) Hay un documento de pago de renta en la cuenta acordada;

o c) El proceso notarial no se lleva a cabo de acuerdo con esta Ley.

El notario examina la respuesta del inquilino para determinar si cumple con los requisitos del artículo 7 de esta Ley para desalojar al inquilino, en cuyo caso, realiza las siguientes acciones:

1. Emite un acta no contenciosa que deje constancia clara y fehaciente de que el contrato se ha vencido o resuelto debido a un incumplimiento de pagos y que se ha iniciado el desalojo. Todo lo que hace se registra como Protocolo en su Registro Notarial de Asuntos no Contenciosos. De acuerdo con el artículo 9, cada acta notarial contiene un título ejecutivo especial que permite el lanzamiento sin otros procedimientos.

2. Envíe una copia del expediente debidamente legalizado al Jue de Paz del distrito donde se encuentra el inmueble arrendado para cumplir con lo establecido en el artículo 9.

El procedimiento de desalojo notarial llega a su fin:

1. Si no se cumplen algunos de los motivos de expulsión establecidos en el artículo 7, el notario termina el proceso notificando al solicitante.

2. Si durante el proceso las partes llegan a un acuerdo para terminarlo en cualquier momento En estos casos, el notario redacta un acta sin litigio, lo que significa que el proceso

ha sido concluido.

Para ser entregado al notario después del procedimiento notarial, el interesado debe presentar una solicitud de desalojo al juez de paz competente, refrendada por un abogado, y pagar las tarifas legales correspondientes, in copia y autenticación.

El juez emite la orden de desalojo de la propiedad contra el inquilino o quien la ocupe dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la recepción de la demanda y la copia certificada de los documentos presentados por el notario.

El Juez de Paz ordena que la policía de la jurisdicción brinde apoyo y protección para la ejecución de la sentencia dentro de los dos días siguientes a la notificación. Después de que el proceso de ejecución haya concluido, el arrendador tiene derecho a demandar ante un juez para reclamar el pago de todas las costas y gastos del proceso, incluidos los honorarios notariales, de acuerdo con los artículos 417 y 419 del Código Procesal Civil. Aparte de la forma tradicional de desalojo a través del proceso sumarísimo del Código Procesal Civil (sentencia a condena futura), actualmente existen dos opciones adicionales en nuestra legislación que facilitan el proceso de desalojo.

Los requisitos formales para la firma de contratos de arrendamiento fueron establecidos por el Decreto Legislativo N° 1177, que luego estableció el proceso único de ejecución del desalojo ante un juez letrado de paz.

Una ley que regula el proceso por el cual interviene un notario para determinar el curso de un desalojo en casos no contenciosos porque las partes involucradas deben haber acordado previamente el acuerdo de inspección en el contrato de arrendamiento y dar su consentimiento expreso para la intervención del notario.

En casos simples, el proceso sumarísimo para solicitar el desalojo está regulado por el artículo 585 del Código adjetivo, ya que solo se considera la posesión en lugar de la propiedad.

En la sentencia N°. 2195- 2011-Ucayali, de fecha 13 de agosto de 2012, la Casación presentó el cuarto precedente judicial relacionado con la interpretación correcta del artículo 585 del Código de Procedimiento Civil, que establece que la devolución de bienes es la

restitución de la posesión a quien le corresponde el derecho, sin importar si es dueño o no del bien. Esto se hizo con el objetivo de establecer un estándar para los procedimientos de desahucio.

De acuerdo con el artículo 586 del Código, cualquier persona que piense tener derecho a la restitución del bien también puede presentar una demanda.

Sin embargo, cualquier persona que tenga un bien sin poder probarlo, ya sea porque nunca lo ha tenido o porque ha fallecido, está sujeta a demanda.

De la misma manera, es crucial enfatizar las diferencias entre el desalojo y otras figuras legales similares, como se muestra en el siguiente cuadro:

Después de que el proceso de ejecución haya concluido, el arrendador tiene derecho a demandar ante un juez para reclamar el pago de todas las costas y gastos del proceso, incluidos los honorarios notariales, de acuerdo con los artículos 417 y 419 del Código Procesal Civil.

En un plazo de seis días, el juez de paz informa al arrendatario para que pueda demostrar la validez del contrato o anular las cuotas de arrendamiento acordadas. De acuerdo con el artículo 593 del Código Civil, el juez ordenará el desalojo dentro de los quince días hábiles en caso de que el notificado no acredite lo requerido.

Esta ley surgió de los Proyectos presentados en el Congreso de la República números 2117/2012-CR, 1106/2011-CR y 2585/2013-CR, que buscaban solucionar los problemas sociales causados por la demora en los procesos de desalojo, lo que disminuye la inversión en vivienda y perjudica la economía, la cual debería ser impulsada y fortalecida mediante la velocidad de rotación de los bienes, evitando así los perjuicios a la economía

El artículo 594 del Código de Procesos Civiles debe modificarse para aumentar la rapidez y el impulso en los procesos civiles y reducir la sobrecarga del Poder Judicial.

Durante la aplicación de esta norma, se han considerado dos aspectos: la presentación de excepciones y defensas previas, así como la cláusula de allanamiento a futuro y el acta de conciliación.

La primera tiene dos puntos de vista. Primero, el artículo 549 del Código Civil



establece que, en el proceso de desalojo, un acuerdo de conciliación extrajudicial es válido porque el desalojo es un asunto que se puede conciliar. Por otro lado, la segunda opinión sostiene que no es necesaria la conciliación extrajudicial porque el desalojo es un proceso rápido y especial.

Cuando las personas tienen que abandonar sus hogares, a veces tienen razones por las que no deberían hacerlo. Algunas personas creen que estas razones provienen del acuerdo que hicieron con su arrendador, llamado contrato de arrendamiento. Dicen que el juez debería mirar el contrato de arrendamiento para decidir si pueden quedarse. Otras personas piensan que el juez debe ignorar cualquier razón o acuerdo y simplemente hacer que se vayan.

En el Pleno Jurisdiccional Civil del año 2017, se analizaron las situaciones desafiantes presentadas y, con el voto de la mayoría, se determinó que como es un procedimiento especial y expeditivo, el proceso de desalojo regulado en el artículo 594 del Código de Procedimiento Civil no requiere acta de conciliación extrajudicial.

El juez rechazará las excepciones presentadas por el demandado y las defensas previas durante el proceso de desalojo por contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro.

La Ley N°30933, que fue promulgada el 24 de abril de 2019, permite al dueño, administrador, arrendador y cualquier otra persona que piense tener derecho a solicitar un procedimiento especial de desalojo con participación notarial para devolver un inmueble a un inquilino que se somete explícitamente a la acción legal.

De esta manera, la ley limita la capacidad de los notarios para llevar a cabo procedimientos de desalojo no contenciosos mientras realizan sus funciones. Para lograrlo, tanto el arrendatario como el arrendador deben dar una explicación clara e inequívoca de su intención de entregar el contrato de arrendamiento, así como las razones por las que se desalojan del notario.

Las partes están dispuestas a participar en el procedimiento mediante la firma de la cláusula de allanamiento, lo que le otorga un carácter sin controversia.

El Artículo 6 de la Ley ahora establece los siguientes requisitos para el pedido de desalojo notarial:

1. Debe presentarse por escrito con el nombre, domicilio, número de documento de identidad y firma del propietario o titular del derecho de restitución del inmueble, así como el nombre y dirección del inquilino, si es posible.

2. El contrato de arrendamiento en escritura pública que cumpla con los requisitos de la presente ley, junto con el formulario FUA en original o copia legalizada, se adjuntan.

Además, debe incluirse una copia original o certificada de una carta notarial que solicita que el arrendatario devuelva el inmueble por vencimiento del contrato o por resolución de este. Esta carta debe ser enviada al inquilino tanto a su dirección contractual como al inmueble objeto del contrato.

Por otro lado, el procedimiento de desalojo notarial está regulado por el artículo 8 de la ley:

1. Cuando se presenta una solicitud de desalojo, el notario examina el contrato de arrendamiento firmado por ambas partes para asegurarse de que se cumplan todas las reglas y que la documentación sea correcta. Además, se verifica si se incluyen todos los documentos necesarios.

2. Después de verificar esto, se envía una notificación al domicilio acordado y al inmueble mencionado en el contrato, dando al inquilino cinco días para demostrar que no se han cometido las causas de desalojo establecidas en el artículo 7 de la ley 30933.

3. El arrendatario solo tiene derecho a oponerse si:

a. Asegúrese de que el contrato de arriendo se haya renovado o extendido utilizando las mismas formalidades que en el contrato original;

b. Asegúrese de que el costo del alquiler haya sido depositado o transferido a la cuenta bancaria acordada por las partes.

c. Los procedimientos establecidos por esta ley no se siguen.

Después de examinar las razones del desalojo y determinar si el inquilino respondió dentro del plazo establecido en el artículo 8.2 de la ley, el notario realiza la siguiente acción:

a. Emitir un acta no contenciosa en la que se indique de manera clara, precisamente y sin lugar a dudas que se ha cumplido con una de las causales de desalojo previstas en la ley N° 30933 y que se ha iniciado el desalojo. El acta notarial, según el artículo 9 de la misma ley, es un título ejecutivo especial que permite la publicación inmediata.

b. Envíe una copia certificada de todo el expediente al Juez de Paz letrado del distrito donde se encuentra el edificio a desalojar, para que ordene el lanzamiento de los ocupantes según lo establecido en el artículo 9.

I. Es razonable legislar para facilitar la solución de problemas sociales que se derivan del incumplimiento de obligaciones, como es el caso de los contratos de arrendamiento en los que los propietarios, encargados, administradores y poseedores mediatos se ven perjudicados con procesos lentos y complejos para recuperar un inmueble frente a un arrendatario al margen de los contratos.

II. La mayoría de los contratos, que generalmente son atípicos, informales y/o se realizan a través de contratos privados, tienen usos y costumbres que difieren de las formalidades requeridas por esta norma. Debido a los requisitos, las operaciones son más costosas, por lo que se debe encontrar una manera de reducir los costos y hacer que la mayoría de la gente pueda usarlas.

III. Es importante tener en cuenta que Solo el arrendatario tiene derecho a "oponerse" a la reclamación notarial, según el artículo 8 de la norma. sí renueva o prorroga el contrato siguiendo las mismas condiciones del acuerdo original, pagando en la cuenta pactada, o si no cumple con las formas legales al recurrir al notario.

IV. Si el inquilino se opone a las dos primeras opciones, la acción del notario será ineficaz y el proceso terminará. Sin embargo, existe una circunstancia en la que el demandante podría haber actuado de mala fe: intentar sorprender ilegalmente al Notario Público. El notario debe llevar todo a la instancia judicial correspondiente en este caso.

V. Para llevar a cabo un desalojo notarial, se envía una copia legalizada de todo el expediente, que requiere una acción judicial, al Juez correspondiente. Por lo tanto, no se trata simplemente de un proceso de desalojo notarial.

VI. Por último, pero no menos importante, como se mencionó anteriormente, los propietarios que solicitan la devolución de su propiedad enfrentan un problema similar al que enfrenta nuestra legislación. El Código Procesal Civil en vía ejecutiva o sumaria, junto con el Decreto Legislativo N° 1177 y la Ley N° 30933, contienen estas normas. Tal vez sea ventajoso lograr la unificación a través de un proceso unificado que tome lo más seguro, célere y simple de todas las normas actuales.

Como veremos, la legislatura nacional no ayuda mucho porque actualmente tenemos cuatro procesos de restitución de propiedad y la ley notarial de desalojo. Acuerdo específico, medidas de seguridad, razón del desalojo y allanamiento posterior.

## **II. MATERIALES Y MÉTODO**

La investigación es básica y ha sido desarrollada bajo un enfoque cuantitativo con un alcance descriptivo, asimismo, el diseño fue no experimental-transversal y prospectiva, entendiendo que la finalidad de este estuvo dirigida a describir las causas que afectan la protección de los derechos del propietario respecto al arrendamiento inmobiliario y para ello fue necesario el uso de datos estadísticos (Müggenburg y Pérez, 2007).

Para esto se describieron las manifestaciones del problema, partiendo de la realidad presentada por el comportamiento de aquellos que operan alrededor del objeto de estudio de la investigación, sin manipulación ni intervención alguna.

Tabla 1

*Operacionalización de las variables*

<b>Variable de estudio</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Definición operacional</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Instrumento</b>	<b>Valores finales</b>	<b>Tipo de variable</b>	<b>Escala de medición</b>
El arrendamiento inmobiliario	El arrendamiento inmobiliario se refiere a un contrato por medio del cual el propietario concede el derecho de tenencia de un inmueble a un arrendatario exigiendo una remuneración	Por medio de un cuestionario se identificará la intervención notarial e incumplimiento del contrato establecido por el propietario.	1.Intervención notarial 2.Incumplimiento de contrato	La Ley N°30933) de Desalojo con Intervención Notarial. Ley No. 30201(Registro de deudores judiciales morosos). Decreto Legislativo No. 1177 (Régimen de promoción	Cuestionario	1:Totalmente de acuerdo 2:De acuerdo 3:Totalmente en desacuerdo 4.En desacuerdo	Categorica	Ordinal

	(Celis, 2021).			del arrendamiento para vivienda)				
Derechos del propietario	El dueño que tiene la autoridad para usar la propiedad, para sus intereses propios o como para de terceros siempre que cada uno de ellos o de las conductas que vaya a realizar no afecten a terceros ni vulneren la norma	Mediante un cuestionario se identificará la seguridad jurídica y cumplimiento de las disposiciones del desalojo express establecidas por la ley	1.Seguridad jurídica 2.Procedimiento especial de desalojo	Disposición del bien Recuperación del bien	Cuestionario	1:Totalmente de acuerdo 2:De acuerdo 3:Totalmente en desacuerdo 4.En desacuerdo	Categorica	Ordinal

La población está compuesta por todos los sujetos que tienen en común el tiempo, conocimiento y experiencia sobre el tema materia de estudio. Por lo tanto, se utilizó el muestreo no probabilístico que permitió seleccionar a los informantes correctos que podrían ayudar a enriquecer en esta investigación. De ese modo, la muestra estuvo compuesta por 90 informantes.

En esta investigación se utilizaron tanto la técnica documental como la técnica de campo, con el objetivo de recopilar toda la información necesaria para cumplir con los objetivos de la investigación. El primer enfoque utilizó herramientas como casos de fichaje, que incluyen fichas de resumen, comentarios, texto y referencias bibliográficas. Para el segundo, se utilizó un cuestionario como herramienta de recopilación de datos.

Es importante destacar que el instrumento de recolección de datos seleccionado fue una encuesta, la cual se centró realizar preguntas a los participantes para identificar su nivel de conocimientos y opiniones sobre la temática presentada, su experiencia y posibles alternativas de solución. Esta técnica fue empleada para obtener los datos, los cuales fueron procesados con el programa SPSS, para luego ser presentados a través gráfico y tablas con la descripción correspondiente. Sin embargo, es preciso mencionar que para la validación se utilizó una técnica metodológica la cual es conocida como prueba piloto que consistió en aplicación de cuestionarios de manera previsional a modo de prueba con el objetivo de comparar los datos recogidos. Y para, la confiabilidad se utilizó el coeficiente alfa.

Los datos se obtuvieron por medio de la aplicación del cuestionario, los mismos que se han presentado a través de figuras, lo que permitió obtener porcentajes y descripciones precisas de los resultados.

Estas precisiones sirvieron para poder presentar la discusión de resultados, aquello que se realizó con el análisis de otras investigaciones que fueron registradas a lo largo del estudio. Todo ello permitió elaborar las conclusiones y recomendaciones.

El consentimiento informado ayuda a los informantes a ser tratados como personas, destacando la importancia de expresar su voluntad de participar en la investigación. En este estudio se explicó sus derechos y deberes a los participantes para proteger la



confidencialidad de los datos anónimos recopilados a través del cuestionario (Tood, 2008).

Asimismo, se aplicó la Declaración de Helsinki (Osuna et al., 2016) y el Reporte Belmont (Miracle, 2016), teniendo en cuenta los siguientes criterios:

Información: La información recopilada de libros físicos y virtuales se utiliza para lograr la finalidad y el propósito de la investigación sobre la búsqueda de participación.

La voluntariedad: El punto más importante es la voluntariedad porque ayuda a los participantes a colaborar con la investigación a través de la encuesta y ayudar a determinar la investigación.

Beneficencia: En este punto, se informaron a los expertos sobre los beneficios y los riesgos de los hallazgos de la investigación.

Justicia: Debido a que tendrá un impacto directo en el estado peruano y en la seguridad de la sociedad en general, este estudio parece apropiado.

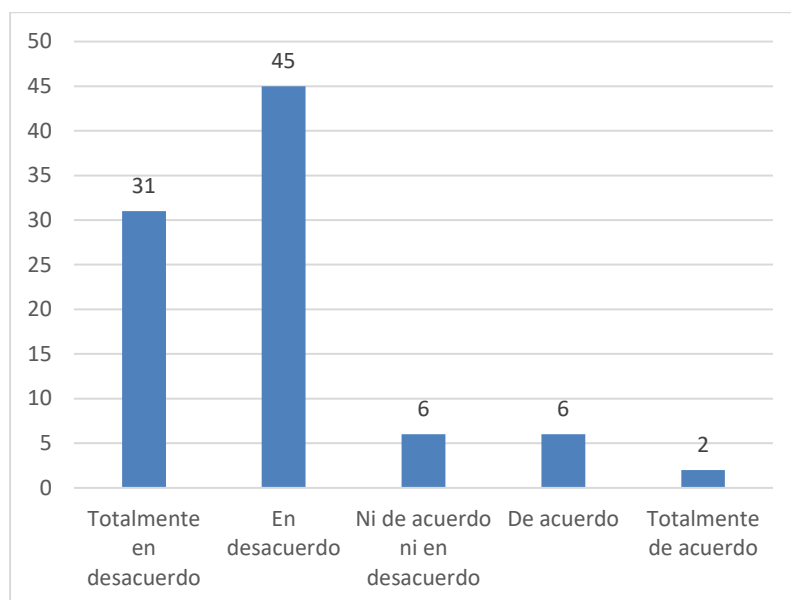
Asimismo, todas las fases de esta investigación fueron llevadas a cabo teniendo en consideración los principios del Art. 5 y Art. 6 en el Código de Ética en Investigación de la USS S.A.C (Universidad Señor de Sipán. (2023).

### III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

#### 3.1 Resultados

**Figura 1**

*Cumplimiento de los plazos señalados en la Ley N°30933*

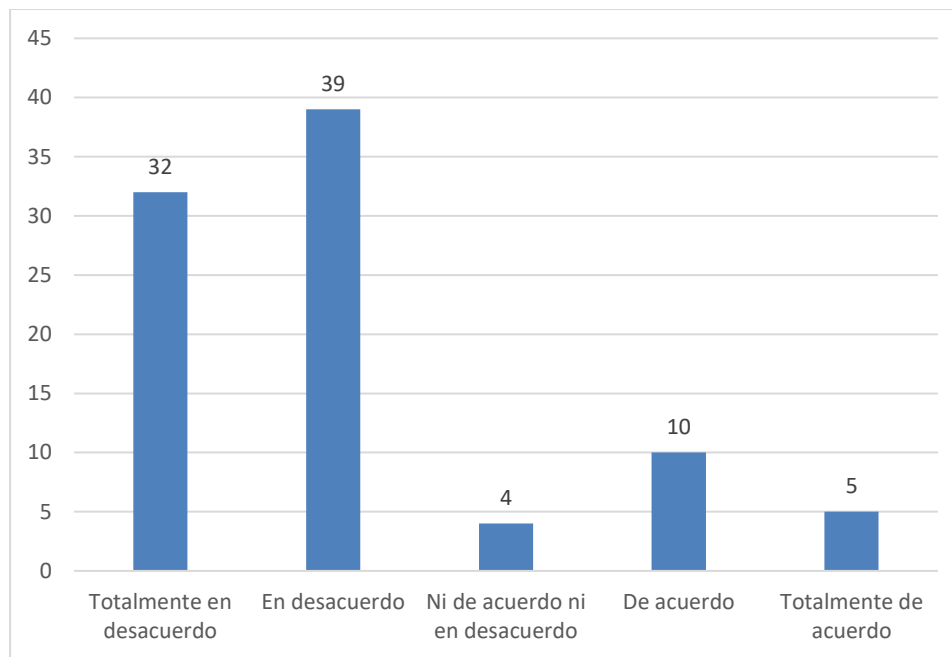


*Nota.* Elaboración propia

Según la encuesta, un equivalente al 84.4% de la muestra está en desacuerdo con el cumplimiento de los plazos establecidos en la ley N°30933 porque en la actualidad se han demostrado situaciones donde un proceso de desalojo requiere una larga espera para que se pueda llevar a cabo. Por lo tanto, en cuanto a retrasos, es necesario cumplir con los plazos establecidos en la Ley N°30933., que reconoce una carga procesal excesiva que perjudica a la población que busca justicia en los tribunales; pero también podemos observar que hay un porcentaje del 2 % que está totalmente de acuerdo porque no hay dudas significativas sobre la participación de los notarios en los procesos de desalojo.

**Figura 2**

*Ejecución de un desalojo express al inquilino moroso en la Ley N°30933*

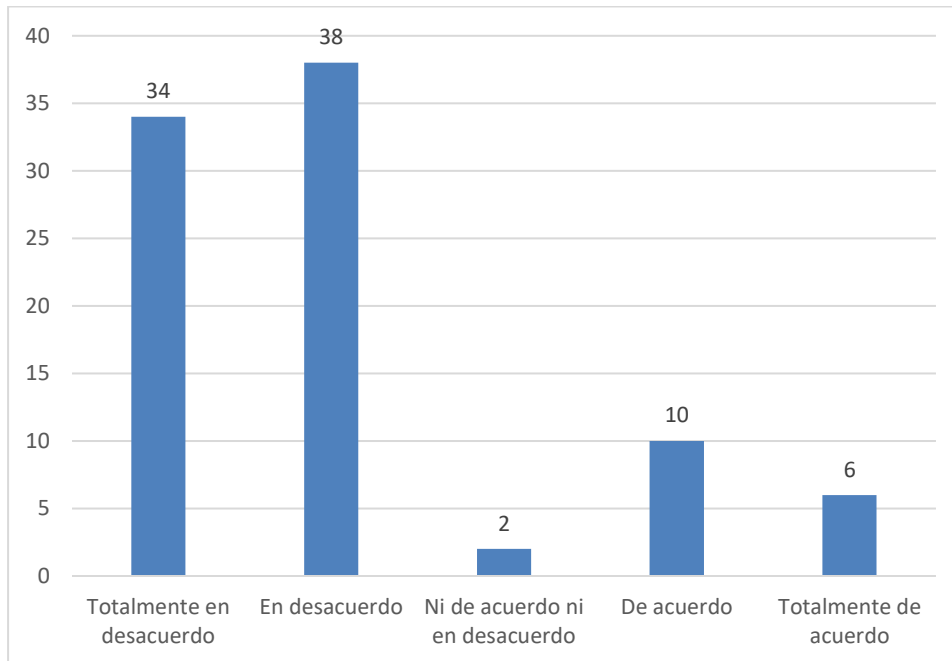


*Nota.* Elaboración propia

De acuerdo con la encuesta, el 78.9% de la muestra no está de acuerdo en que se realice un desalojo express al inquilino moroso en los plazos establecidos en la ley N° 30933, ya que los notarios dependen de los jueces de paz letrados y son los policías a través de un oficio que cursa el mismo que ejecutan el desalojo. A pesar de esto, hay un porcentaje del 6% que expresa estar en totalmente de acuerdo, ya que no tienen dudas respecto al desalojo express del inquilino moroso, la ley fue publicada en el diario el Peruano el 24 de abril de 2019.

### Figura 3

*Ejecución de un desalojo express al inquilino que cae en incumplimiento de contrato en la Ley N° 30933*

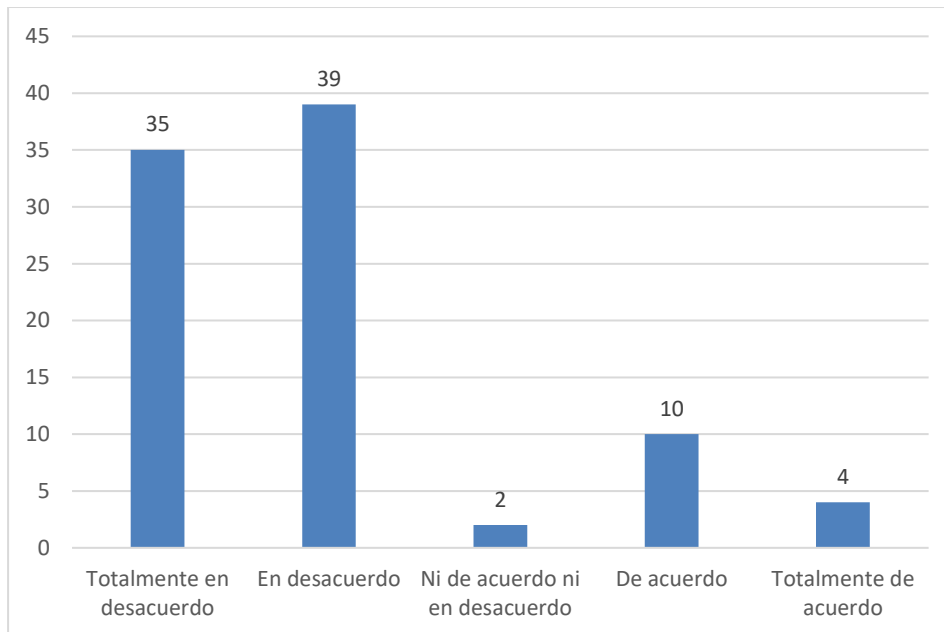


*Nota.* Elaboración propia

Según la encuesta realizada, un 80% de la muestra respondió que no está de acuerdo en que se lleve a cabo un desalojo expreso en lugar del incumplimiento de contrato según la ley N°30933, ya que actualmente se demuestra que la ejecución es muy lenta, desde la identificación de los causales hasta la solicitud de lanzamiento dirigida al juez de paz letrado; Debido a que no hay discrepancias sobre la participación notarial en los procesos de desalojo, están totalmente de acuerdo con un porcentaje equivalente al 7% que establece.

**Figura 4**

*Ejecución de un desalojo express frente a la resolución del contrato en la Ley N° 30933*

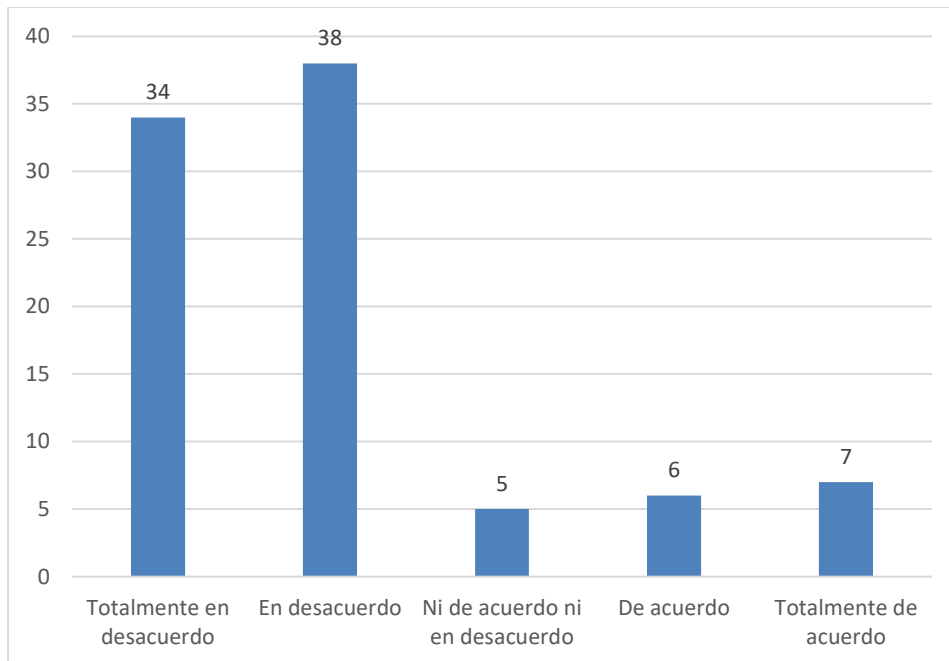


*Nota.* Elaboración propia

Según la encuesta, un 82.2% de la muestra respondió que no está de acuerdo con la ejecución de un desalojo expreso en lugar de la resolución del contrato de la Ley N° 30933, a pesar de que esta es una de las causas principales del desalojo, la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta; a pesar de esto, hay un porcentaje del 4 % que está completamente de acuerdo con su cumplimiento.

## Figura 5

Recuperación de propiedad en forma rápida en la Ley N° 30933

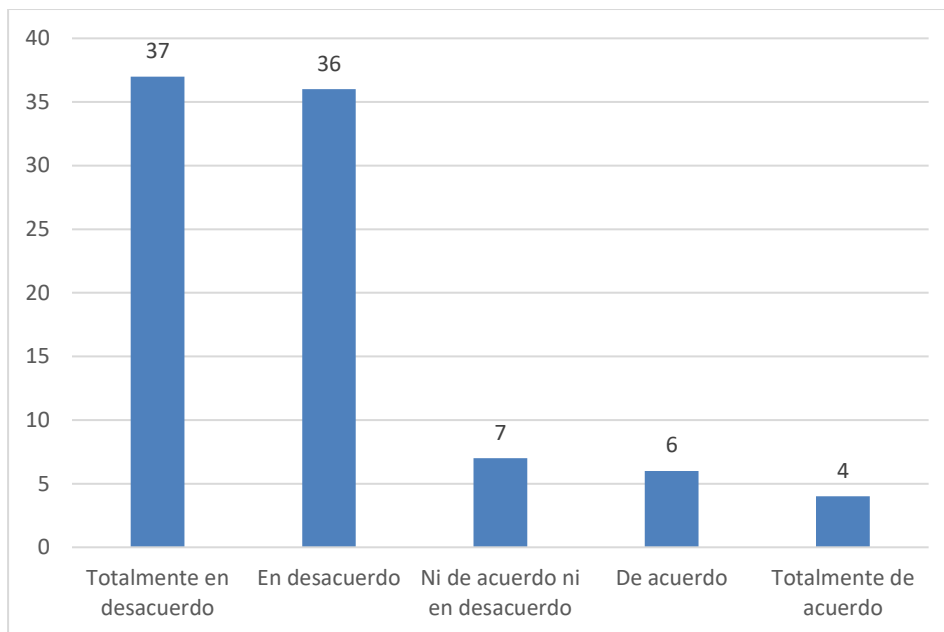


Nota. Elaboración propia

A pesar de que el arrendador tiene el derecho a la restitución, un 80% de la población encuestada se mostró en desacuerdo con la idea de que el propietario de un inmueble puede recuperar su propiedad de manera rápida bajo el amparo de la presente ley N°30933; Sin embargo, un 15.5 % está de acuerdo en que si recupera su propiedad rápidamente.

**Figura 6**

*Disponer de la propiedad en forma rápida según la Ley N° 30933*

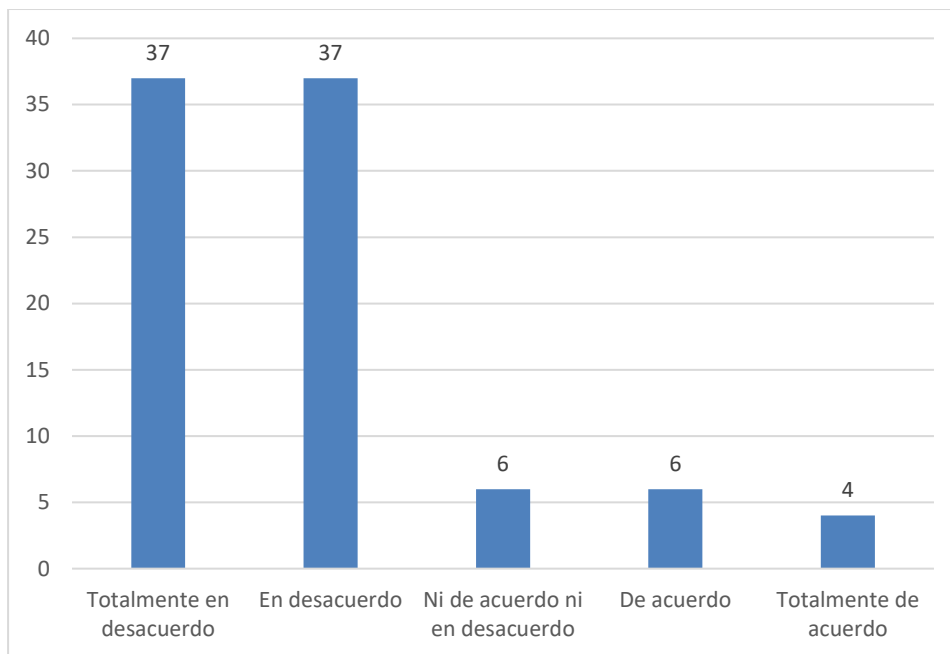


*Nota.* Elaboración propia

Según la encuesta realizada, un 81.1% de la población expresó su total desacuerdo con la posibilidad de que el propietario pueda disponer de su propiedad según la ley N° 30933, ya que se han demostrado circunstancias que evidencian que el retraso en la disponibilidad del bien causa daño a los arrendatarios; de igual manera, hay un porcentaje del 4 % que afirma estar completamente de acuerdo porque no tienen ninguna duda sobre la necesidad de la intervención notarial en los procesos de desalojo para que el propietario pueda acceder rápidamente a su propiedad.

### Figura 7

Cumplimiento de los plazos señalados en el decreto legislativo N° 1177



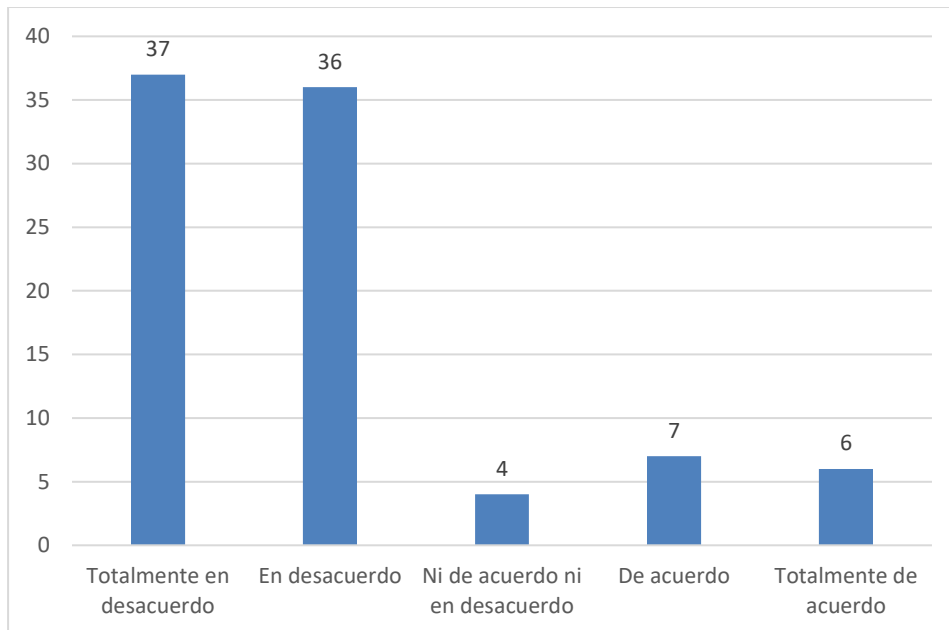
Nota. Elaboración propia

Según la encuesta realizada, un 82.2% de la población respondió que no está de acuerdo en que se cumplan los plazos establecidos en el decreto legislativo N°1177, ya que su objetivo principal es disminuir el déficit habitacional en Perú; No obstante, un porcentaje del 7% está de acuerdo en que si se cumplen los plazos establecidos en el decreto mencionado.



### Figura 8

*Se desaloja rápidamente al inquilino moroso en el decreto legislativo N° 1177*

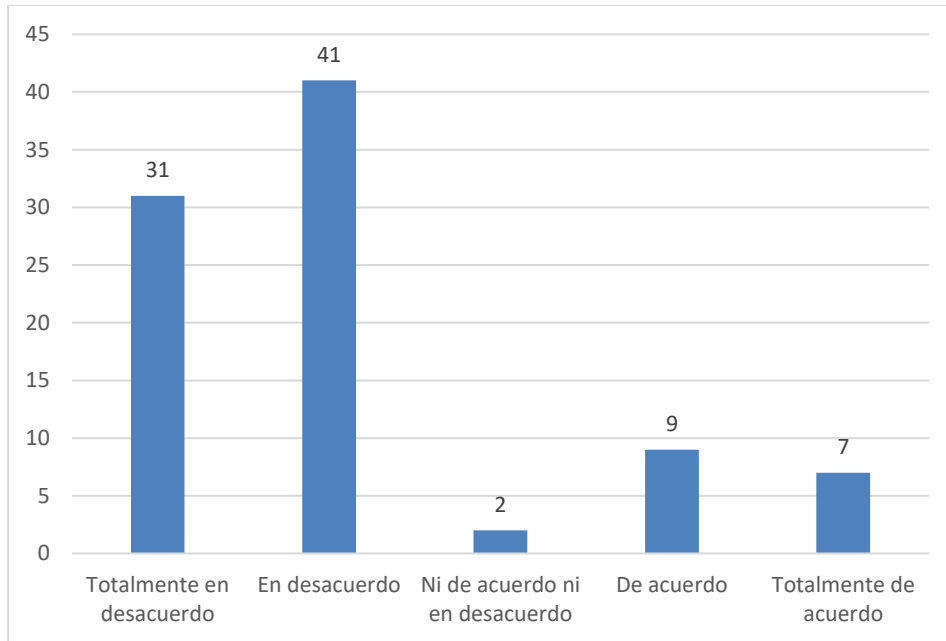


*Nota.* Elaboración propia

Según la encuesta realizada, un 81.1% de la población está en desacuerdo con la medida de desalojo rápido de inquilinos morosos. Esto se debe a que este decreto legislativo facilita el acceso a la vivienda de personas de bajos recursos económicos y del segmento medio; no obstante, a pesar del propósito del decreto legislativo mencionado, hay un porcentaje del 7% que expresa estar completamente de acuerdo.

**Figura 9**

*Desalojo express frente al incumplimiento del contrato el decreto legislativo N°1177*

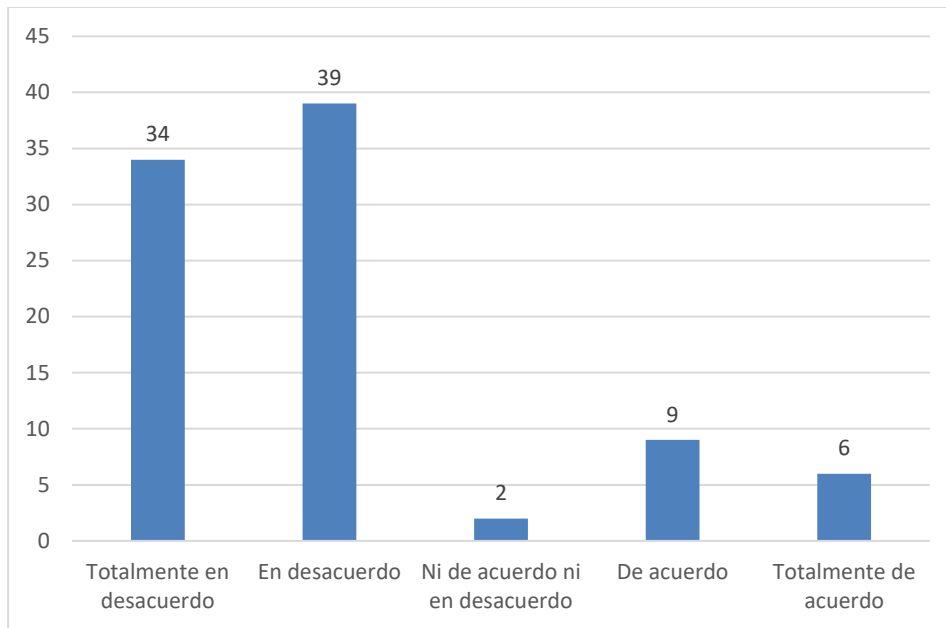


*Nota.* Elaboración propia

El decreto legislativo N°1177 permite a los inquilinos acceder a un arrendamiento con opción de compra, arrendamiento financiero (leasing) de inmuebles destinados a vivienda. Según la encuesta realizada, un porcentaje del 80% de la población está en desacuerdo con la decisión de desalojar al inquilino que haya incumplido las cláusulas de su contrato; Sin embargo, un porcentaje del 8 % afirma estar completamente de acuerdo porque no percibe lo mismo.

## Figura 10

*Desalojo rápido frente a la resolución del contrato en el decreto legislativo N° 1177*

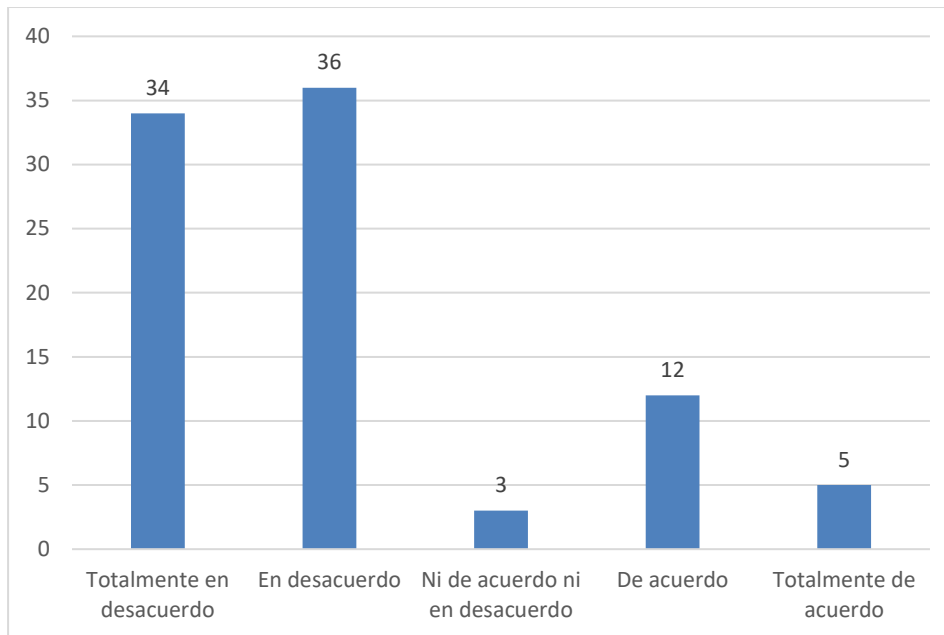


*Nota.:* Elaboración propia

Según la encuesta realizada, un porcentaje del 81.1% de la población encuestada no está de acuerdo con el desalojo rápido en comparación con las sanciones por falta de pago de la renta establecidas en el decreto legislativo N°1177; Sin embargo, hay un porcentaje del 7% que está completamente de acuerdo.

## Figura 11

*Disponer de la propiedad de forma express en el decreto legislativo N° 1177*

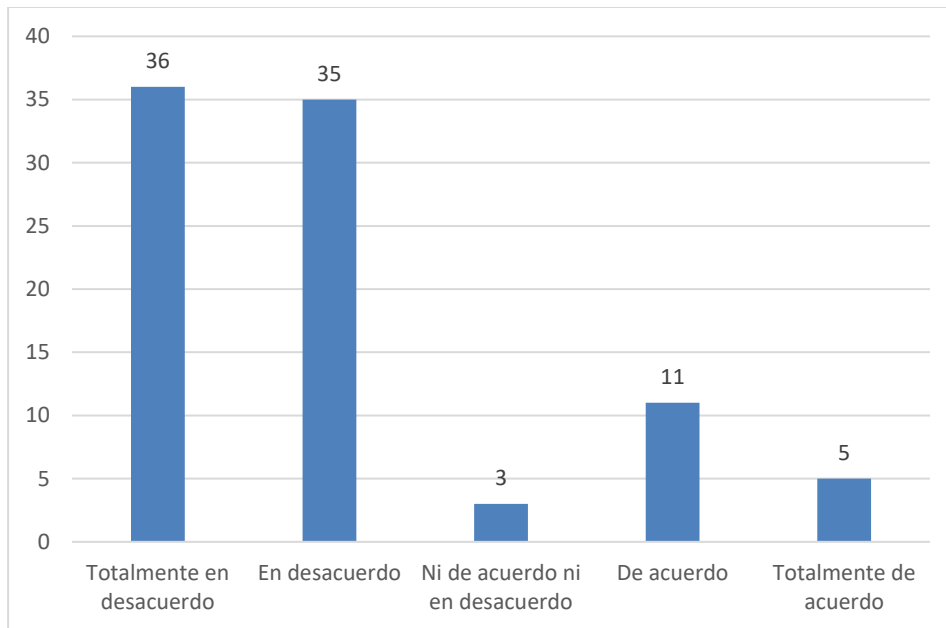


*Nota.* Elaboración propia

Según la encuesta realizada, un 77.8% de la población está en desacuerdo con la propuesta del decreto legislativo No.1177 de permitir que los propietarios expresen rápidamente su propiedad en el mismo. Este decreto tiene como objetivo principal reducir el déficit habitacional en Perú, aunque esto es el principal problema porque los arrendatarios no pueden alquilar sus propiedades; Sin embargo, un porcentaje del 6 % dice estar completamente de acuerdo porque no cree que esto sea tan significativo.

**Figura 12**

*Recuperación del inmueble de forma rápida en el decreto legislativo N° 1177*

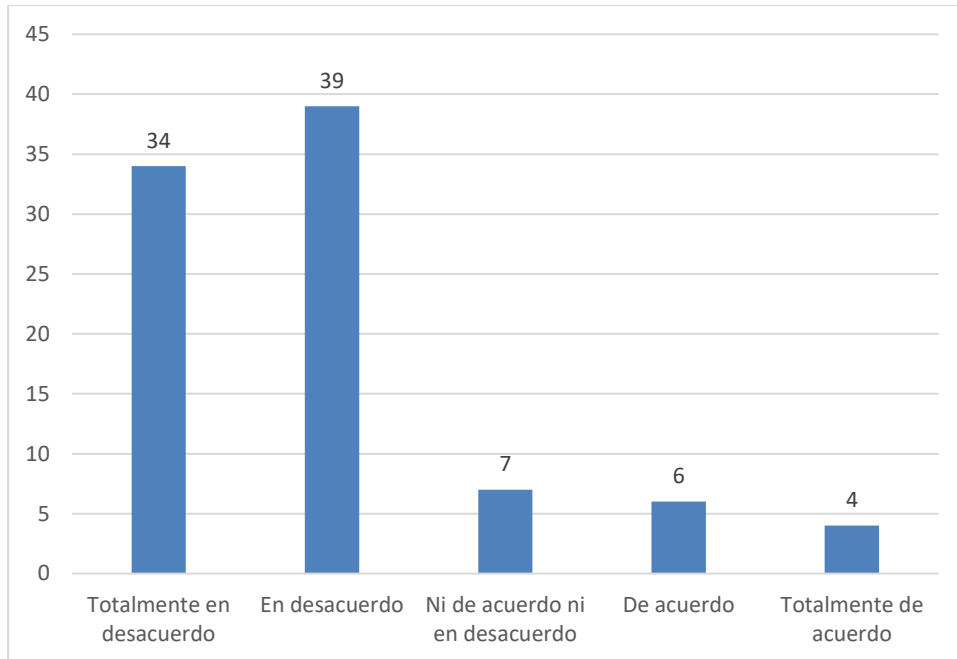


*Nota.:* Elaboración propia

Según los resultados de la encuesta, un porcentaje del 78.9% de la población está completamente en desacuerdo con la idea de que el arrendador debe recuperar su propiedad en los plazos establecidos en el decreto legislativo N°1177. Como se indicó en la pregunta anterior, esto representa un verdadero daño a la economía del arrendador porque no puede alquilar su propiedad a tiempo, Sin embargo, hay un mínimo del 6 % que está completamente de acuerdo.

**Figura 13**

*Cumplimiento de los plazos señalados en la Ley N° 30201*

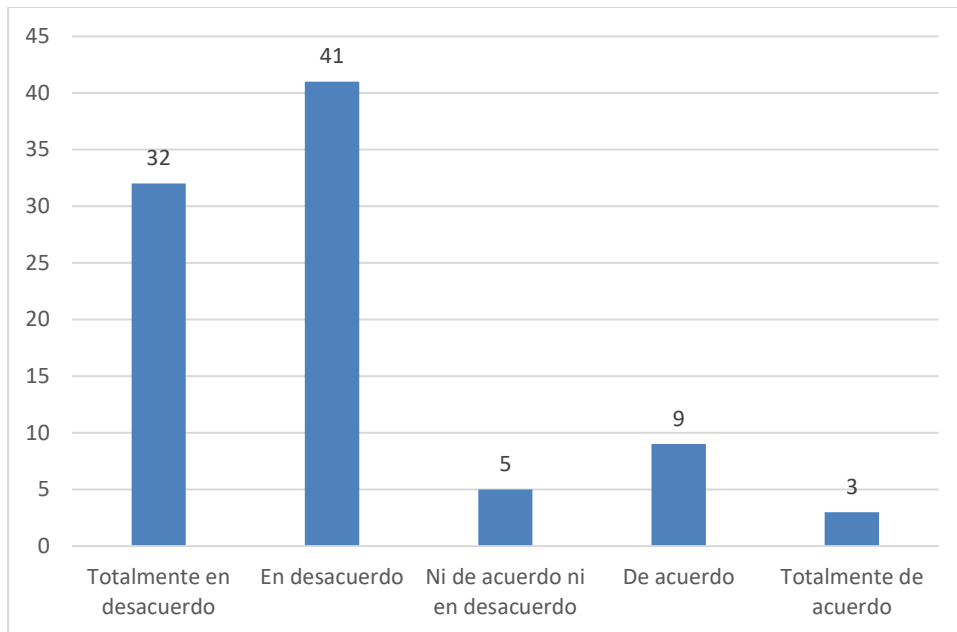


*Nota.:* Elaboración propia

Según la encuesta, un porcentaje del 81.1% de la población respondió que no está de acuerdo con el cumplimiento de los plazos establecidos en la Ley N° 30201, ya que su objetivo es registrar a los deudores judiciales morosos; Sin embargo, hay un porcentaje del 4 % que está completamente de acuerdo, ya que cree que si se cumple el plazo, indefectiblemente.

**Figura 14**

*Desalojo express al inquilino moroso señalado en la Ley N° 30201*

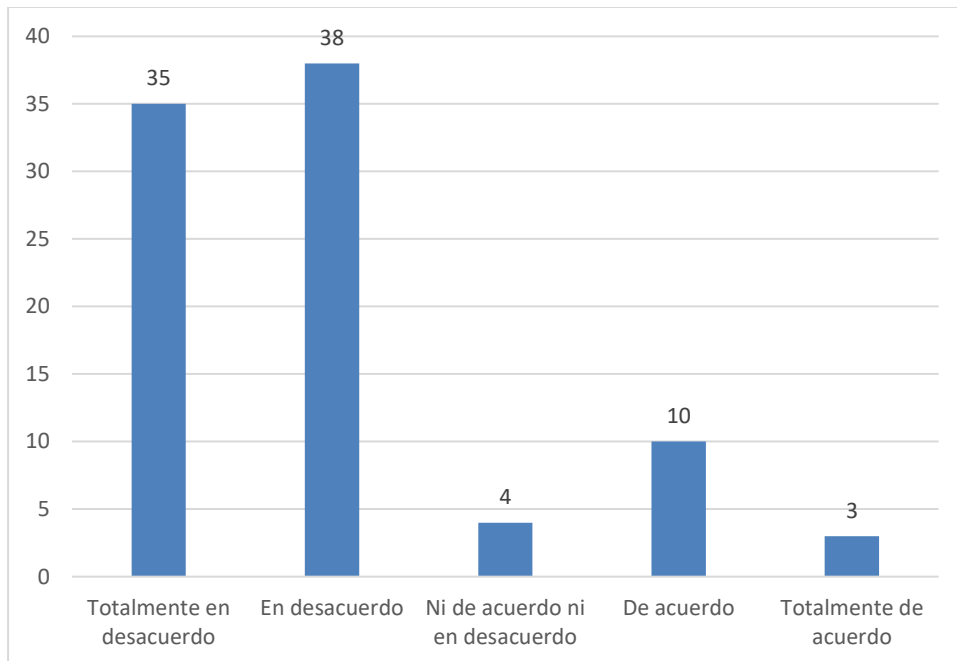


*Nota.:* Elaboración propia

Según la encuesta, un porcentaje del 81.1% de la población respondió que está en desacuerdo con el cumplimiento de los plazos estipulados en la Ley N° 30201 porque no se desalojan de manera explícita a los inquilinos y el objetivo principal es registrar a los inquilinos morosos; sin embargo, debido a que no tiene dudas sobre la aplicación, existe un porcentaje equivalente al 3% que establece estar totalmente de acuerdo.

**Figura 15**

*Desalojo rápido por el incumplimiento del contrato en la Ley N° 30201*



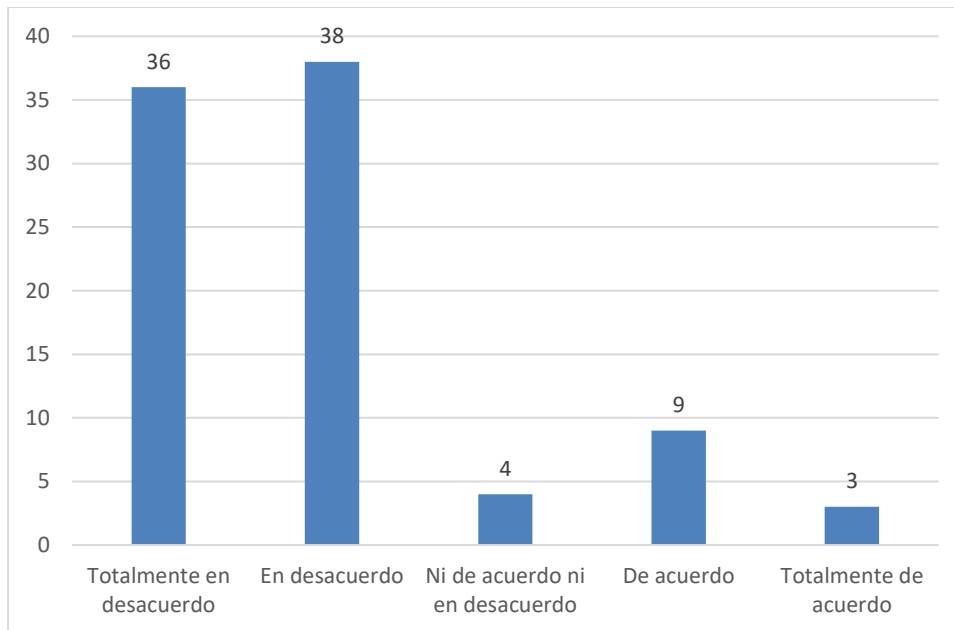
*Nota.:* Elaboración propia

Según la encuesta, un porcentaje del 81.1% de la población está en desacuerdo con la idea de que se desalojen rápidamente en caso de incumplimiento del contrato; Sin embargo, existe un porcentaje del 3 % que está completamente de acuerdo en que el desalojo se lleve a cabo de acuerdo con la ley peruana.



**Figura 16**

*Desalojo express ante la resolución del contrato en la Ley N° 30201*

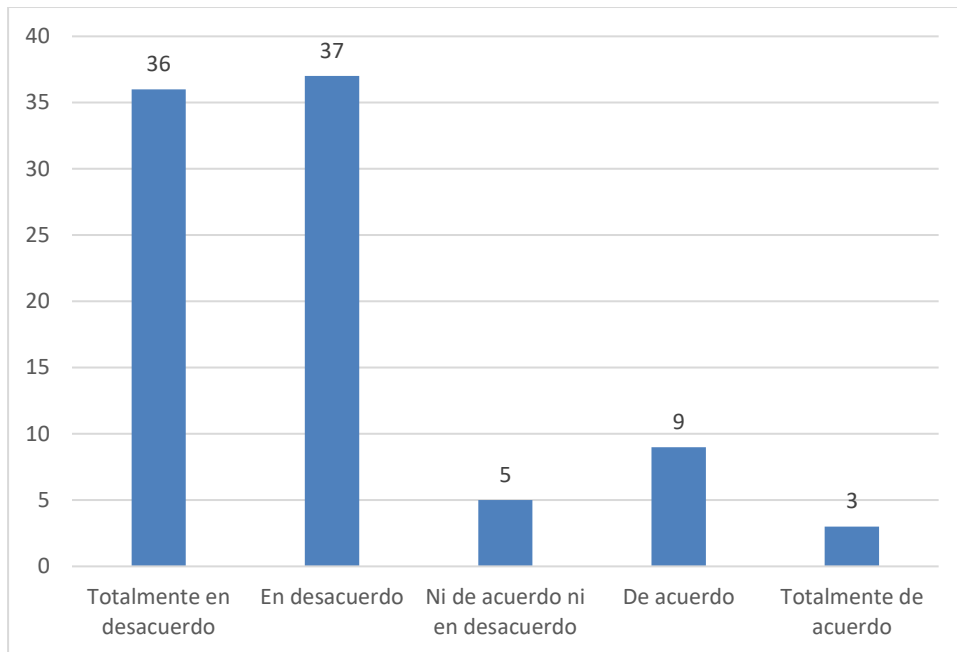


*Nota.* Elaboración propia

Según la encuesta, un 82.2% de la población respondió que no está de acuerdo en que se desaloje rápidamente a un arrendatario después de una resolución del contrato por falta de pago de la renta, según la Ley N° 30201. Esto se debe a que nuestro sistema judicial carece de personal suficiente para atender tantos expedientes por juzgados asignados; sin embargo, existe un porcentaje que está completamente de acuerdo, lo que equivale al 3%.

**Figura 17**

*Disponibilidad del bien alquilado de forma rápida en la Ley N° 30201*

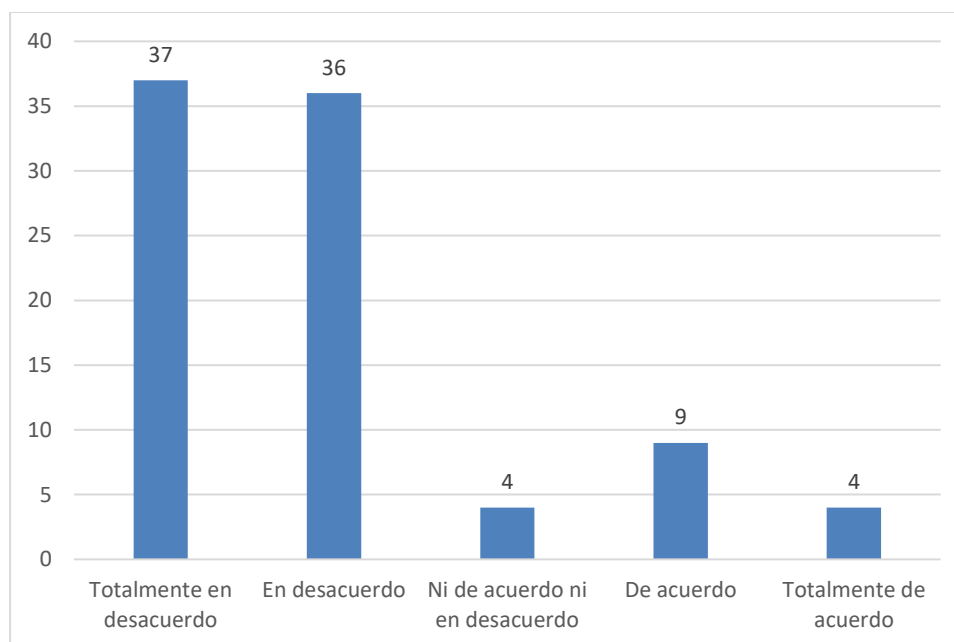


*Nota.:* Elaboración propia

Debido a que la orden de lanzamiento no es tan rápida como se establece en la Ley N° 30201, un porcentaje del 81.1% de la población encuestada está en desacuerdo con la disposición de que el arrendador disponga de su propiedad en forma express según lo estipulado en la ley, A pesar de que la realidad es muy diferente, hay un porcentaje del 3 % que afirma estar completamente de acuerdo con.

**Figura 18**

*Recuperación de la propiedad en forma rápida en la Ley N° 30201*



*Nota.:* Elaboración propia

Según la encuesta realizada, un porcentaje del 81.1% de la población está completamente en desacuerdo con la rápida recuperación de la propiedad establecida en la Ley N° 30201; Sin embargo, un porcentaje del 4 % está totalmente de acuerdo porque no tienen dudas sobre el proceso de desalojo establecido por la ley mencionada.

### **3.2 Discusión**

El objetivo general de la investigación es determinar de qué manera la legislación nacional de Lima 2017-2018 protegería los derechos del propietario en el arrendamiento inmobiliario, como se puede ver en los resultados de la figura 1. Actualmente, se han demostrado situaciones en las que se requiere una larga espera para llevar a cabo un proceso de desalojo, lo que ha llevado a un porcentaje equivalente al 50% de la población a oponerse al cumplimiento de los plazos establecidos en la ley N°30933. En cuanto a la demora, se debe cumplir con los plazos establecidos en la ley N°30933, que reconoce la existencia de una

carga procesal excesiva que perjudica a la población que busca justicia en los tribunales.; sin embargo, podemos observar que un porcentaje equivalente al 2% está completamente de acuerdo porque no hay dudas significativas sobre la participación de los notarios en los procesos de desalojo, lo cual concuerda con lo manifestado por Cerna, R (2019), en su investigación de doctorado en derecho sobre el vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario en la ciudad de Pucallpa, los contratos de arrendamiento tienen un impacto positivo a nivel procesal en los conflictos jurídicos que surgen entre el arrendador y el arrendatario. Como resultado, los jueces tienen un impacto positivo a nivel procesal en los contratos de arrendamiento. Los jueces han acogido procesos de desalojo por ocupante precario bajo varios criterios porque las vías procesales a nivel normativo no han dado al arrendador una solución ni seguridad en la recuperación del inmueble.

Por otro lado, en la figura 2, de la encuesta aplicada, El 43% de la población se mostró en desacuerdo con la ejecución de un desalojo expreso al inquilino moroso en los plazos establecidos en la ley N° 30933, ya que los notarios no tienen autoridad directa porque dependen de los jueces de paz letrados y son los policías a través de un oficio que cursa el mismo que ejecutan el desalojo. Sin embargo, hay un porcentaje del 6% de la población que está en desacuerdo con la ejecución, lo cual es contrastada con lo expuesto por Ninamanco (2019), en su investigación sobre el desalojo express ilusorio, porque hace referencia de que la ineficacia y deficiencia del proceso de desalojo trae como consecuencia dificultades socioeconómicas, por ser un proceso judicial largo por lo que los propietarios deben pasar para recuperar su propiedad. Además, resalta que tales procesos judiciales son largos dándose el desalojo de forma tardía a causa del orden normativo, porque dicho Código Procesal Civil es complicada para los jueces, impidiendo que sea resuelto a la brevedad posible.

Por lo tanto, no es la única que no se ejecuta como parte del desalojo Express, como se muestra en la figura 3, ya que, en la encuesta aplicada, el 42% de los encuestados se opone a la ejecución de un desalojo expreso en lugar del incumplimiento de contrato según

la ley N°30933, ya que se ha demostrado que la ejecución es muy lenta, desde la identificación de los causales hasta la formulación de la solicitud de desalojo. Pero porque no hay discriminación, un porcentaje equivalente al 7% dice estar totalmente de acuerdo. Gálvez (2020) afirma que el vencimiento del contrato no es el fin de la condición de arrendatario. Esto se debe a que el contrato se vuelve indeterminado si el arrendatario sigue residiendo en el bien debido al título posesorio que otorga la propia regla.

En otras palabras, las condiciones del arrendatario no terminarán al final del contrato porque si el arrendatario permanece en la propiedad, el contrato se volverá incierto debido a la propiedad concedida por las especificaciones. En su estudio comparado entre Colombia y Estados Unidos, Leguizamón (2014) señala que frente al desalojo en el contrato de alquiler se demostró mediante la evaluación de las prácticas de los expertos, quienes aportaron sus críticas y puntos de vista, que, aunque el proceso de desalojo está regulado en Colombia, el tenedor del inmueble tiene prioridad sobre el propietario del bien. El derecho del propietario es más importante en los Estados Unidos y la reposición es casi imposible.

De acuerdo con los resultados y en comparación con lo expresado por el autor, se puede observar que la población muestra "simpatía" hacia la intervención del notario en los procesos de desalojos, ya que se trata de recuperar la propiedad (un inmueble) debido a que el arrendatario no ha cumplido con sus obligaciones contractuales. Para lograr esto, el notario debe tener la autorización para tramitar determinadas demandas, lo que resulta en la restitución de la propiedad como el reconocimiento de la unión legal y el desalojo con intervención notarial, lo que convierte el procedimiento prácticamente en un procedimiento administrativo.

Esto se opone a la opinión de Ortiz (2011), quien sostiene que el proceso de desahucio debe ser efectivo para proteger el derecho de propiedad, no habiendo razón para no separar la expulsión por el camino administrativo y dejar los demás extremos a la jurisdicción, donde todas las demás situaciones podrían discutirse más tarde. La cuestión del desalojo es urgente

porque la parte más interesada es la que da en alquiler bienes raíces. Debido a que no hay nadie para hablar sobre la propiedad, debe tomar medidas administrativas rápidas porque necesita firmar un nuevo contrato para su propiedad. Según los resultados de la encuesta y las afirmaciones del autor, la legislación comparada debe ser considerada como doctrina jurisprudencial para determinar la validez de un procedimiento administrativo de desalojo, que en realidad representa la participación notarial.

Como se muestra en la figura 03, es necesario examinar si el proceso especial de desalojo con la participación del notario cumple con el principio de celeridad y economía procesal. El 42% de los encuestados se opone a la ejecución de un desalojo expreso en lugar de un incumplimiento de contrato según la Ley N°30933 porque se ha demostrado que la ejecución es muy lenta, desde la identificación de los causales hasta la formulación de la solicitud de desalojo dirigida al juez letrado de paz. Sin embargo, un 7% afirma estar completamente de acuerdo debido a la falta de discrimen. Al comparar estos datos con los hallazgos de Naveda (2018), se demuestra que la violación del principio de motivación suficiente y la falta de desarrollo jurisprudencial en las sentencias por ocupante precario, detallando que la expulsión de un ocupante precario sin un desarrollo jurisprudencial adecuado en violación del principio de razón suficiente (uso de razonamiento jurídico) es un factor que complica y retrasa el trabajo de los jueces para emitir sentencias. Es insuficiente porque la falta de desarrollo de la jurisprudencia obliga a los jueces a seguir criterios subjetivos, lo que hace que las sentencias sean impredecibles y no garanticen un estándar mínimo.

Después de la evaluación de los hallazgos, es crucial aclarar que la investigación, basada en el análisis documental realizado en el Segundo Juzgado Especializado en lo Civil de Huamanga, nos ayudará en nuestra investigación a determinar de qué manera se debe aplicar el desalojo y cuáles son las complicaciones en cada opción para resolver los problemas de los inquilinos morosos o fuera de contrato.

Además, como se muestra en la Figura 04, a pesar de que una de las principales causas de desalojo es la resolución del contrato de la Ley N° 30933 por falta de pago de renta, el 43% de los encuestados se opone a la ejecución de un desalojo express en lugar de la resolución del contrato, a pesar de esto, un porcentaje equivalente al 4% está totalmente de acuerdo con el cumplimiento de este. Sin embargo, la investigación de Amaya (2016) contrastó estos datos con el hecho de que la norma establece que solo cuando el plazo de arrendamiento ha llegado a su fin y la parte arrendataria sigue en posesión, significa que el contrato permanece en vigor hasta que el arrendador lo solicite por vía extrajudicial, es decir, por carta notarial.

Según nuestra encuesta y la opinión del autor mencionado, se debe aplicar adecuadamente la forma de desalojo contemplada en el código, ya que en todos los casos los procesos se inician con la intervención de un notario, en mayor o menor grado, y los procedimientos de desalojo notarial son una extensión de dicha participación.

El objetivo de la investigación es analizar los aspectos doctrinales y jurisprudenciales del desalojo a través de un proceso de ejecución único. La Figura 05 de la encuesta aplicada muestra que el 42 % de los encuestados no están de acuerdo con la idea de que, aunque el arrendador tiene el derecho a hacerlo, el propietario de un inmueble puede recuperar su propiedad rápidamente de acuerdo con la presente ley N° 30933. Sin embargo, un 7% está de acuerdo en que si el propietario de un inmueble puede recuperar su propiedad rápidamente. En cuanto a esto, Avendaño (2019) indica que la Ley N° 30933 establece una regulación precisa del desalojo notarial en Perú, lo que permite a los notarios desempeñar su trabajo de manera transparente y celeridad.

Basándonos en nuestra investigación y las declaraciones del autor, podemos inferir que en Perú es legal solicitar el desalojo notarial para recuperar el uso de la propiedad. Además, se sabe que, con esta ley, el notario simplemente constataría los supuestos del desalojo, sin realizar ninguna función jurisdiccional al despachar la procedencia del desalojo.

En otro punto, se examina si el procedimiento especial de desalojo con intervención del notario es adecuado, verificando que la figura 06 indica que el 41% de los encuestados se opone a que el propietario pueda disponer de su propiedad según la ley N° 30933 porque se han demostrado circunstancias que confirman que el retraso en la disponibilidad del bien causa perjuicio a los arrendatarios. Además, un porcentaje del 4% está totalmente de acuerdo porque no tienen dudas importantes sobre la participación del notario en los procesos legales. Al comparar estos datos con los resultados de García (2017), Se ha demostrado que la inclusión de cláusulas de inspección futuras en los contratos de arrendamiento es crucial para facilitar el desalojo por ocupación precaria. Por lo tanto, incluir esta cláusula en el contrato es una opción para acelerar los procesos de desalojo y reducir la carga procesal al mismo tiempo que destaca el objetivo de promover una ocupación más eficiente. Además, si existe el riesgo de posibles daños al arrendador o a la propiedad objeto del arriendo, se puede incluir una cláusula especial en el contrato de alquiler, que generalmente toma de 3 a 4 años.

Los resultados de la encuesta y lo que el autor mencionó sugieren que se debe fomentar la existencia de contratos que previenen soluciones rápidas, lo que reduce la carga procesal. Además, según la figura 07, el 41% de los participantes no está de acuerdo con la importancia de cumplir con los plazos establecidos en el decreto legislativo N°1177, cuyo objetivo principal es reducir el déficit habitacional en el Perú. No obstante, un 7% está de acuerdo en que si se cumplen los plazos del decreto. Al comparar con lo expresado por el autor Cajusol (2018), se encuentra que al explicar lo que sucede en los casos de desalojo dentro de nuestra legislación, no se logra la protección efectiva de los derechos del arrendador cuando el inquilino se convierte en precario, generando una situación incierta o indefinida para el inquilino y aumentando las dificultades para asegurarse de que la propiedad se devuelva al arrendador en un plazo razonable. Los supuestos de pago enfrentan una situación similar. Debido a su complejidad y naturaleza jurídica, la terminación y resolución del contrato también requerirán la intervención de un juez.

En la figura 08, el 41% de los entrevistados está completamente en desacuerdo con la



medida de desalojo rápido de inquilinos morosos. Esto se debe a que el decreto legislativo tiene como objetivo facilitar el acceso a la vivienda para personas del segmento medio y de bajos recursos económicos. Sin embargo, a pesar del propósito del decreto legislativo, un porcentaje del 7% está completamente de acuerdo. Según Chávez (2008), el proceso de desalojo requiere que los legisladores consideren detalles que históricamente han protegido a los inquilinos que, al finalizar o incumplir sus contratos, se resisten a devolver los bienes a los propietarios a quienes se creía que abusaban de sus inquilinos o tenían derecho a defensa antes del desalojo.

La investigación ayudará a determinar si existe un derecho de defensa del inquilino que afecta los derechos de posesión y disfrute del arrendador o propietario, según los hallazgos del autor. Además, se requiere un análisis previo del contrato entre ambas partes para determinar si se produce un desalojo o si el contrato cumple con la Ley N° 30933.

Por otro lado, la investigación afirma que el cumplimiento de los acuerdos firmados y el tiempo de inquilinato son necesarios para determinar el desalojo. Por lo tanto, se busca cómo resolver el desalojo: legal o notarialmente. Por lo tanto, debe tener en cuenta cómo se puede utilizar en un proceso de desalojo legal en lugar de un proceso notarial.

El contrato responde al acto jurídico bilateral o plurilateral por la misma que éste se caracteriza por la participación de dos o más partes a través de la cual van a regular derechos patrimoniales o no patrimoniales pero esto siempre susceptibles a una evaluación o valoración pecuniaria es decir de carácter económico toda vez que se hace en necesidad a la aceptación de que una de ellas realiza una oferta la cual es formulada por la otra parte es decir la finalidad del contrato siempre va a ser económica (Torres, 2007).

Sin embargo, se descubrió que el contrato de arrendamiento obliga al arrendador a ceder temporalmente un bien al arrendatario para su uso a cambio de una renta acordada. Por un lado, el arrendador se obliga a entregar el bien al arrendatario para su uso, y el arrendatario se obliga a darle una contraprestación económica a cambio (Castillo, 2015).

El contrato de arrendamiento termina cuando termina o cuando ambas partes no cumplen con algunas de sus obligaciones. Al respecto, el cuestionario reveló que el 56 % de los encuestados dijeron que los plazos establecidos en la Ley N° 30201 no se cumplieron, y el 59 % de los encuestados dijeron que los plazos establecidos en el Decreto Legislativo N° 1177 tampoco se cumplieron.

De esta manera, se puede inferir que el contrato de arrendamiento establece la obligación del arrendador de ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por una renta acordada. Al firmar el contrato, se establecen simultáneamente dos obligaciones, cuyo incumplimiento puede generar disputas. En la mayoría de los casos, el inquilino es el responsable del incumplimiento, lo que obliga a aplicar la ley N° 30201 y el decreto legislativo N° 1177 para garantizar un desalojo rápido. Sin embargo, debido a problemas institucionales y normativos en el poder judicial, no se cumplen los plazos establecidos.

Los derechos fundamentales tienen como fuente la dignidad humana por su valor o importancia para garantizar el bienestar y una calidad de vida del titular. En el Perú, cuando la dignidad humana fue reconocida como el fin supremo de la sociedad del Estado (Art. 1° de la Constitución Política de 1993), estos derechos fundamentales ganaron mayor relevancia y respeto.

El derecho real de propiedad es uno de los más importantes en el sistema económico social de nuestro país porque permite la acumulación y expansión de la riqueza a través de transferencias realizadas. Esto es posible debido a la protección y regulación general de la propiedad por parte del derecho civil. En su artículo "Sobre el pleno de desalojo por ocupación precaria", Cárdenas (2015) tuvo como objetivo analizar y discutir todos los temas que se discutieron en el IV Pleno casatorio civil sobre desalojo precario, analizando y discutiendo cada uno de los problemas que se presentaron al respecto. El autor llegó a las conclusiones de que las personas tendrían la condición de poseedor precario en situaciones en las que puedan ocupar un inmueble ajeno a su propiedad sin pagar la renta y no tengan un título o,

en su defecto, dicho título no genere ningún tipo de protección ante la persona que lo reclama, ya sea porque el título haya extinguido.

De esta manera, señala que cuando no hay un título de propiedad o el titular fallece, no se hace referencia a un documento que demuestre el título de propiedad, sino a un acto legal que permite a la parte demandada tomar posesión del bien. Esto se debe a que el derecho que se está discutiendo no es precisamente el derecho de propiedad, sino el derecho de posesión. Además, señala que el artículo 585 del código procesal civil establece las condiciones para la restitución del inmueble y especifica qué debe realizarse como una entrega de la posesión. Esto se hace con el objetivo de garantizar que el titular del derecho a restitución pueda disfrutarlo sin importar de quién es la propiedad, ya que en ese momento se está discutiendo la posesión, además, agrega que el artículo 586 de la misma legislación procesal establece que el sujeto que tiene legitimidad para actuar como bebé puede no ser necesariamente el propietario, sino también el administrador o cualquier otra persona que considere tener y poseer el derecho a que se le restituya el bien debido a que la legislación procesal prohíbe la acumulación de demandas que se tramitan en un proceso diferente, los demandados no han solicitado ni reconvenido dicha acumulación. En cambio, indican que se está siguiendo un proceso de prescripción en el mismo órgano jurisdiccional, lo que significa que la demanda de desalojo resultaría improcedente ya que ya se habría acordado la acumulación de demandas en ese órgano.

Debido a su valor o importancia para garantizar el bienestar y la calidad de vida del titular, el derecho a la propiedad es un derecho fundamental que sirve como fuente de dignidad humana. Es el derecho más completo que existe sobre algo que está sujeto a la voluntad, exclusividad y acción del propietario. El derecho a obtener riqueza y prosperidad es uno de los más importantes dentro del sistema económico social de nuestro país. La Ley N° 30201 protege al propietario contra el incumplimiento de plazos y la impugnación con efectos suspensivos de sentencias en el caso de contratos de arrendamiento, mientras que el Decreto Legislativo N° 1177 es exclusivo para bienes raíces. Además, solo logra proteger

parcialmente los derechos del propietario porque los plazos no se cumplen, pero se puede apelar las sentencias que ordenan el desalojo sin efectos suspensivos, lo que permite al propietario usar, disfrutar y disponer del bien en corto plazo.

Según Sánchez (2008), la acción de desalojo se utiliza para proteger la propiedad del poseedor mediato, lo que implica un proceso rápido para recuperar la propiedad desplazada. El objetivo de esta demanda es recuperar los bienes, por lo que el artículo 586 del Código Procesal Civil permite solicitar el desalojo del propietario, arrendador, administrador o cualquier otra persona que, excepto en el artículo 598 del mismo cuerpo normativo, considere tener derecho a la restitución del predio. Cualquier persona con un derecho de posesión o su representante puede presentar una acción de desalojo contra cualquier ocupante que no desea tener un derecho excluyente de posesión o tenencia sobre el objeto, incluso si la ocupación se basa en un derecho adquirido por un contrato que le concede la tenencia, de manera limitada o explícita. (Palacio, 1967). Asencio (2015) investigó el tema de los inquilinos morosos y descubrió que la Ley No30201 tenía como objetivo establecer una submodalidad de desalojo más rápida que la dispuesta en el ordenamiento de desalojo general, lo que significa que la restitución del inmueble solo se debería realizar mediante la cláusula de allanamiento en los contratos de arrendamiento (que es un requisito para acceder a esta submodalidad de desalojo según el artículo 1697o del Código Civil). Esta regla fue establecida para acelerar los procesos de desalojo y prevenir la injusticia y el abuso de los inquilinos morosos.

Encontramos que el derecho a la propiedad en los casos de arrendamiento se ejerce mediante la acción de desalojo. Esta acción se considera una facultad procesal sin contenido sustantivo y se basa en la protección posesoria otorgada al poseedor mediato, que prevé un proceso sumario para recuperar la posesión desplazada. En consecuencia, aunque la ocupación se base en un derecho adquirido como resultado de un contrato que le concede el derecho de poseer, por un término explícito, la ley procesal establece que esta acción, que tiene como objetivo la restitución de los bienes es responsabilidad de aquel que tenga un

derecho de posesión o su representante sobre el bien, en contraposición a cualquier ocupante que no pretenda tener un derecho excluyente de posesión o tenencia sobre el bien. En Perú, se han aprobado dos leyes, la Ley No 30201 y el Decreto Legislativo No 1177, para facilitar la recuperación y disposición del bien, pero aún no se ha brindado una protección adecuada que permita al propietario recuperar y disponer el bien frente a inquilinos morosos e incumplimiento de contratos. Con los datos obtenidos se llega a señalar que la hipótesis se aprueba parcialmente debido que la Ley N°30201, no logra la restitución en del bien al propietario en tiempos convenidos y el Decreto Legislativo N°1177 si lo permite, pero con algunas deficiencias.

A raíz del análisis realizado, se propone la reducción del plazo inicial de 2 meses y medio para iniciar el desalojo. Se propone que este período se reduzca a 1 mes. Esto permitiría a los propietarios actuar más rápidamente en casos de incumplimiento de contrato por parte de los inquilinos. Además, se podría establecer un mecanismo para notificar a los inquilinos de manera más eficiente y rápida sobre la falta de pago o incumplimiento de las condiciones del contrato.

Asimismo, para agilizar el proceso, se podría simplificar la etapa notarial. En lugar de requerir la intervención de un notario, se podría permitir que los propietarios presenten una solicitud directamente ante el juez de paz letrado. Esto eliminaría la necesidad de dos etapas separadas (notarial y judicial) y aceleraría la resolución de los casos de desalojo. Además, se podría establecer un sistema en línea para presentar las solicitudes, lo que facilitaría aún más el proceso.

Además, crear un registro público de inquilinos morosos que incluya sus nombres y direcciones. Los propietarios podrían consultar este registro antes de alquilar una propiedad para verificar el historial de pagos del inquilino. Los inquilinos que figuren en este registro podrían enfrentar restricciones al alquilar nuevas propiedades o incluso sanciones adicionales, como la imposibilidad de acceder a ciertos servicios públicos.

Estas medidas podrían ayudar a resolver el problema actual y garantizar un proceso de desalojo más eficiente y justo para todas las partes involucrada.

## **IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **4.1 Conclusiones**

En base al objetivo general, que fue determinar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantizaría la protección de los derechos del propietario en la legislación nacional- lima- 2017-218, se concluyó en base a la investigación que no se garantizan los derechos de los propietarios, sino todo lo contrario.

Además, los objetivos específicos, de determinar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantizaría la seguridad jurídica del propietario, en la legislación nacional- lima- 2017-218, tampoco en la realidad genera una real seguridad jurídica sino al contrario la torna más engorrosa y onerosa. También, el arrendamiento inmobiliario no garantizaría el procedimiento especial de desalojo, en la legislación nacional- lima- 2017-218.

En el contrato de arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida, en virtud de la celebración del contrato de arrendamiento se crean inmediatamente dos obligaciones, cuyos incumplimientos generan controversias. Mayormente el incumplimiento se da por parte del arrendatario, las cuales deben ser amparados a través de la ley 3020, el decreto legislativo N° 1177, y la nueva Ley de desalojo notarial (Ley N° 30933) para un rápido desalojo, sin embargo, no se cumplen los plazos establecidos o no se puede aplicar, por problemas de las normas y problemas institucionales del poder judicial.

El derecho a la propiedad es un derecho fundamental que tiene como fuente a la dignidad humana, por su valor o importancia para garantizar el bienestar y una calidad de vida del titular. En el caso del contrato de arrendamiento goza de protección a través de la Ley No. 30201, la misma que no logra proteger adecuadamente al propietario por incumplimiento de plazos e impugnación con efectos suspensivos de las sentencias, a través del Decreto Legislativo N°1177 que es aplicable solamente a inmuebles con fines de vivienda, la misma que si logra proteger parcialmente los derechos del propietario ya que los plazos no se cumplen pero la apelación a las sentencias que ordenan el desalojo se admite sin efectos suspensivos, permitiendo al propietario usar, gozar y disponer del bien en corto plazo, y la

nueva Ley de desalojo notarial (Ley N°30933) que es una de las más esperadas aunque solo puede ser invocada bajo dos causales y el contrato necesariamente tiene que estar elevado a escritura pública o contenido bajo el Formato único de arrendamiento creado a través del Decreto Legislativo N° 1177.

La protección del derecho a la propiedad en el caso del arrendamiento se busca a través de la acción de desalojo es una facultad procesal sin contenido sustantivo cuyo objetivo es proteger la posesión del poseedor mediato mediante un proceso sumario que busca recuperar la posesión desplazada. De acuerdo con nuestra legislación procesal, esta acción, destinada a obtener la restitución de los bienes, compete a todo aquel que tenga un derecho de posesión o su representante sobre el bien, contra todo ocupante que no pretende un derecho de posesión o tenencia sobre el bien, a pesar de que la ocupación se basa en un derecho adquirido como resultado de un contrato que le otorga la tenencia, por un término explícito o implícito limitado, para mayor rapidez de recuperación y disposición del bien se han establecido además del Código Civil, y Leyes como son la Ley N°30201, Decreto Legislativo N°1177, y la nueva Ley de desalojo notarial (Ley N°30933), sin embargo aún no se ha logrado una protección idónea que permita al propietario recuperar y disponer el bien frente a los inquilinos morosos e incumplimiento de contratos.

#### **4.2 Recomendaciones**

Frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, el arrendador que crea obligaciones a partir de la voluntad de las partes se debe de optar por una normativa y un proceso especial que regule a un rápido desalojo, donde se cumplan los plazos establecidos, eliminando los problemas de las normas y problemas institucionales del poder judicial.

Para mayor protección de la propiedad en los casos de arrendamiento bajo la Ley No. 30201, se debe imponer en la que ley que la impugnación de sentencias se ejecute sin efectos suspensivos tal y conforme sucede en el Decreto Legislativo No. 1177 que es aplicable solamente a inmuebles con fines de vivienda, la misma que si logra proteger parcialmente los derechos del propietario permitiendo al propietario usar, gozar y disponer del bien en corto



plazo. Así mismo para invocar la nueva Ley de desalojo notarial (Ley N°30933) debe ampliarse las causales y debe ser suficiente que el contrato de arrendamiento contenga las firmas legalizadas de las partes.

Se recomienda una revisión de la Ley N°30201, el Decreto Legislativo No. 1177 y la nueva Ley de desalojo notarial (Ley N°30933), las competencias y forma del proceso para lograr una protección idónea que permita al propietario recuperar y disponer el bien frente a los inquilinos morosos y los que incumplan con las cláusulas del contratos, ya que esperar dos meses y medio implica un pérdida importante en los ingresos de cualquier arrendador, volver a habilitar el inmueble que el inquilino deja de mala manera es otro gasto considerable pero que al no tener otra opción porque debe volver alquilarlo tiene que hacer el gasto.

## REFERENCIAS

- Alegría, J. G. Z., & López, J. A. C. (2018). Algunos problemas en torno al emplazamiento en juicios de arrendamiento inmobiliario para el DF. *Alegatos*, 21(67), 517-534.  
<https://alegatos.azc.uam.mx/index.php/ra/article/view/463>
- Almanza Mio, C. M., & Damas Palomino, E. S. (2022). El sistema jurídico contractual del arrendamiento y el ocupante precario en Lima Sur 2020  
<https://hdl.handle.net/20.500.13067/2058>
- Agurto, J. F. (2020). El desalojo notarial. *Ius Vocatio*, 3(3), 15-35.  
<https://doi.org/10.35292/iusVocatio.v3i3.426>
- Bernal, A. (2019). "El arrendamiento inmobiliario en la Ciudad de México". (Tesis de Maestría). Universidad Nacional Autónoma de México, Coordinación General de Estudios de Posgrado, UNAM. Recuperado de <https://repositorio.unam.mx/contenidos/3527770>
- Blas, E. (2019). La quimera de un desalojo ultrasumarísimo: Análisis crítico a la Ley N° 30933. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (72), 149-173.
- Castellano, J. M. P., Mujica, J. D., Martín, M. T. A., Hernández, J. B., & García, T. P. (2019). Real estate dispossession and evictions in Spain: a theoretical geographical approach. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (80), 11. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6847567>
- Candia Figueroa, J. C., & Llerena Maravi, A. M. (2020). La falta de regulación de oposición de los terceros en la Ley N° 30933: Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial.  
<https://repositorio.utp.edu.pe/handle/20.500.12867/3726>
- Celis, D. (2021). Más allá del arrendamiento: figuras de comercialización de tenencia alternativas en el mercado inmobiliario colombiano. [Tesis de pregrado, Universidad de los Andes]. <http://hdl.handle.net/1992/52985>
- Cerna, R. (2019). El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario en la ciudad de Pucallpa, 2018. [Tesis de doctorado, Universidad Nacional

- Hermilio Valdizán]. <https://bit.ly/3CA2xuE>
- Delgado Castro, J., Palomo Vélez, D., & Delgado, G. (2017). Autotutela, solución adecuada del conflicto y repossession: revisión y propuesta. *Revista de derecho (Coquimbo)*, 24(2), 265-289.
- Díez-Picazo y Ponce de León, L. (1969). El retardo, la mora y la resolución de los contratos sinalagmáticos. *Anuario de Derecho Civil*, 383-404.
- Durand, R. (2019). El desalojo express y su funcionabilidad en los procesos de ejecución de desalojo (Estudio realizado en el Distrito Judicial del Cusco). [Tesis de maestría, Universidad Nacional De San Antonio Abad Del Cusco]. <http://hdl.handle.net/20.500.12918/5397>
- El Comercio. <https://elcomercio.pe/tvmas/farandula/daniel-lazo-asegura-que-si-saldara-su-deuda-de-30-mil-soles-con-rocio-chavez-farandula-noticia/>
- Figuroa G., R. (2019). Desalojos masivos de grupos: jurisprudencia constitucional de Chile y Sudáfrica. *Revista Chilena de Derecho*, 46(2), 323–344. <https://www.jstor.org/stable/26891267>
- García Hurtado, A. A. (2023). La aplicación extensiva de las causales que regula la ley de desalojo con intervención notarial en el derecho peruano <https://hdl.handle.net/20.500.12759/10002>
- Gonzales Loli, J. (22 de abril de 2019). *Ni notarial, ni express, simplemente desalojo con lanzamiento anticipado basado en título ejecutivo notarial*. <https://legis.pe/simple-desalojo-lanzamiento-anticipadotitulo-ejecutivo-notarial>.
- Gonzales, G. H. (2018). El desalojo express como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el bien en la legislación Civil Peruana. [Tesis de maestría, Universidad Nacional Santiago Antúnez De Mayolo]. <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/2243>
- Gonzales, G. (2019). *El contrato de arrendamiento*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzalez, S. (2021). Desalojo por ocupación precaria, en la ciudad de Huaraz, durante el año 2020. [Tesis de grado, Universidad Cesar Vallejo].

Jiménez, M. (2005). Desahucio por falta de pago: Caso práctico. *CEFLegal. Revista práctica de derecho*, 19-24.

Poder Judicial del Perú. (s.f.). Búsqueda de expedientes. <https://cej.pj.gob.pe/cej/forms/busquedaform.html>

La República. (2023). *Daniel Lazo jura que ya desalojó inmueble por el que debe S/30.000: El departamento presentaba fallas.* <https://larepublica.pe/espectaculos/farandula/2023/04/19/daniel-lazo-asegura-que-desalojo-inmueble-por-el-cual-debe-s30000-el-departamento-presentaba-fallas-rocio-chavez-amor-y-fuego-atmp-1200154>

Ledesma, M. (2015). *Comentarios al código Procesal Civil- Tomo II.* Gaceta Jurídica.

Lex Core, Grupo (2022). "Desalojo 'express' con intervención notarial y su procedimiento" <https://www.deleyes.pe/articulos/desalojo-expresscon-intervencion-notarial-y-su-procedimiento>

Miracle, V. A. (2016). The Belmont Report: The triple crown of research ethics. *Dimensions of critical care nursing*, 35(4), 223-228. <https://doi.org/10.1097/DCC.0000000000000186>

Montoya, M. (2021). *'Desalojo por ocupante precario'*. [Tesis para optar el Título de Abogado. Repositorio Universidad Peruana de las Américas].

Ninamancco Córdova, F. (19 de marzo de 2019). *El desalojo express ilusorio. A propósito del reciente proyecto de ley sobre el desalojo notarial.* <https://legis.pe/desalojo-express-desalojo-notarial>

Ninamanco, F (2019). El desalojo express ilusorio. A propósito del reciente proyecto de ley sobre el desalojo notarial. LP Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/desalojo-express-desalojo-notarial/>

Osuna, I. B., Escobar, V. A., & Pérez, M. M. (2016). Helsinki Declaration: changes and interpretation. *Revista Cubana de Salud Pública*, 42(1), 132-142. <https://www.medigraphic.com/cgi->

- Perú 21. (2023). *Daniel Lazo deja departamento por ser 'inhabitable': "No puedo seguir viviendo en estas condiciones"*. <https://peru21.pe/espectaculos/daniel-lazo-deja-departamento-por-ser-inhabitable-no-puedo-seguir-viviendo-en-estas-condiciones-daniel-lazo-rocio-chavez-facebook-video-noticia-noticia/>
- Pintado, A. & Puscan, E. (2020). "Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo". [Tesis para obtener el Título de Abogado. Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo]. <http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1410/TESIS%20PINTADO%20-%20PUSCAN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Proaño (2019). Análisis de las prórrogas y suspensiones de plazo en los contratos de arrendamiento en el Ecuador. Efectos jurídicos. Ecuador: Universidad Andina Simón <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/6558/1/T2806-MDCP-Proa%C3%B1o-Analisis.pdf>
- Rafaelo, B. (2018). "Factores que influyen en la ineficacia del desalojo express en la ciudad de Huánuco, 2016". [Tesis para optar el Título Profesional de Abogado. Universidad de Huánuco]. <http://repositorio.udh.edu.pe/handle/123456789/1391?show=full>
- Rivero, S. M., (2014). Armonización del Régimen Administrativo establecido en el Decreto Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas con la Ejecución de Sentencias, ambas expresiones de Derechos Constitucionales. *Cuestiones Jurídicas*, VIII(2), 81-114. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=127538662004>
- Rodríguez, M., & Härtling, D. (2021). Ley de alquileres y desahucios: propuestas legales para un parque de vivienda en equilibrio. *Revista Saber Y Justicia*, 1(19), 53-82. <https://saberyjusticia.enj.org/index.php/SJ/article/view/83>
- Romero, R. A. (2019). Análisis de la ley N° 30933 y la celeridad en los procesos de desalojo. [Tesis de titulación, Universidad Cesar Vallejo].

<https://hdl.handle.net/20.500.12692/43757>

Soto, E. (2019). *La falta de uniformidad de criterios judiciales sobre competencia en materia de desalojo y su repercusión sobre el procedimiento de desalojo generado por la cláusula de allanamiento futuro* [Tesis de maestría, Universidad De Piura]. Repositorio Institucional UDEP. <https://hdl.handle.net/11042/4015>

Tinajero, R. &. (2018). El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de inquilinato, en la ciudad de Quito, en el año 2013. (Tesis de grado). Universidad Central del Ecuador. <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/4958/1/T-UCE-0013-Ab-312.pdf>

Torres, A. (2021). "Teorías sobre la posesión: ¿qué dicen Ihering y Savigny?". *Derechos reales*. Tomo II, Instituto pacífico, 2021, pp. 318-328.

Trujillo, E. (2019). La quimera de un desalojo ultra sumarísimo. Análisis crítico a la Ley N° 30933. *Gaceta Civil & Procesal Civil*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/analisis-critico-ley-30933-desalojo-intervencion-notarial-ultra-sumarisisimo/>

Universidad Señor de Sipán. (2023). Código De Ética En Investigación De La Universidad Señor De Sipán S.A.C (Versión 9). <https://www.uss.edu.pe/uss/TransparenciaDoc/RegInvestigacion/C%C3%B3digo%20de%20%C3%89tica.pdf>

Valente, X. (2014). ¿ Los últimos inquilinos?: Claves para entender la nueva Ley de Alquileres de Vivienda en Venezuela. *Cuadernos del Cendes*, 31(85), 167-169. [https://ve.scielo.org/scielo.php?pid=S1012-25082014000100010&script=sci\\_arttext](https://ve.scielo.org/scielo.php?pid=S1012-25082014000100010&script=sci_arttext)

## ANEXOS

### Anexo N° 1: Resolución de aprobación de título.



Pimentel, 13 de diciembre del 2020

#### VISTO:

El **INFORME N° 0074-2020/FD-ED-USS** de fecha 09 de noviembre del 2020, presentado por la Escuela Profesional de Derecho, eleva el informe del (la) estudiante y/o del (la) egresado (a) **LEZCANO BAMBAREN ENRIQUE ADOLFO**, a fin de que se emita la resolución de inscripción de su Investigación (tesis), denominado: **"EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y LA PROTECCION DE LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO EN LA LEGISLACION NACIONAL – LIMA 2017-2018"**, y;

#### CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en su Artículo 18° establece que: *"La educación universitaria tiene como fines la formación profesional, la difusión cultural, la creación intelectual y artística y la investigación científica y tecnológica (...). Cada universidad es autónoma en su régimen normativo, de gobierno, académico, administrativo y económico. Las universidades se rigen por sus propios estatutos en el marco de la Constitución y de las leyes."*

Que, acorde con lo establecido en el Artículo 8° de la Ley Universitaria, Ley N° 30220, *"La autonomía inherente a las Universidades se ejerce de conformidad con lo establecido en la Constitución, la presente ley demás normativa aplicable. Esta autonomía se manifiesta en los siguientes regímenes: normativo, de gobierno, académico, administrativo y económico"*. La Universidad Señor de Sipán desarrolla sus actividades dentro de su autonomía prevista en la Constitución Política del Estado y la Ley Universitaria N° 30220.

Que, acorde con lo establecido en la Ley Universitaria N°30220; indica:

- Artículo N° 6°: Fines de la Universidad, Inciso 6.5) "Realizar y promover la investigación científica, tecnológica y humanística la creación intelectual y artística".

Que, el Reglamento de Investigación de la USS Versión 7, aprobado con Resolución de Directorio N°0199-2019/PD-USS, señala:

- Artículo 36°: "El comité de investigación de la Escuela Profesional aprueba el tema del proyecto de Investigación y del trabajo de investigación acorde a las líneas de investigación institucional".

Que, Reglamento de Grados y Títulos Versión 07 aprobado con resolución de directorio N° 086-2020/PD-USS, señala:

- Artículo 21°: "Los temas de trabajo de investigación, trabajo académico y tesis son aprobados por el Comité de Investigación y derivados a la facultad o Escuela de Posgrado, según corresponda, para la emisión de la resolución respectiva. El periodo de vigencia de los mismos será de dos años, a partir de su aprobación (...).
- Artículo 24°: *"La tesis, es un estudio que debe denotar rigurosidad metodológica, originalidad, relevancia social, utilidad teórica y/o práctica en el ámbito de la escuela académico profesional (...)"*.
- Artículo 25°: *"El tema debe responder a alguna de las líneas de investigación institucionales de la USS S.A.C"*.

Que, la investigación (tesis) presentado del (la) estudiante y/o del (la) egresado (a) **LEZCANO BAMBAREN ENRIQUE ADOLFO**, cumple con los requisitos, por lo que se debe proceder a su inscripción respectiva, con fines de sustentación.

Estando a lo expuesto y en uso de las atribuciones conferidas y de conformidad con las normas y reglamentos vigentes.

#### SE RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** APROBAR la investigación (tesis), denominado: **"EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y LA PROTECCION DE LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO EN LA LEGISLACION NACIONAL – LIMA 2017-2018"** presentado por del (la) estudiante y/o del (la) egresado (a) **LEZCANO BAMBAREN ENRIQUE ADOLFO**.

#### ADMISIÓN E INFORMES

074 481610 - 074 481632

#### CAMPUS USS

Km. 5, carretera a Pimentel  
Chiclayo, Perú

Distribución: Rectorado, Vicerrectorado Académico, Vicerrectorado de Investigación, Decanos de Facultad, Jefes de Oficina, Jefes de Área. Archivo.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** DEJAR SIN EFECTO toda resolución que se oponga a la presente.

**ARTÍCULO TERCERO:** DISPONER que las áreas competentes tomen conocimiento de la presente resolución con la finalidad de dar las facilidades para la ejecución de la presente Investigación.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE**



**Dr. Cabrera Leonardini Daniel Guillermo**  
Decano Facultad de Derecho y Humanidades



**Mg. Samillán Carrasco José Luis**  
Secretario Académico Facultad de Derecho y Humanidades

**ADMISIÓN E INFORMES**

074 481610 - 074 481632

**CAMPUS USS**

Km. 5, carretera a Pimentel  
Chiclayo, Perú

Distribución: Rectorado, Vicerrectorado Académico, Vicerrectorado de Investigación, Decanos de Facultad, Jefes de Oficina, Jefes de Área, Archivo.




## Anexo N° 2: Acta de aprobación del asesor



### ACTA DE APROBACIÓN DEL ASESOR

Yo **Marruffo Valdivieso Martha Olga** quien suscribe como asesor designado mediante Resolución de Facultad N° **0542-2024/FADHU-USS**, del proyecto de investigación titulado **“EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y LA PROTECCION DE LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO EN LA LEGISLACION NACIONAL – LIMA 2017-2018”**, desarrollado por el estudiante: **Lezcano Bambaren Enrique Adolfo**, del programa de estudios de **Derecho**, acredito haber revisado, y declaro expedito para que continúe con el trámite pertinentes.

En virtud de lo antes mencionado, firman:

Apellidos y Nombres) (Asesor) Marruffo Valdivieso Martha Olga	DNI: 43647439	Firma 
--	------------------	--

Pimentel, 19 de setiembre de 2024

### Anexo 3. Acta de originalidad

	<b>ACTA DE SEGUNDO CONTROL DE REVISIÓN DE SIMILITUD DE LA INVESTIGACIÓN</b>	Código:	F3.PP2-PR.02
		Versión:	02
		Fecha:	18/04/2024
		Hoja:	1 de 1

Yo, **Martha Olga Marruffo Valdivieso**, coordinadora de investigación del Programa de Estudios de derecho, he realizado el segundo control de originalidad de la investigación, el mismo que está dentro de los porcentajes establecidos para el nivel de Pregrado según la Directiva de similitud vigente en USS; además certifico que la versión que hace entrega es la versión final del informe titulado: **"EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y LA PROTECCION DE LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL – LIMA 2017-2018"**

Elaborado por el Bachiller **Lezcano Bambaren Enrique Adolfo**

Se deja constancia que la investigación antes indicada tiene un índice de similitud del **17%**, verificable en el reporte final del análisis de originalidad mediante el software de similitud TURNITIN.

Por lo que se concluye que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio y cumple con lo establecido en la Directiva sobre índice de similitud de los productos académicos y de investigación vigente.

Pimentel, 23 de setiembre de 2024



---

**Mg. Martha Olga Marruffo Valdivieso**  
Coordinador de Investigación  
Escuela Profesional de Derecho  
DNI N° 43647439

**Anexo N° 4: Instrumentos de recolección de datos.**

<b>Nombre:</b>	
<b>Genero:</b>	
<b>Edad:</b>	
<b>Profesión:</b>	
<b>Grado académico:</b>	

**Cuestionario:** Estimado abogado, sírvase llenar el siguiente cuestionario. A su vez se le informa que los datos que se recojan con este instrumento son estrictamente académicos.

Título de la investigación: EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL- LIMA- 2017-218.

Marcar con una X, la alternativa que más se acomode al criterio que usted considere.

A: Totalmente de acuerdo / B: De acuerdo / C: Ni de acuerdo ni en desacuerdo/ D: Totalmente en desacuerdo / E : En desacuerdo

Ítem	A	B	C	D	E
Se cumplen los plazos señalados en la Ley No. 30933					
La Ley No. 30933 ejecuta un desalojo express al inquilino moroso					
La Ley No. 30933 ejecuta un desalojo express frente al incumplimiento de contrato					
La Ley No. 30933 ejecuta un desalojo express frente a la resolución del contrato					
Con la Ley No. 30933 se permite al propietario recuperar su propiedad en forma rápida					
Con la Ley No. 30933 se permite al propietario disponer de su propiedad en forma rápida					
Los plazos señalados en el Decreto Legislativo No. 1177 se cumplen					
Con el Decreto Legislativo No. 1177 se desaloja rápidamente al inquilino moroso					

Con el Decreto Legislativo No. 1177 se desaloja rápidamente frente al incumplimiento de contrato					
Con el Decreto Legislativo No. 1177 se desaloja rápidamente frente a la resolución del contrato					
Con el Decreto Legislativo No. 1177 se permite al propietario disponer de su propiedad en forma rápida					
Con el Decreto Legislativo No. 1177 se permite al propietario recuperar su propiedad en forma rápida					
Se cumplen los plazos señalados en la Ley No. 30201					
Con la Ley No. 30201 se desaloja rápidamente al inquilino moroso					
Con la Ley No. 30201 se desaloja rápidamente frente al incumplimiento de contrato					
Con la Ley No. 30201 se desaloja rápidamente frente a la resolución del contrato					
Con la Ley No. 30201 se permite al propietario disponer de su propiedad en forma rápida					
Con la Ley No. 30201 se permite al propietario recuperar su propiedad en forma rápida					

Anexo N° 5: Validación de instrumento

**Ficha de Validación de instrumentos por juicio de expertos**

<b>Nombres y apellidos:</b>	<i>Liliana Lisly Castro Rodríguez</i>	
<b>Profesión:</b>	<i>Abogado</i>	
<b>Especialidad:</b>	<i>Civil y Comercial</i>	
<b>Grado académico:</b>	<i>Magister</i>	
<b>Experiencia profesional (años)</b>	<i>17</i>	
<b>Cargo</b>	<i>Coordinadora</i>	
<b>Título de la investigación:</b> EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL- LIMA- 2017-2018.		
<b>Datos del tesista:</b>		
<b>Nombres y apellidos:</b>	<b>Lezcano Bambaren Enrique Adolfo</b>	
<b>Grado Académico:</b>	<b>Bachiller</b>	
<b>Escuela Profesional:</b>	<b>Derecho</b>	
<b>Objetivos:</b>	<p><b>General:</b></p> <p>Determinar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantizaría la protección de los derechos del propietario en la legislación nacional- Lima- 2017-2018</p> <hr/> <p><b>Específico:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Determinar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantizaría la seguridad jurídica del propietario, en la legislación nacional- Lima- 2017-2018</li> <li>• Determinar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantizaría el procedimiento especial de desalojo, en la legislación nacional- lima- 2017-2018</li> </ul>	
<p><b>A continuación, se presentan los indicadores o ítems para que los evalúe marcando con un aspa (X) en "A" si está DE ACUERDO o en "D" si está en DESACUERDO.</b></p>		

Ítem	A	D
Se cumplen los plazos señalados en la Ley N° 30933	X	



La Ley N° 30933 ejecuta un desalojo express al inquilino moroso	X	
La Ley N° 30933 ejecuta un desalojo express frente al incumplimiento de contrato	X	
La Ley N° 30933 ejecuta un desalojo express frente a la resolución del contrato	X	
Con la Ley N° 30933 se permite al propietario recuperar su propiedad en forma rápida	X	
Con la Ley N° 30933 se permite al propietario disponer de su propiedad en forma rápida	X	
Los plazos señalados en el Decreto Legislativo N° 1177 se cumplen	X	
Con el Decreto Legislativo N° 1177 se desaloja rápidamente al inquilino moroso	X	
Con el Decreto Legislativo N° 1177 se desaloja rápidamente frente al incumplimiento de contrato	X	
Con el Decreto Legislativo N° 1177 se desaloja rápidamente frente a la resolución del contrato	X	
Con el Decreto Legislativo N° 1177 se permite al propietario disponer de su propiedad en forma rápida	X	
Con el Decreto Legislativo N° 1177 se permite al propietario recuperar su propiedad en forma rápida	X	
Se cumplen los plazos señalados en la Ley N° 30201	X	
Con la Ley N° 30201 se desaloja rápidamente al inquilino moroso	X	
Con la Ley N° 30201 se desaloja rápidamente frente al incumplimiento de contrato	X	
Con la Ley N° 30201 se desaloja rápidamente frente a la resolución del contrato	X	
Con la Ley N° 30201 se permite al propietario disponer de su propiedad en forma rápida	X	
Con la Ley N° 30201 se permite al propietario recuperar su propiedad en forma rápida	X	
<b>PROMEDIO OBTENIDO: A (X) D ( )</b>		
<b>COMENTARIOS GENERALES:</b> <i>Instrumento apto para ser aplicado:</i>		
<b>OBERVACION:</b> <i>Ninguna</i>		

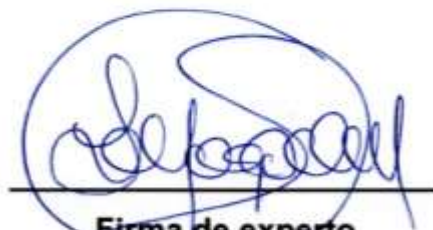
  
**Firma de experto**  
 DNI: 42977746  
 CAL: 43282

### Ficha de Validación de instrumentos por juicio de expertos

<b>Nombres y apellidos:</b>	Johnny William Mogellón Longa	
<b>Profesión:</b>	Abogado	
<b>Especialidad:</b>	Derecho Procesal Penal / Dº Administrativo	
<b>Grado académico:</b>	Doctor en derecho	
<b>Experiencia profesional (años)</b>	17 años	
<b>Cargo</b>	Docente tiempo completo -UCV.	
<b>Título de la investigación:</b> EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL- LIMA- 2017-2018.		
<b>Datos del tesista:</b>		
<b>Nombres y apellidos:</b>	Lezcano Bambaren Enrique Adolfo	
<b>Grado Académico:</b>	Bachiller	
<b>Escuela Profesional:</b>	Derecho	
<b>Objetivos:</b>	<b>General:</b>  Determinar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantizaría la protección de los derechos del propietario en la legislación nacional- Lima- 2017-2018	
	<b>Específico:</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Determinar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantizaría la seguridad jurídica del propietario, en la legislación nacional- Lima- 2017-2018</li> <li>• Determinar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantizaría el procedimiento especial de desalojo, en la legislación nacional- lima- 2017-2018</li> </ul>	
<p><b>A continuación, se presentan los indicadores o ítems para que los evalúe marcando con un aspa (X) en "A" si está DE ACUERDO o en "D" si está en DESACUERDO.</b></p>		

Ítem	A	D
Se cumplen los plazos señalados en la Ley N° 30933	X	

La Ley N° 30933 ejecuta un desalojo express al inquilino moroso	X	
La Ley N° 30933 ejecuta un desalojo express frente al incumplimiento de contrato	X	
La Ley N° 30933 ejecuta un desalojo express frente a la resolución del contrato	X	
Con la Ley N° 30933 se permite al propietario recuperar su propiedad en forma rápida	X	
Con la Ley N° 30933 se permite al propietario disponer de su propiedad en forma rápida	X	
Los plazos señalados en el Decreto Legislativo N° 1177 se cumplen	X	
Con el Decreto Legislativo N° 1177 se desaloja rápidamente al inquilino moroso	X	
Con el Decreto Legislativo N° 1177 se desaloja rápidamente frente al incumplimiento de contrato	X	
Con el Decreto Legislativo N° 1177 se desaloja rápidamente frente a la resolución del contrato	X	
Con el Decreto Legislativo N° 1177 se permite al propietario disponer de su propiedad en forma rápida	X	
Con el Decreto Legislativo N° 1177 se permite al propietario recuperar su propiedad en forma rápida	X	
Se cumplen los plazos señalados en la Ley N° 30201	X	
Con la Ley N° 30201 se desaloja rápidamente al inquilino moroso	X	
Con la Ley N° 30201 se desaloja rápidamente frente al incumplimiento de contrato	X	
Con la Ley N° 30201 se desaloja rápidamente frente a la resolución del contrato	X	
Con la Ley N° 30201 se permite al propietario disponer de su propiedad en forma rápida	X	
Con la Ley N° 30201 se permite al propietario recuperar su propiedad en forma rápida	X	
<b>PROMEDIO OBTENIDO: A (X) D ( )</b>		
<b>COMENTARIOS GENERALES:</b>		
<b>OBERVACION:</b>		



**Firma de experto**

DNI: 43329698

CAL: 37535

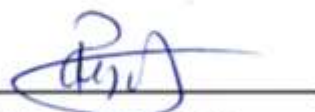


### Ficha de Validación de instrumentos por juicio de expertos

<b>Nombres y apellidos:</b>	JOSE ANTONIO REYNA FERREROS
<b>Profesión:</b>	ABOGADO
<b>Especialidad:</b>	DERECHO DE LA EMPRESA
<b>Grado académico:</b>	MAGISTER
<b>Experiencia profesional (años)</b>	14 AÑOS
<b>Cargo</b>	DOCENTE
<b>Título de la investigación:</b> EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DEL PROPIETARIO EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL- LIMA- 2017-2018.	
<b>Datos del tesista:</b>	
<b>Nombres y apellidos:</b>	Lezcano Bambaren Enrique Adolfo
<b>Grado Académico:</b>	Bachiller
<b>Escuela Profesional:</b>	Derecho
<b>Objetivos:</b>	<p><b>General:</b></p> <p>Determinar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantizaría la protección de los derechos del propietario en la legislación nacional- Lima- 2017-2018</p> <p><b>Específico:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Determinar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantizaría la seguridad jurídica del propietario, en la legislación nacional- Lima- 2017-2018</li> <li>• Determinar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantizaría el procedimiento especial de desalojo, en la legislación nacional- lima- 2017-2018</li> </ul>
<p><b>A continuación, se presentan los indicadores o ítems para que los evalúe marcando con un aspa (X) en "A" si está DE ACUERDO o en "D" si está en DESACUERDO.</b></p>	

Ítem	A	D
Se cumplen los plazos señalados en la Ley N° 30933	X	

La Ley N° 30933 ejecuta un desalojo express al inquilino moroso	X	
La Ley N° 30933 ejecuta un desalojo express frente al incumplimiento de contrato	X	
La Ley N° 30933 ejecuta un desalojo express frente a la resolución del contrato	X	
Con la Ley N° 30933 se permite al propietario recuperar su propiedad en forma rápida	X	
Con la Ley N° 30933 se permite al propietario disponer de su propiedad en forma rápida	X	
Los plazos señalados en el Decreto Legislativo N° 1177 se cumplen	X	
Con el Decreto Legislativo N° 1177 se desaloja rápidamente al inquilino moroso	X	
Con el Decreto Legislativo N° 1177 se desaloja rápidamente frente al incumplimiento de contrato	X	
Con el Decreto Legislativo N° 1177 se desaloja rápidamente frente a la resolución del contrato	X	
Con el Decreto Legislativo N° 1177 se permite al propietario disponer de su propiedad en forma rápida	X	
Con el Decreto Legislativo N° 1177 se permite al propietario recuperar su propiedad en forma rápida	X	
Se cumplen los plazos señalados en la Ley N° 30201	X	
Con la Ley N° 30201 se desaloja rápidamente al inquilino moroso	X	
Con la Ley N° 30201 se desaloja rápidamente frente al incumplimiento de contrato	X	
Con la Ley N° 30201 se desaloja rápidamente frente a la resolución del contrato	X	
Con la Ley N° 30201 se permite al propietario disponer de su propiedad en forma rápida	X	
Con la Ley N° 30201 se permite al propietario recuperar su propiedad en forma rápida	X	
<b>PROMEDIO OBTENIDO: A (X) D ( )</b>		
<b>COMENTARIOS GENERALES:</b> Instrumento apto para ser aplicado		
<b>OBERVACION:</b> Ninguna		



Firma de experto

DNI: 07495803

CAC: 6999

## Fiabilidad

<b>Estadísticas de fiabilidad</b>		
Coeficiente alfa	Coeficiente alfa basado en elementos estandarizados	N de elementos
.818	.807	10

## Anexo N° 6: Evidencias de ejecución

Consulta de Expedientes Judiciales Versión 2.3.13 Cortes Superiores de Justicia

Fecha: 18/02/2023 Hora: 21:15:33 Tiempo restante de sesión: 05:47

### BUSQUEDA DE EXPEDIENTES

Por filtros

Distrito Judicial (\*) LIMA NORTE

Instancia (\*) JUZGADO ESPECIALIZADO

Especialidad (\*) CIVIL

Año (\*) 2018

N° Expediente (\*) 00616

(\*) Datos obligatorios

Consulta de Expedientes Judiciales Versión 2.3.13 Cortes Superiores de Justicia

Fecha: 18/02/2023 Hora: 21:17:01 Tiempo restante de sesión: 05:49

### RESULTADO DE LA BÚSQUEDA

Resumen de Expediente(s)

Parte Procesal

4 00616-2018-0-0001-JR-CI-02 1ª SALA CIVIL PERMANENTE- SEDE CENTRAL

DEMANDANTE: LEZCANO BARBARA, CESAR GABRIEL. DEMANDADO: TELADA AQUINO, ANDREA.

Se ha encontrado : 1 registro.

Av. Paseo de la República S/N, Palacio de Justicia, Cercado, Lima - Perú  
Copyright © - 2016 Todos los derechos reservados.  
Recomendado para Chrome, Mozilla Firefox, Explorer 9 o versiones superiores

Consulta de Expedientes Judiciales Versión 2.3.13 Cortes Superiores de Justicia

Fecha: 18/02/2023 Hora: 21:19:40 Tiempo restante de sesión: 05:39

### REPORTE DE EXPEDIENTE

Expediente N°:	00616-2018-0-0001-JR-CI-02	Distrito Judicial:	LIMA NORTE
Órgano Jurisdiccional:	1ª SALA CIVIL PERMANENTE- SEDE CENTRAL	Especialista Legal:	ERIKA EVELYN ATAHUALPA TORRES
Juez:		Proceso:	SUMARISIMO
Fecha de Inicio:	05/03/2018	Especialidad:	CIVIL
Observación:	---	Estado:	SENTENCIADO/ RESUELTO
Materia(s):	DESALCIO	Fecha Conclusión:	
Etapas Procesal:	GENERAL	Motivo Conclusión:	---
Ubicación:	SALA SUPREMA		
Sumilla:	DEMANDA DE DESALCIO POR OCUPACION PRECARIA		

### PARTES PROCESALES

INICIO VIDEOTUTORIALES PREGUNTAS FRECUENTES Fecha: 18/02/2023 Hora: 21:22:12  
Tiempo restante de sesión: 04:07

Principal 1 2 3 4 > >>

**Fecha de Ingreso:** 10/11/2022 11:57 **Acto:** OFICIO

**Resolución:** **Folios:**

**Tipo de Notificación:** **Procedido:** 10/11/2022

**Sumilla:** GENERACION DE ESCRITO PARA EL OFICIO QUE SE ENVIARA A SUPLENIA

**Descripción de Usuario:** INGRESADO POR CHAVEZ PARA CRISTOPHER LEONARD

Los escritos no se pueden visualizar por este medio.

**Fecha de Resolución:** 25/06/2022 **Acto:** AUTO ADMISORIO

**Resolución:** DECIDIDO **Folios:** 1

**Tipo de Notificación:** Pta. Cadula Nat. **Procedido:** 25/06/2022

**Sumilla:** SE RESUELVE ELEVAR EL RECURSO DE CASACION

INICIO VIDEOTUTORIALES PREGUNTAS FRECUENTES Fecha: 18/02/2023 Hora: 21:22:23  
Tiempo restante de sesión: 02:56

**Fecha de Resolución:** 25/06/2022 **Acto:** AUTO ADMISORIO

**Resolución:** DECIDIDO **Folios:** 1

**Tipo de Notificación:** Pta. Cadula Nat. **Procedido:** 25/06/2022

**Sumilla:** SE RESUELVE ELEVAR EL RECURSO DE CASACION

**Descripción de Usuario:** DESCARGADO POR CHAVEZ PARA CRISTOPHER LEONARD

DESCARGAR

**NOTIFICACIÓN 2022-0021377-SP-CI**  
Destinatario: LEONARD BAMBAREN CESAR GABRIEL  
Anexo(s): RESOLUCION NUMERO 18  
Fecha de envío: 02/09/2022 15:14  
Forma de entrega: MÁS DETALLES

**NOTIFICACIÓN 2022-0021378-SP-CI**  
Destinatario: TELADA AQUINO ANDREA  
Anexo(s): RESOLUCION NUMERO 18  
Fecha de envío: 02/09/2022 15:14  
Forma de entrega: MÁS DETALLES

INICIO VIDEOTUTORIALES PREGUNTAS FRECUENTES Fecha: 18/02/2023 Hora: 21:23:33  
Tiempo restante de sesión: 02:26

**Fecha de Ingreso:** 21/07/2022 12:37 **Acto:** ESCRITO

**Resolución:** DECIDIDO **Folios:** 21

**Tipo de Notificación:** **Procedido:** 25/06/2022

**Sumilla:** INTERPONE RECURSO DE CASACION

**Descripción de Usuario:** INGRESADO POR USUARIO DE HESA DE PARTES WEB

Los escritos no se pueden visualizar por este medio.

**Fecha de Ingreso:** 14/07/2022 16:11 **Acto:** NOTA

**Resolución:** **Folios:** 1

**Tipo de Notificación:** **Procedido:** 14/07/2022

**Sumilla:** NOTA: NOTIFICACION DEVUELTA RAO DE CEDULA:14617-2022 RAO DE GUIA:49452-2022

**Descripción de Usuario:** INGRESADO POR USUARIO DE INTEGRACION SERVID

Los escritos no se pueden visualizar por este medio.



INICIO VIDEOTUTORIALES PREGUNTAS FRECUENTES Fecha: 18/03/2022 Hora: 21:04:17  
Tiempo restante de sesión: 02:02"

Fecha de Ingreso:	14/07/2022 10:11	Acto:	NOTA
Resolución:		Folios:	1
Tipo de Notificación:		Proveído:	14/07/2022
Sumilla:	NOTA NOTIFICACION DEVUERTA NRO DE CEDULA:0941-F-2022 NRO DE 9,5A:09455-2022		
Descripción de Usuario:	INGRESADO POR USUARIO DE INTEGRACION SERNOT		

Los escritos no se pueden visualizar por este medio.

Preceder 1 2 3 4 > >>

[←](#) [🏠](#)

Av. Paseo de la República S/N Palacio de Justicia, Cercado, Lima - Perú  
 Copyright © - 2016 Todos los derechos reservados  
 Recomendado para Chrome, Mozilla Firefox, Explorer 9 o versiones superiores

INICIO VIDEOTUTORIALES PREGUNTAS FRECUENTES Fecha: 18/03/2022 Hora: 21:27:52  
Tiempo restante de sesión: 05:27"

<< < 5

Fecha de Resolución:	06/03/2018	Acto:	AUTO INADMISIBLE
Resolución:	UNO	Folios:	1
Tipo de Notificación:	Pla. Cedula Not.	Proveído:	06/03/2018
Sumilla:	INADMISIBLE		
Descripción de Usuario:	DESCARGADO POR: (NOR) ORRILLO ALVARO VLADIMIR CARLO		

DESCARGAR

<p><b>NOTIFICACIÓN 2018-0020605-JR-CI</b></p> <p><b>Destinatario:</b> LEZCAVO BAMBAREN CESAR GABRIEL</p> <p><b>Fecha de envío:</b> 14/03/2018 14:58</p>	<p><b>Anexo(s):</b> RESOL 01</p> <p><b>Forma de entrega:</b></p>	<span style="background-color: #800000; color: white; padding: 5px 10px; border-radius: 3px;">MÁS DETALLES</span>
<p><b>NOTIFICACIÓN 2018-0020606-JR-CI</b></p> <p><b>Destinatario:</b> TELADA AQUINO ANDREA</p>	<p><b>Anexo(s):</b> RESOL 01</p>	

## SENTENCIA INTERLOCUTORIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Lima, 17 de noviembre de 2020

### ASUNTO

Recurso de agravio constitucional interpuesto por don Jayro Trinidad Nolasco contra la resolución de fojas 194, de 15 de octubre de 2019, expedida por la Segunda Sala Constitucional de la Corte Superior de Justicia de Lima, que declaró improcedente su demanda de amparo.

### FUNDAMENTOS

1. En la sentencia emitida en el Expediente 00987-2014-PA/TC, publicada en el diario oficial *El Peruano* el 29 de agosto de 2014, este Tribunal estableció, en el fundamento 49, con carácter de precedente, que se expedirá sentencia interlocutoria denegatoria, dictada sin más trámite, cuando se presente alguno de los siguientes supuestos, que igualmente están contenidos en el artículo 11 del Reglamento Normativo del Tribunal Constitucional:
    - a) Carezca de fundamentación la supuesta vulneración que se invoque.
    - b) La cuestión de Derecho contenida en el recurso no sea de especial trascendencia constitucional.
    - c) La cuestión de Derecho invocada contradiga un precedente del Tribunal Constitucional.
    - d) Se haya decidido de manera desestimatoria en casos sustancialmente iguales.
  2. En el presente caso, el recurrente solicita la nulidad de las siguientes resoluciones judiciales emitidas en el proceso de desalojo y pago de arriendos seguido en su contra por don Alfredo Renato Marchese López Torres (Expediente 00326-2016):
    - (a) Resolución 8, de 16 de octubre de 2017 (fojas 32), expedida por el Primer Juzgado de Paz Letrado de Breña de la Corte Superior de Justicia de Lima, que declaró fundada la demanda y ordenó que el recurrente (i) desocupe el inmueble materia de litis y (ii) cumpla con pagar a favor de los demandantes la suma ascendente a 9 100.00 dólares americanos.
    - (b) Resolución 6, de 27 de agosto de 2018 (fojas 74), expedida por el Vigésimo Séptimo Juzgado Especializado en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, que confirmó: (i) la Resolución 6, de 11 de octubre de 2016, que
-

3. Sostiene que las resoluciones judiciales cuestionadas vulneran su derecho a la debida motivación de las resoluciones judiciales, porque los jueces emplazados no tomaron en consideración que los demandantes del proceso judicial subyacente carecen de legitimidad para obrar, ya que adquirieron la condición de herederos únicos y universales de don Carlos Cánepa Marchese López a través de un proceso judicial arbitrario. Menciona que tampoco se siguieron los lineamientos establecidos en el Cuarto Pleno Casatorio de la Corte Suprema de Justicia de la República, por cuanto ostenta la calidad de poseedor del bien inmueble materia del proceso subyacente. Agrega que no se motivó debidamente la desestimación de la excepción por oscuridad y ambigüedad en el modo de proponer la demanda y que yerran al afirmar que suscribió un contrato de compraventa con don Carlos Cánepa Marchese López.
4. Sin embargo, se constata que los fundamentos de su reclamo no inciden de manera directa en el contenido constitucionalmente protegido de los derechos invocados, pues lo puntualmente pretendido es que se realice un reexamen de lo decidido por la judicatura ordinaria, en el proceso civil de desalojo y pago de arriendos. En efecto, los alegatos del recurrente giran en torno a objetar la valoración jurídica y fáctica que efectuaron los jueces demandados para estimar la demanda incoada en el proceso subyacente.
5. Además, expedir las resoluciones cuestionadas, los jueces de primera y segunda instancia o grado cumplieron con sustentar las razones que justifican su decisión de estimar la demanda de desalojo y pago de arriendos. Así, en la Resolución 8, de 16 de octubre de 2017, expedida por el Primer Juzgado de Paz Letrado de Breña, se señaló lo siguiente:

**QUINTO: Sobre la acción de desalojo:**

(...)

**SEXTO:** Antes de determinar si existe incumplimiento de pago del arrendamiento por parte del demandado Jayro Trinidad Nolasco, es ineludible establecer la preexistencia de la relación contractual entre las partes, es decir, acreditarse la calidad de arrendador y arrendatario de las partes de este proceso; por lo que analizados los autos, se verifica que el actor ha presentado al proceso el contrato de arrendamiento de fecha 01 de agosto del 2005, que corre de fojas 19 a 21, acto jurídico celebrado por Carlos Cánepa Marchese y el demandado donde se estableció como pago de la merced conductiva mensual la suma de US. 100.00 dólares americanos; siendo que los accionantes adquieren la propiedad del inmueble mediante sucesión intestada, conforme se aprecia de la partida registral N° 47365082 del Registro de predios, de fojas 17; continuando en la posición de arrendantes, situación puesta en conocimiento del demandado, mediante carta notarial de fecha 21 de mayo del 2009, obra a fojas 23 a 24.

**SÉTIMO:** Que, siendo esto así, se establece que la posesión del demandado del bien inmueble sub litis tiene origen en el contrato de arrendamiento antes señalado, y el hecho de que el contrato de arrendamiento haya vencido, importaría una continuación del mismo, bajo sus mismas estipulaciones, si el arrendatario permanece en uso del bien, conforme a lo previsto en el artículo 1700° del Código Civil, en tal sentido, queda establecida la relación contractual existente entre las partes en el caso de autos.



## Anexo N° 7: Matriz de consistencia

Título	Formulación del problema	Hipótesis	Objetivos
El arrendamiento inmobiliario y la protección de los derechos del propietario en la legislación nacional – Lima 2017-2018	¿De qué manera el arrendamiento inmobiliario garantizaría la protección de los derechos del propietario en la legislación nacional- lima- 2017-2018?	El arrendamiento inmobiliario no garantiza significativamente la protección de los derechos del propietario en la legislación nacional- lima- 2017-2018	<p><b>Objetivo general</b>            Determinar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantiza la protección de los derechos del propietario en la legislación nacional- lima- 2017-2018</p> <p><b>Objetivos específicos</b>            - Analizar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantiza la seguridad jurídica del propietario, en la legislación nacional - lima – 2017-2018            - Evaluar de qué manera el arrendamiento inmobiliario garantiza el procedimiento especial de desalojo, en la legislación nacional – lima - 2017-2018</p>