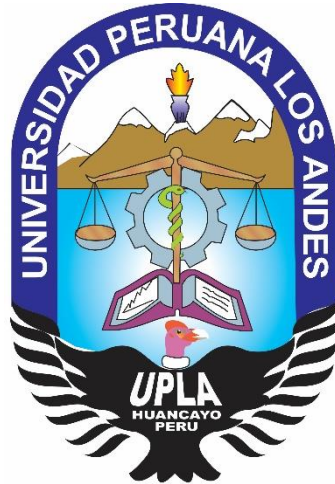


UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



TESIS

TITULO : LA RESTITUCION OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE EN EL PLAZO LEGAL POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO, EN EL PRIMER JUZGADO DE PAZ LETRADO DE HUANCAYO, 2019

PARA OPTAR : EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

**AUTORES : AVILA ZANABRIA YULIANA LEONIDAS
: AMBROSIO GUADALUPE CONSUELO MERLY**

ASESOR : DR. LUIS DONATO ARAUJO REYES

LÍNEA DE INV. INSTITUCIONAL : DESARROLLO HUMANO Y DERECHOS

FECHA DE INICIO Y CULMINACIÓN : ENERO 2020 A MAYO 2020

HUANCAYO –PERU

2021

DEDICATORIA:

A mi familia, quienes en todo momento estuvieron conmigo, por apoyarme de forma incondicional quienes compartieron mi sueño y las asumieron como si fuera suyo.

A mi madre por ser la persona más maravillosa por estar siempre a mi lado compartiendo mi sueño, por ser amiga y consejera

ASESOR:

Dr. Luis Donato Araujo Reyes.

(Catedrático de la Universidad Peruana Los Andes)

AGRADECIMIENTO

Nuestro eterno agradecimiento a todas las personas que hicieron posible el logro del presente trabajo de investigación, a las personas que se involucraron en los propósitos trazados a nuestro asesor el Dr. Luis Donato Araujo Reyes, por haber creído y apoyado con su sabiduría en el desarrollo del presente trabajo de investigación.

**LA RESTITUCION OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE EN EL PLAZO LEGAL
POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO, EN EL PRIMER JUZGADO DE PAZ
LETRADO DE HUANCAYO, 2019**

RESUMEN

El presente investigación parte de del **Problema:** ¿Cómo influye la regulación normativa en nuestro código procesal civil sobre los procesos de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por falta de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019?, teniendo como **Objetivo:** Determinar la ineficaz regulación normativa en nuestro código procesal civil sobre los procesos de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por falta de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019, la **Hipótesis:** Influye significativamente ineficacia en la regulación normativa en nuestro código procesal civil sobre los procesos de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por falta de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019, la metodología: de enfoque cuantitativo, el nivel de investigación es descriptivo – correlacional y tipo de investigación postulado es básico, y el procedimiento adoptado para recoger la información fue la encuesta, con respuestas de escala de Likert con las mismas que son sólidas toda vez que sometido a ficha de validación y confiabilidad.

Palabras claves: Restitución, bienes, inmueble, ineficacia, contrato, seguridad jurídica, inseguridad jurídica,

**THE TIMELY RESTITUTION OF THE PROPERTY IN THE LEGAL PERIOD FOR
BREACH OF PAYMENT, IN THE FIRST LEGAL COURT OF PEACE OF
HUANCAYO, 2019**

ABSTRACT

The present investigation starts from the Problem: How does the regulatory regulation in our civil procedural code influence the eviction processes for the timely restitution of the real estate in the legal term for non-payment of the tenant, in the first Court of Justice Huancayo 2019 ?, Aiming to: Determine the ineffective regulatory regulation in our civil procedural code on eviction processes for the timely restitution of real estate in the legal term for non-payment of the lessee, in the first Court of Justice of Huancayo. 2019, the Hypothesis: The ineffectiveness in the normative regulation in our civil procedural code influences the eviction processes for the timely restitution of the real estate in the legal term for non-payment of the tenant, in the first Court of Justice of Huancayo 2019 , the methodology: quantitative approach, the level of research is descriptive - correlational and type of research postulated is basic, and the procedure adopted to collect the information was the survey, with Likert scale responses with the same ones that are solid since they were submitted to a validation and reliability sheet.

Key words: Restitution, property, real estate, ineffectiveness, contract, legal security, legal insecurity,

INDICE

DEDICATORIA:	I
ASESOR:	II
AGRADECIMIENTO	III
RESUMEN.....	IV
ABSTRACT.....	V
INTRODUCCIÓN	XII
CAPITULO I.....	14
1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	14
1.1 Descripción del problema.	14
1.2 Delimitación del problema.....	17
1.2.1 Delimitación espacial.....	17
1.2.2 Delimitación temporal	17
1.2.3 Delimitación conceptual	17
1.3 Formulación del problema.	17
1.3.1 Problema general:	17
1.3.2 Problemas específicos.....	18
1.4 Objetivos de la investigación	18
1.4.1 Objetivo general.....	18
1.4.2 Objetivos específicos	18
1.5 Justificación de la investigación	18
1.5.1 Justificación social.....	18
1.5.2 Justificación científica - teórica.....	19
1.5.3 Justificación metodológica	19
CAPITULO II	21
2 MARCO TEORICO	21
2.1 Antecedente de investigación.....	21
2.1.1 A nivel nacional.....	21
2.1.1.1 Antecedente N° 01	21
2.1.1.2 Antecedente N° 02	23
2.1.2 A nivel internacional.....	24
2.1.2.1 Antecedente N° 01	24
2.2 Bases teóricas.....	26
2.2.1 Restitución oportuna del bien inmueble en el plazo llega.	26

2.2.1.1	La posesión	26
2.2.1.2	Derecho a la propiedad	28
2.2.1.3	El contrato de arrendamiento en el Código Civil.....	31
2.2.1.3.1	Elementos del contrato de arrendamiento	33
2.2.1.3.1.1	El bien	33
2.2.1.3.1.2	La renta	34
2.2.1.3.1.3	El plazo	34
2.2.1.3.2	Partes contratantes.....	35
2.2.1.3.3	Obligaciones del arrendador.....	36
2.2.1.3.3.1	Obligación de entregar el bien	36
2.2.1.3.3.2	Presunción del buen estado del bien.	38
2.2.2	Incumplimiento de pago	40
2.2.2.1	Obligación del arrendatario.....	40
2.2.2.1.1	Obligación de recibir el bien	40
2.2.2.1.2	Obligación de pagar puntualmente la renta	42
2.2.2.2	Resolución del contrato de arrendamiento.....	45
2.2.2.2.1	Resolución de contrato por falta de pago de la renta	47
2.2.2.3	El proceso de desalojo.....	48
2.2.2.3.1	Procedimiento del proceso de desalojo	49
2.2.2.3.2	Acumulación de pretensiones en el proceso de desalojo	51
2.2.2.4	El proceso de desalojo por ocupante precario.....	52
2.2.2.4.1	Análisis del pleno casatorio civil.....	54
2.2.2.4.1.1	El Cuarto Pleno Casatorio Civil.....	54
2.2.2.4.1.2	Análisis	56
2.2.2.5	Análisis de la Ley N° 30201	56
2.2.2.6	Decreto Legislativo N° 1177.....	58
2.2.2.7	Análisis de los casos visto por el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo	60
2.3	Marco conceptual.....	60
CAPITULO III.....		62
3	HIPÓTESIS Y VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN.	62
3.1	Hipótesis.....	62
3.1.1	Hipótesis general.	62
3.1.2	Hipótesis específicas.....	62
3.2	Variables.	62

3.2.1	Identificación de las variables.	62
3.3	Operacionalización de las variables:.....	63
CAPITULO IV.....		64
4	METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.....	64
4.1	Métodos de investigación.....	64
4.1.1	Métodos generales.	64
4.1.1.1	Método deductivo.	64
4.1.2	Métodos específicos.....	64
4.1.2.1	Método descriptivo.	64
4.1.3	Métodos particulares.....	65
4.1.3.1	Método sistemático.	65
4.2	Tipo de investigación.	65
4.2.1	Por su finalidad es una investigación básica.....	65
4.3	Nivel de investigación.....	66
4.3.1	Descriptivo – correlacional.....	66
4.4	Diseño de investigación.	67
4.4.1	Investigación no experimental – transversal descriptivo.....	67
4.5	Población y muestra.	68
4.5.1	Población.	68
4.5.2	Muestra.	69
4.5.2.1	Muestreo no probabilístico – variante intencional.....	69
4.6	Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	70
4.6.1	Técnicas de recolección de datos.....	70
4.6.1.1	Encuesta	70
4.6.1.2	Fuentes secundarias.....	70
4.6.2	Instrumentos de recolección de datos.	70
4.6.2.1	Cuestionario.	70
4.7	Procedimiento de recolección de datos.	70
4.8	Técnicas de procesamiento de análisis de datos	71
4.8.1	Clasificación	71
4.8.2	Codificación.....	71
4.8.3	Tabulación	71
4.8.3.1	Tabla.....	71
4.8.3.2	Gráficos.....	71
4.8.4	Análisis e interpretación de los datos	71

CAPITULO V	73
5 RESULTADOS	73
5.1 Presentación de los resultados.....	73
5.1.1 Resultados de la variable independiente.....	73
5.1.2 Resultados de la variable dependiente incumplimiento de pago.	77
5.1.3 Relación entre la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal y el incumplimiento de pago.	81
5.1.4 Prueba de normalidad de las variables.....	83
5.1.5 Contrastación de la hipótesis	84
5.1.5.1 Contrastación de la hipótesis general.....	84
5.1.5.2 Contrastación las hipótesis específicas	86
ANALISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	89
a. Análisis y discusión de la variable dependiente.	89
b. Análisis y discusión de la variable dependiente.	91
CONCLUSIONES	95
RECOMENDACIONES	96
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	97
ANEXOS.....	100

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 01:	79
Tabla N° 02:	80
Tabla N° 03:	82
Tabla N° 04:	83
Tabla N° 05:	84
Tabla N° 06:	86
Tabla N° 07:	87
Tabla N° 08:.....	88
Tabla N° 09:	89
Tabla N° 10.....	90
Tabla N° 11:	90
Tabla N° 12:	92
Tabla N° 13.....	93
Tabla N° 14:	94
Tabla N° 15:	96

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura N° 01:	80
Figura N° 02:	82
Figura N° 03:	83
Figura N° 04:	84
Figura N° 05:	85
Figura N° 06:	87
Figura N° 07:	88
Figura N° 08:.....	89
Figura N° 09:	90
Figura N° 10.....	91
Figura N° 11:	90

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación trata de manera fundamental la falencia normativa en materia de solución de conflicto cuando el conflicto versa sobre arrendamiento, donde existe casos donde el arrendatario incumple el contrato y a fin de poder procurar en el menor tiempo posible la devolución rápida del bien arrendado a la parte arrendadora, para ello en el presente trabajo de investigación trata de analizar Ley N° 30201, que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, el cual como objetivo de la norma era la eficacia para la restitución de forma inmediata del bien materia de arrendamiento, dentro del plazo de quince días hábiles, y el Decreto Legislativo N° 1177, donde establece el régimen de Promoción del arrendamiento Para Vivienda norma que tenía como objetivo crear un proceso único de desalojo, a fin de realizar el desalojo en un plazo muy breve.

Bajo los problemas planteados en el presente trabajo de investigación el presente trabajo de investigación tiene como título **LA RESTITUCION OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE EN EL PLAZO LEGAL POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO, EN EL PRIMER JUZGADO DE PAZ LETRADO DE HUANCAYO, 2019.**

Dela misma forma el presente trabajo de investigación se encuentra dividida en cinco capítulos, siendo dividida en la siguiente forma:

En lo que respecta al Primer capítulo se encuentra el planteamiento del problema, donde se desarrolla la descripción de la realidad problemática, el cual está compuesto por la formulación del problema, justificación de la investigación y la delimitación de la investigación.

En el segundo capítulo está el Marco Teórico de la investigación, dentro de ella se desarrolla los antecedentes de la investigación, marco histórico, bases teóricas de la investigación, marco conceptual y marco legal.

En el tercer capítulo se encuentra la hipótesis, donde se desarrolla la hipótesis y la identificación de las variables así como la operacionalización de las variables.

En el cuarto capítulo se encuentra la Metodología de la Investigación, donde se desarrolla aspectos como: métodos de investigación, tipos de investigación, niveles de investigación, población y muestra, diseño de investigación, técnicas de investigación e instrumentos y técnicas de procesamiento u análisis de datos.

En el quinto capítulo se encuentra los resultados de la investigación, donde se desarrollan la presentación de resultados y la discusión de resultados.

Y finalmente se desarrolla en el presente trabajo lo que son las conclusiones así como las recomendaciones, las referencias bibliográficas y anexos.

EL AUTOR.

CAPITULO I

1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción del problema.

La actividad económica que mayor dinamismo económico ha dado a nuestro país es quizás el alquilar inmuebles al mismo tiempo es el mayor riesgo que trae consigo sobre todo para el propietario inversor, es aquí donde surge el problema de desalojo entre sus múltiples causales que se invoca, ameritan en su gran mayoría el inicio de un proceso judicial de desalojo, quizás es la materia que en la actualidad cuenta con mayor carga procesal, del cual podemos citar la falta de pago de la renta como una de las causales por las cuales se inicia el proceso judicial en los Juzgados de Paz Letrados, podemos notar que en el desarrollo del proceso judicial se puede advertir que la solución del conflicto de intereses se torna morosa, en muchos de los procesos judiciales la demora en resolverse esta controversia es de dos a tres años calendario, perjudicando de esta manera a los accionantes del proceso judicial.

En merito a esta falencia normativa en materia de solución de conflicto en materia de arrendamiento, y a fin de poder procurar en el menor tiempo posible la devolución rápida del bien arrendado a la parte arrendadora, nuestro legislador promulgó la Ley N° 30201, que modifica el artículo 594 del Código Procesal Civil, el cual como objetivo de la norma era la eficacia para la restitución de forma inmediata del bien materia de arrendamiento, dentro del plazo de quince días hábiles, esto por la aplicación del allanamiento a futuro del arrendatario, esto en algunos contratos de arrendamiento que contengan esta cláusula de forma específica y se encuentren legalizados ante Notario Público o Juez de Paz, respectivamente

Se puede advertir de esta norma que los plazos que establece exceden los establecidos en la vía procesal sumarísimo, de lo que se deduce que esta norma no es

una solución al problema planteado, quizás siendo más ventajoso para los arrendatarios morosos que se quedan en la posesión del inmueble del arrendador, siendo más bien un proceso quizá mucho más engorroso y difícil para los órganos jurisdiccionales que no entienden de qué manera aplicarla.

Por otro lado tenemos el Decreto Legislativo N° 1177, que establece el régimen de Promoción del arrendamiento Para Vivienda norma que tenía como objetivo crear un proceso único de desalojo, a fin de realizar el desalojo en un plazo muy breve, pero que sin embargo se puede advertir que esta norma en su artículo 2° señala que su aplicación solo es viable para los contratos de arrendamiento suscritos que tenga una finalidad de alquiler de bienes inmuebles que estén destinados a su uso que es solo para vivienda, El reglamento esta norma (Decreto Legislativo 1177), en su numeral 2.3 señala que esta norma no es de aplicación a los contratos de arrendamiento de uso distinto al de vivienda que se suscriban para ejercer alguna actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural entre otras.

Podemos advertir de que esta norma solo ampara el desalojo ante el incumplimiento de contratos de arrendamiento cuyo fin por el cual se ha alquilado el bien inmueble sea vivienda

Del análisis de esta norma (D. L. 1177), se puede deducir de que solo este rige para el arriendo de vivienda, no pudiendo recurrir o acceder al proceso único de desalojo los arrendadores que hayan alquilado sus bienes para otro fin distinto al de vivienda, generando de esta manera la seguridad jurídica de muchas personas y empresarios que se dedican a esta actividad económica e alquilar sus bienes, teniendo en cuenta de que en el país existe mucha demanda comercial para el alquiler de predios para uso industrial y otros fines no siendo necesariamente con fines de vivienda, de lo que se

colige que esta norma no responde a los problemas que está pasando en la realidad jurídica.

De lo descrito en líneas arriba podemos concluir entonces, que la existencia de un proceso específico para que el arrendador pueda recuperar el inmueble objeto del contrato de arrendamiento no otorga una garantía suficiente para la satisfacción de su derecho, ante esta realidad se tiene que los procesos de desalojo y sus regulaciones normativas en nuestro ordenamiento jurídico civil, no responden a una efectiva protección de los derechos e interés del arrendador ante el caso de que el arrendatario devenga en precario.

Estos problemas son muy recurrentes en nuestra provincia de forma específica en nuestra Corte Superior de Justicia de Junín, Juzgado de Paz letrado de Huancayo, de lo descrito en líneas arriba se deduce que en nuestra legislación nacional existe un vacío que otorgue eficacia a todo el proceso de desalojo, de ello podemos deducir que el presente trabajo de investigación busca dar salidas alternativas de connotación jurídica a este problema que este revestida de seguridad jurídica que coadyuve a otorgar seguridad jurídica a las personas naturales como jurídicas dedicadas a este rubro bajo estas premisas jurídicas es que se plantea el presente trabajo de investigación.

Tal es el caso que en las actuaciones del Primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo, se ha podido analizar casos de dilación procesal, en la medida que los accionantes en muchos casos se acogen a la Ley N° 30201. El Decreto Legislativo N° 1177, y el código civil como marcos normativos que regula el proceso de desalojo las mismas que no tiene el grado de eficacia que garantice su debida restitución de bien inmueble, bajo tal consideración se postula el presente trabajo, a efectos de poder buscar una adecuada regulación.

1.2 Delimitación del problema

1.2.1 Delimitación espacial

La presente investigación tendrá como escenario de investigación Jueces, personal jurisdiccional de la Corte Superior de Justicia de Junín y abogados dentro del ámbito espacial de la provincia de Huancayo, sobre cosos vistos por el Primer Juzgado de Paz Letrado.

1.2.2 Delimitación temporal

El presente investigación se desarrollará en el periodo comprendido del año 2019.

1.2.3 Delimitación conceptual

En lo que corresponde al aspecto teórico de la presente investigación tendrá como delimitación conceptual en determinar los alcances teóricos de.

- Restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal.
 - ✓ La posesión.
 - ✓ Derecho a la propiedad
 - ✓ El contrato de arrendamiento en el código civil
- Incumplimiento de pago.
 - ✓ Obligación del arrendatario.
 - ✓ Resolución de contrato de arrendamiento
 - ✓ El proceso de desalojo
 - ✓ El proceso de desalojo por ocupación precario.

1.3 Formulación del problema.

1.3.1 Problema general:

Cómo influye la regulación normativa en nuestro código procesal civil sobre los procesos de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por falta de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019

1.3.2 Problemas específicos.

- ¿Cómo la ineficacia normativa de la Ley 30201 y el D.L. 1177 que regula el proceso de desalojo se relaciona con la restitución oportuna del bien inmueble por incumplimiento de contrato de omisión de obligación de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019?
- ¿Se está garantizando la seguridad jurídica del arrendador en la restitución oportuna del bien inmueble dentro del plazo legal ante el incumplimiento de contrato de pago, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019?

1.4 Objetivos de la investigación

1.4.1 Objetivo general

Determinar la ineficaz regulación normativa en nuestro código procesal civil sobre los procesos de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por falta de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019

1.4.2 Objetivos específicos

- Relacionar la ineficacia normativa de la Ley 30201 y el D.L. 1177 que regula el proceso de desalojo se relaciona con la restitución oportuna del bien inmueble por incumplimiento de contrato de omisión de obligación de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019.
- Determinar la seguridad jurídica del arrendador en la restitución oportuna del bien inmueble dentro del plazo legal ante el incumplimiento de contrato de pago, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019.

1.5 Justificación de la investigación

1.5.1 Justificación social

La justificación social encuentra su fundamento en que este trabajo va poder contribuir un conjunto de aporte teóricos a efectos de proponer la solución al problema planteado y por consiguiente seguridad jurídica hacia el sector que realiza esta actividad

económica de arriendo de bienes inmobiliarios, por lo que su desarrollo del presente trabajo es de trascendental importancia, dado que sus resultados está dirigido en poder dar solución al problema jurídico que se tiene sobre el problema planteado.

1.5.2 Justificación científica - teórica.

La justificación científica teórico encuentra su fundamento, en que el planteamiento del problema nos va permitir profundizar en varios enfoques teóricos que trata el problema de investigación, a partir de la variable independiente restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal, y variable dependiente incumplimiento de pago, a partir de los enfoques teóricos de las variables propuestos en el presente trabajo de investigación se espera avanzar en el conocimiento planteado, así como poder encontrar nuevas explicaciones al problema planteado que modifiquen o puedan complementar el conocimiento inicial propuesto, la ampliación de los conocimiento planteado se va efectuar del análisis riguroso de una óptica sistemática de la Ley 30201 y el Decreto Legislativo 1177, los mismo que regula el problema planteado.

En cuanto se refiere a la justificación practica este encuentra su fundamento en razón de que el problema planteado y sus resultados una vez que se haya dado nuevas explicaciones teóricos al problema planteado a partir del análisis de la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo 1177, se va enfocar en proponer a la solución del problema planteado, dentro del ordenamiento jurídico peruano, adoptando los mecanismo jurídicos pertinentes.

1.5.3 Justificación metodológica

La importancia de la justificación metodológica del presente investigación encuentra su fundamento en que en todo el proceso de desarrollo y ejecución del presente trabajo de investigación se va emplear procedimiento metodológicos originarios que va permitir a futuras investigaciones generar un precedente a seguir cuando la investigación futura tenga relación con las variables en el presente trabajo de

investigación, de la misma forma el empleo de las técnicas e instrumentos va permitir para otras investigaciones, adopten o sigan el procedimiento adoptado en el presente trabajo de investigación.

CAPITULO II

2 MARCO TEORICO

2.1 Antecedente de investigación

2.1.1 A nivel nacional

2.1.1.1 Antecedente N° 01

En cuanto a los antecedentes a nivel nacional de la “Universidad Cesar Vallejo” Lima - Perú, con el título, denominado **“La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano**, del autor (Vasquez Gavancho, 2017). Quien empleo el tipo de investigacion basica, con un diseño la teoría funda,entada, quien llego a las siguientes conclusiones:

Se concluye que no se ha establecido una coherencia entre las normas que regulan el proceso de desalojo, más aún porque la vías normativas adoptadas no le han brindado una solución al arrendador, como tampoco le ha devuelto la seguridad de la recuperación de su inmueble en un corto plazo, en caso de se configure el incumplimiento del arriendo por parte del arrendatario, si bien es cierto que el arrendador puede optar por dos procesos de desalojo, ya sea por la vía procedimental sumarísimo o mediante la Ley N° 30201, estas no han llegado a cumplir con su finalidad de ser rápidas y céleres, sino que una es más engorrosa que la otra, algo que no permite que los jueces guíen el proceso como se debería. En cambio mediante el Decreto Legislativo N° 1177 en la cual se ha regulado un proceso único de desalojo, norma que fue creada para brindarle seguridad jurídica a los empresarios dedicados a las construcciones de bienes inmuebles, y de esa manera fomentar la inversión, sin embargo esta norma solo es aplicable para los contratos de arrendamiento que han sido suscritos para el uso exclusivo de vivienda, de suscribirse para un fin distinto al antes mencionado no surtirá efecto alguno, lo que limita su efectividad y no permite que se abarque los contratos de arrendamiento con fines distintos. (...) Se

concluye que se ha analizado que no se protege la seguridad jurídica del arrendador con las diferentes normas que regulan el proceso de desalojo, el proceso regular sumarísimo demora muchos años de litigio antes de conseguir una sentencia firme y ejecutable, por otro lado la Ley N° 30201 que implementa la cláusula de allanamiento a futuro, no ha cumplido con su finalidad de darle celeridad a los procesos de desalojo que versen por el incumplimiento de contrato de arrendamiento, debido a la confusa redacción legal de la norma y a la falta de reglamentación de la misma, así mismo el último Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil emitido en noviembre del 2017, que exceptúa la conciliación como requisito previo en los procesos que inicien por la cláusula de allanamiento a futuro, no llega a ser una solución efectiva que le devuelva la seguridad jurídica al arrendador, y por último el Decreto Legislativo N° 1177 solo es aplicable en contratos de arrendamiento para vivienda, causal que limita el derecho de accionar al arrendador. (...) Se concluye que se ha analizado las diversas normas que regulan el proceso de desalojo (esto es la vía procedimental sumarísimo en la que se encuentra regulada el proceso de desalojo, la Ley N° 30201 que implementa la cláusula de allanamiento a futuro y el Decreto Legislativo N° 1177 que regula el proceso único de ejecución de desalojo) y estas si garantizan la seguridad jurídica del arrendatario, es más son muy garantistas con esta parte, debido a que puede hacer uso de diferentes figuras procesales para dilatar el proceso de desalojo y de esa manera lograr poder mantenerse en posesión del bien por mucho más tiempo, sin embargo, el pleno jurisdiccional civil y procesal civil de noviembre del 2017 acordó en mayoría exceptuar la interposición de excepciones y defensas previas, lo que conllevaría a la vulneración del derecho de defensa del arrendatario y estando en un estado

de derecho no se puede permitir que se infrinja un derecho fundamental como es el derecho a la contradicción como también el derecho a la tutela jurisdiccional que tiene toda persona, error muy grave en cuanto a la vulneración de derechos.

Comentario.

Del análisis de la conclusión se puede deducir que no existe una coherencia que regule de manera adecuada los procesos de desalojo, más aun que las normas que en la actualidad regula dicho proceso no garantiza seguridad jurídica, por cuanto este proceso el cual a sido objeto de modificatorias tenía su objetivo originario era la rapidez y eficacia del proceso de desalojo.

2.1.1.2 Antecedente N° 02

El antecedente número 2 se tiene de la “Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo” Chiclayo - Perú, con el título, denominado **“Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento”**, del autor **Cajusol Garcia, (2020)**, quien llego a la siguiente conclusion:

Los procesos de desalojo regulados en el Código Procesal Civil de 1993, la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177 no responden a la efectiva protección del derecho de los arrendadores cuando el arrendador deviene en precario conforme lo establece el Cuarto Pleno Casatorio Civil, por cuanto, cuando este intenta recuperar el bien objeto del arrendamiento ineludiblemente tendrá que acudir a un proceso judicial y dejará de disfrutar del bien por todo el periodo que dure, hasta obtener una decisión definitiva, lapso durante el cual dejará de percibir las rentas correspondientes. (...) La configuración de la precariedad del arrendatario y la dificultad del arrendador de recuperar el bien

en un tiempo expeditivo o razonable genera inseguridad jurídica en nuestra sociedad, deviniendo en conflictos que solo pueden resolverse en la vía judicial, con lo que se incrementa innecesariamente la carga procesal innecesariamente, por cuanto los supuestos de falta de pago y vencimiento de contrato no acarrearían ser puestos de conocimiento a un juez, porque, además que no revisten de mayor complejidad, estos operan de pleno derecho. Ventilar estos procesos en sede judicial termina generando un alto costo a la sociedad y al Estado, quien deberá destinar un porcentaje de su presupuesto para atender dichos problemas. (...) El proceso de desalojo, desde una perspectiva teórica, permite que un tipo especial de pleitos, sin mayor complejidad, se resuelvan en corto tiempo; sin embargo, en la práctica se aprecia que este proceso no responde a la efectiva protección de quien tiene el derecho a que se le sea restituido el bien, ya sea por causas que van desde la propia regulación del proceso, por el tratamiento sustantivo del régimen de arrendamiento y por la gran carga procesal que soportan los órganos jurisdiccionales del país, sin dejar de lado la conducta (temeraria o de mala fe) de los arrendatarios.

Comentario

Del antecedente de investigación citado se puede deducir de que los procesos judiciales de desalojo que están regulados en el Código Procesal Civil, así como en la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177, no garantiza una efectiva tutela jurisdiccional de los arrendadores

2.1.2 A nivel internacional

2.1.2.1 Antecedente N° 01

En cuanto al antecedente a nivel internacional se tiene de la “Universidad Católica de Colombia” Bogotá – Colombia, con el título, denominado “**El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los estados**

unidos”, del autor **(Leguizamon Combariza, 2020)**, , quien llego a la siguiente conclusion:

Todo lo anterior, nos lleva a concluir que en cuanto al tenedor se trate, en Colombia se da una alta protección a sus derechos y garantías, aun sobre los derechos que tiene el dueño del bien inmueble arrendado, pero que al final del proceso, si existe sentencia en contra del demandado este quiera o no deberá entregar el inmueble y responder por aquello que emana de esto. (...) Es por todo lo anteriormente mencionado que llegamos a la conclusión que la acción de desalojo dentro del contrato de arrendamiento en el sistema jurídico colombiano privilegia al tenedor del inmueble, esto es, al arrendatario, sobre los derechos que pueda tener el propietario (arrendador), en tanto que en el sistema jurídico estadounidense el derecho de propiedad es más respetado y el tenedor a cualquier título no puede ostentar mejor derecho sin la contraprestación convenida en el contrato, es decir, que una vez el arrendatario haya incumplido con alguna de las partes del contrato, se activa de manera inmediata para el arrendador su real y legítimo derecho sobre el inmueble objeto del arrendamiento, que prima sobre los derechos que posee el tenedor. Puesto que hablamos de la primacía de derechos de las partes y no del ejercicio arbitrario de estos. (...) Al ser el desalojo en Estado Unidos un proceso corto, de cumplimiento inmediato, respecto al proceso que se lleva en Colombia, sin duda alguna es este un proceso más garantista para las partes, protegiendo a quien tiene el mejor derecho, es decir, al arrendador propietario sobre los derechos que puede tener sobre el bien el tenedor o inquilino incumplidor. **(P. 46)**.

Comentario

De lo descrito de las conclusiones anterior se puede deducir que este problema jurídico no solo lo afronta nuestro sistema jurídico peruano, sino también el sistema jurídico Colombiano, es así que la conclusión a la que se arriba es que el arrendador de bien inmueble tiene mejor derecho que el arrendatario cuando este incumple el contrato o cualquiera de sus obligaciones contractuales.

2.2 Bases teóricas.

2.2.1 Restitución oportuna del bien inmueble en el plazo llega.

2.2.1.1 La posesión

La importancia de define el derecho a la posesión en el presente trabajo de investigación radica en que este derecho implica otorgar seguridad jurídica en la medida que este derecho implica el pleno ejercicio del derecho a la propiedad es así que el artículo N° 896 del Código Civil señala que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. En relación a ello, es necesario mencionar que la propiedad es el poder jurídico más amplio que existe sobre un bien ya que permite usar, disfrutar, disponer y solicitar la reivindicación de ser el caso.

Conviene mencionar que los más destacados juristas que se han ocupado de la posesión son los alemanes Savigny e Ihering. Ambos estudiaron en profundidad la posesión en el Derecho romano y a partir de allí elaboraron doctrinas posesorias que influyeron en muchísimos Códigos. Así, nuestro Código Civil de 1852 acogió la teoría posesoria de Savigny. Los Códigos de 1936 y 1984, repito, se adhirieron a la de Ihering.

Savigny dijo que la posesión tiene dos elementos: el corpus y el animus. El primero es el contacto físico con la cosa o la posibilidad de tenerla, mientras que el animus es la intención de conducirse como propietario, esto es, el no reconocer la propiedad de otro. Ihering descartó este último elemento, dada su difícil probanza y la necesidad de ampliar el espectro de la protección posesoria. Y en cuanto al corpus, lo

flexibilizó al máximo, afirmando que es poseedor quien se conduce respecto de la cosa como lo haría un propietario, es decir, la usa o la disfruta.

La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, dice el Código. Como sabemos, los poderes inherentes a la propiedad son tres: el uso, el disfrute y la disposición. El artículo 923 agrega un cuarto poder o facultad del propietario, la reivindicación, pero es discutible que ésta sea un poder inherente a la propiedad. La reivindicación es, en rigor, la expresión de la persecutoriedad, que es un atributo que corresponde a todo derecho real. En cualquier caso, para los efectos del concepto o noción de la posesión, debemos considerar que los poderes de la propiedad (o del propietario) son el uso, el disfrute y la disposición.

Por consiguiente, todo el que usa es poseedor. También lo es quien disfruta. Estos dos son en realidad los poderes que configuran la posesión. La disposición, si bien es también un poder inherente a la propiedad, importa un acto único y aislado, por lo que difícilmente es expresión posesoria.

La posesión tiene una enorme importancia porque es el contenido de muchos derechos reales. Es, en primer término, el contenido de la propiedad, el propietario tiene derecho a poseer dado que está facultado a usar, a disponer y a disfrutar. ¿De qué sirve ser propietario de un bien si no se lo posee, esto es, si no se lo usa o disfruta? Precisamente, la reivindicación permite la recuperación de la posesión del bien que por alguna razón perdió el propietario, a decir de **Díaz Picazo, (1995)**, quien señala lo siguiente:

La posesión es también el contenido del usufructo, del uso y de la habitación.

El usufructuario goza de dos poderes inherentes a la posesión, los derechos de

usar y disfrutar. Los titulares del uso y de la habitación tienen un poder del propietario, el derecho de usar (p. 324).

En el derecho de superficie también se posee un bien ajeno, el terreno sobre el cual se ha edificado.

Volviendo a la definición contenida en el artículo bajo comentario, la posesión supone un ejercicio de hecho, el ejercicio de los poderes del propietario ha de ser de hecho, en oposición a lo que sería de derecho, en palabras de este autor para quien la posesión lo define de la siguiente manera. “Para que haya posesión no es necesaria ni es suficiente la posesión de derecho, esto es, la que haya sido atribuida por un contrato o una resolución judicial. Imaginemos, por ejemplo, un contrato de compraventa en el que el vendedor se ha obligado a entregar el bien al comprador en una cierta fecha, uno o dos meses después de celebrado el contrato. Llega el día y el vendedor no cumple. Es obvio que el comprador no posee. Tiene derecho a poseer, por el mérito del contrato, pero de hecho no ejerce poder alguno inherente a la propiedad. Lo mismo ocurre cuando una sentencia declara el derecho a poseer. Es importante distinguir, por consiguiente, entre el derecho a la posesión y el derecho de posesión” (Puig Brutau, 1978, p. 456).

2.2.1.2 Derecho a la propiedad

El derecho a la propiedad está en estricta relación con el derecho a la posesión es así que nuestro código civil define la propiedad, en el artículo N° 923 del Código Civil, de la siguiente manera *“la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reenviadar un bien. Debe ejercerse en estricto armonía con el interés social y dentro de los límites de la Ley”* siendo este el derecho civil más importante y en el cual reviste una serie de garantías de su protección y su transferencia.

Esta norma define la propiedad, que es sin duda el más importante de los derechos reales. La propiedad puede ser analizada desde muchos puntos de vista: histórico, sociológico, económico, antropológico, político, etc. Nosotros nos limitamos ahora a sus aspectos jurídicos (**Maisch Von Humboldt, 1984, p. 321**).

Cuatro atributos o derechos confiere la propiedad a su titular: usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

Usar es servirse del bien. Usa el automóvil quien se traslada con él de un lugar a otro. Usa la casa quien vive en ella. Usa un reloj quien lo lleva puesto y verifica la hora cuando desea.

Disfrutar es percibir los frutos del bien, es decir, aprovecharlo económicamente. Los frutos son los bienes que se originan de otros bienes, sin disminuir la sustancia del bien original. Son las rentas, las utilidades.

Disponer es prescindir del bien mejor aún, del derecho, deshacerse de la cosa, ya sea jurídica o físicamente. Un acto de disposición es la enajenación del bien; otro es hipotecario; otro, finalmente, es abandonarlo o destruirlo.

Nos dice también el Código que el propietario puede reivindicar el bien. Reivindicar es recuperar. Esto supone que el bien esté en poder de un tercero y no del propietario. La interrogante es ¿A qué se debe esto? muchas pueden ser las causas, desde un desalojo o usurpación, hasta una sucesión en la que se dejó de lado al heredero legítimo y entró en posesión un tercero que enajenó a un extraño, el cual ahora posee. En cualquier caso, el propietario está facultado, mediante el ejercicio de la acción reivindicatoria, a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente. Por esto se dice

que la reivindicación es la acción del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario (poseedor ilegítimo, habría que precisar).

“Aparte de los atributos o derechos del propietario, la doctrina analiza los caracteres de la propiedad, que son cuatro: es un derecho real; un derecho absoluto; un derecho exclusivo y un derecho perpetuo” **(Romero Romaña, 1947, p. 543)**.

En cuanto a lo primero, la propiedad es el derecho real por excelencia, la propiedad establece una relación directa entre el titular y el bien, el propietario ejercita sus atributos sin la mediación de otra persona, además, la propiedad es erga omnes, esto es, se ejercita contra todos. Es esta la expresión de la llamada oponibilidad que caracteriza a todos los derechos reales y, en especial, a la propiedad.

Es también un derecho absoluto porque confiere al titular todas las facultades sobre el bien. Esto ya lo vimos: el propietario usa, disfruta y dispone. El usufructo, en cambio, no es absoluto pues solo autoriza a usar y disfrutar.

La propiedad es exclusiva, porque elimina o descarta todo otro derecho sobre el bien, salvo desde luego que el propietario lo autorice. Tan completo es el derecho de propiedad que no deja lugar a otro derecho. La institución de la copropiedad no desvirtúa este carácter de la exclusividad porque en la copropiedad el derecho sigue siendo uno. Lo que ocurre es que lo ejercitan varios titulares. Estos constituyen un grupo, que es el titular del derecho y que excluye a cualesquiera otros **(Peña Bernardo De Quiroz, 1986, p. 324)**.

Finalmente, la propiedad es perpetua. Esto significa que ella no se extingue por el solo no uso. El propietario puede dejar de poseer (usar o disfrutar) y esto no acarrea la pérdida del derecho. Para que el propietario pierda su derecho será necesario que otro adquiera por prescripción. Esto lo dice el artículo 927 que en primer término sanciona

la imprescriptibilidad de la acción reivindicatoria, con lo cual se declara la perpetuidad del derecho que esa acción cautela; y en segundo lugar dice que la acción no procede contra quien adquirió el bien por prescripción, lo que significa que no hay acción (y por tanto la propiedad ya se ha extinguido) si otro ha adquirido por prescripción.

El artículo 923, objeto de estos comentarios, dice en su parte final que la propiedad debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. Esto requiere ciertas precisiones:

Surge una pregunta elemental: ¿cómo se puede explicar que la propiedad sea un derecho absoluto y al mismo tiempo admita limitaciones o restricciones? La respuesta es que comparativamente con otros derechos reales, la propiedad es absoluta. Ningún otro derecho real confiere todas las facultades juntas. Pueden estar restringidas, pero están todas.

2.2.1.3 El contrato de arrendamiento en el Código Civil

El contrato de arrendamiento siempre estuvo regulado en la legislación peruana.

Esto se entiende, puesto que es uno de los contratos más usuales y antiguos, Este contrato ocupa en la norma civil un lugar privilegiado, ya que después del contrato de compraventa, es el contrato que recibe la regulación más extensa y detallada, además, la importancia práctica del contrato de arrendamiento es muy grande y los problemas derivados de relaciones contractuales de esta naturaleza son también frecuentes (**Castillo Freyre, 2002, p. 235**).

Se podría decir que existe consenso en la doctrina nacional acerca de la definición de este contrato, tal es así que a decir del autor **Polanco Gutierrez (2016)**, quien señala que:

Que el arrendamiento de cosas es un contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador, se compromete a procurar a otra persona, llamada

arrendatario, el goce temporal de una cosa mediante un precio (renta o merced conductiva) que el arrendatario compromete a pagarle (p. 88).

En tanto el autor Northcote Sandoval (2009), quien señala lo siguiente:

El contrato de arrendamiento, por sí solo, no transfiere la propiedad del bien arrendado, sino únicamente cede el uso de este, por lo que el arrendatario no podrá disponer de él transfiriéndolo o entregándolo en garantía. Es más, el arrendatario no puede a su vez subarrendar el bien a favor de una tercera persona, salvo que así se lo permitiera el arrendador (p. 234).

Bajo las definiciones anteriores con relación a la contrato de arrendamiento podemos definir de que este contrato tiene como finalidad de la prestación recíproca que debe existir entre las partes contratantes dos o más partes, las mismas que a fin de poder satisfacer sus necesidades en su vida daría, estas asumen la obligación de poder con los acuerdos arribados, dentro de estas obligaciones se tiene de un lado el arrendador que viene hacer el que hace la entrega el bien para un determinado tiempo en este mismo sentido el arrendatario quien es el que recibe el bien por lo cual debe pagar una renta de carácter económico al propietario del mismo, a fin de poder hacer uso del bien.

Dentro de este contrato de arrendamiento las partes contratantes, tanto arrendador como arrendatario asumen la obligación de cumplir lo asumido en el contrato de forma recíproca. Se debe tener en cuenta de que mientras el contrato de arrendamiento no haya vencido aun, los deberes y obligaciones de las partes de ese acto jurídico suscrito siguen generando sus efectos entre las partes contratantes, en ese sentido el arrendatario podrá seguir haciendo uso del bien del arrendador.

2.2.1.3.1 Elementos del contrato de arrendamiento

2.2.1.3.1.1 El bien

Este elemento de forma concreta es el objeto de la prestación del contrato de arrendamiento. Se tiene que tener en cuenta que nuestro código civil no determina distinción alguna con relación a la a la naturaleza del bien que puede ser objeto de arrendamiento, bajo este criterio, podrían ser objeto de este contrato tanto bienes muebles como inmuebles

Asimismo, dado que el arrendador solamente se obliga a ceder el uso del bien, no podría entenderse que el contrato de arrendamiento versase sobre bienes de naturaleza consumible, esto es, aquellos bienes que se destruyen o deterioran notablemente con el primer uso (**Northcote Sandoval, 2009, p. 234**).

Al respecto el autor **Castillo Freyre (2002)**, quien señala lo siguiente sobre bien:

Debe señalarse que el arrendamiento, dada su naturaleza, no puede versar sobre bienes de naturaleza fungible, así, si el arrendador entregase un bien fungible al arrendatario y este asumiera la obligación de devolverlo pagando durante el plazo del arrendamiento una cierta renta convenida, resultaría sumamente discutible que este contrato fuese, por su naturaleza jurídica, un contrato de arrendamiento, ya que prácticamente reuniría todas las características del contrato de mutuo. (**Castillo Freyre, 2002, p. 251**)

El arrendamiento debe recaer también sobre bienes ciertos o inciertos. El bien cierto es aquel que se encuentra absolutamente determinado al momento del nacimiento de la obligación, siendo de esta forma que las partes conocen que ese bien tendrá que entregarse y no otro. Por otra parte, el arrendamiento podría recaer sobre bienes inciertos, los cuales deben especificarse, al menos en su especie y cantidad.

Lo antes expresado equivale a decir que, ya se trate de un bien cierto o de un bien incierto, el arrendamiento finalmente terminará versando sobre un bien cierto. Y

ello no podría ser de otro modo, ya que toda la regulación que la ley brinda a este contrato carecería de sentido si se tratara de bienes fungibles; especialmente en lo relativo a las obligaciones del arrendador, las obligaciones del arrendatario y la conservación del bien durante el plazo que dure el arrendamiento.

2.2.1.3.1.2 La renta

“El segundo elemento es la renta, la cual es la contraprestación que debe pagar el arrendatario a favor del arrendador por el uso del bien. La misma debe constituir, preferentemente, una suma de dinero, aceptándose otras modalidades de pago, como parte en bienes y parte en dinero, o simplemente bienes”.
(Castillo Freyre, 2002, pág. 20)

La renta es la contraprestación del contrato de arrendamiento, de tal forma que el autor **Arias Shreiber Pezet (2000)**, quien señala lo siguiente:

Cuando el bien no ha sido entregado todavía al arrendatario éste puede exigir el cumplimiento de la obligación al arrendador en virtud del título que le da el contrato. Además, puede suspender el cumplimiento de la obligación a su cargo (el pago de la renta si se ha pactado por periodos adelantados, por ejemplo) hasta que el arrendador entregue el bien o garantice la entrega del mismo. **(p. 21)**.

Es necesario señalar también que la renta podrá pactarse en moneda extranjera, salvo prohibición legal, o en moneda nacional referida a los índices de reajuste automático que fije el Banco Central de Reserva del Perú.

2.2.1.3.1.3 El plazo

El tercer elemento es el plazo del arrendamiento, el cual puede ser pactado de manera determinada o indeterminada. El plazo será determinado cuando se establezca un periodo fijo para el uso del bien. Siendo de naturaleza temporal, la cesión de uso otorgada en virtud del contrato de arrendamiento no podrá tener un plazo de duración

mayor de diez años y si se tratara de bienes de propiedad de entidades públicas o personas incapaces, dicho plazo no podrá ser mayor de seis años.

De otro lado, el plazo será indeterminado cuando no se establezca un periodo de duración. En este caso, podría decirse el derecho de propiedad resultaría exento de todo sentido porque queda desvinculado perpetuamente de su uso. “Esto no sería así, pues para que quede desvinculado a perpetuidad el *dominus* no tendría que tener ninguna posibilidad de recuperar el uso del bien, con lo que su derecho de propiedad se convertiría en una mera declaración lírica”. (Arias Shreiber Pezet, 2000, p. 321)

El contrato de arrendamiento constituye una figura esencial para permitir el correcto y fluido tráfico de bienes en el mercado y permitir un mejor funcionamiento de nuestra sociedad. Así, el arrendamiento, a pesar de que como contrato busca satisfacer el interés de ambas partes intervinientes en la relación contractual”. (Ruiz Gonzales, 2016, p. 141- 142).

Es, además, un contrato que se debe estudiar y aplicar con mucha cautela a fin de evitar diversos problemas, que entre los más frecuentes están: el de la no devolución oportuna del bien al arrendador, la resolución anticipada del contrato por parte del arrendatario, la devolución del bien en un inadecuado estado de conservación, el incumplimiento del pago de una renta, entre otros.

2.2.1.3.2 Partes contratantes

El contrato de arrendamiento genera obligaciones entre las partes celebrantes. En la misma intervienen dos sujetos: Quien otorga el bien en arrendamiento, llamado arrendador, y el que recibe el bien y paga una renta pactada, llamado arrendatario.

Con relación a esta norma, debemos señalar que la misma resulta obvia, ya que todo aquel que tenga facultad de administración sobre uno o determinados bienes, podrá arrendarlos, en virtud de que el arrendamiento es, por su carácter temporal, un típico

acto de administración y no de disposición, supuesto para el cual se requeriría contar con poder especial.

“La solución del supuesto de concurso o concurrencia de arrendatarios se reconoce la importancia de la buena fe, la que debe estar presente en todo contrato. Parte de la buena fe es la denominada buena fe registra”. **(Polanco Gutierrez, 2016, p. 120)**

Por otra parte, dada la redacción del ARTÍCULO 1667, el mismo no puede ser interpretado contrario sensu, en el sentido de que no puede dar en arrendamiento el que no tenga esta facultad respecto de los bienes que administra, Decimos esto, por cuanto el citado numeral no establece un supuesto excluyente, de manera tal que pudiera admitirse la interpretación a contrario. Simplemente, efectúa una afirmación obvia e indiscutible.

2.2.1.3.3 Obligaciones del arrendador

De lo señalado del artículo 1666° de nuestro Código Civil se desprende que una de las obligaciones principales del arrendador es ceder temporalmente el uso del bien al arrendatario a cambio de una renta. Con ello, el arrendador asume una obligación de dar, esto es, la obligación de entregar el bien que deberá hacer a la contraparte del contrato arrendatario- a título de uso.

Ahora bien, independientemente de aquellas obligaciones que asuman las partes en un contrato de arrendamiento, el Código Civil de 1984 destina dos capítulos al tratamiento de las obligaciones del arrendador (artículos 1678° a 1680°) y a las obligaciones del arrendatario (artículos 1681° a 1686°).

2.2.1.3.3.1 Obligación de entregar el bien

El artículo 1678° del código civil regula esta obligación contractual entre las partes contratantes por medio del cual este precepto legal recoge la obligación principal del arrendador, cual es la entrega de la posesión del bien materia del contrato de

arrendamiento, la misma que debe realizarse dentro del plazo, en el lugar y en el estado convenido.

Respecto a la entrega del bien, también llamada tradición, conforme se señala en el artículo 901 del Código Civil, puede ser real artículo o ficta artículo 902.

Es real cuando se entrega físicamente el bien al arrendatario, como por ejemplo, la entrega del auto dado en arrendamiento; y ficta, cuando sin mediar entrega física, esta se entiende realizada, presentándose dos supuestos: cuando cambia el título posesorio de quien está poseyendo por ejemplo, cuando el propietario transfiere el predio que posee y a su vez el adquirente se lo da en arrendamiento, o cuando se transfiere el bien que está en poder de un tercero, siendo que en este último caso la tradición produce efecto contra el tercero desde que le es comunicada por escrito por ejemplo, cuando se da en arrendamiento una casa que la posee un tercero”. (Albaladejo Manuel, p. 234)

En el caso del arrendamiento de predios, la entrega o tradición directa se produce con la entrega de las llaves. Asimismo, debe tenerse en cuenta que el arrendador debe entregar el bien conjuntamente con sus accesorios. De acuerdo con el artículo 888° del Código Civil, son accesorios del bien todos aquellos que sin perder su individualidad están permanentemente afectados al fin económico u ornamental con respecto al bien. Por ejemplo las llaves de un vehículo o la servidumbre de un predio.

En caso de incumplimiento en la entrega del bien dentro del plazo o en el lugar pactado, por tratarse de una obligación de dar, resultan de aplicación cualquiera de las formas contempladas en el ordenamiento legal para exigir el cumplimiento, es decir, el que se interpongan las acciones legales para el cumplimiento de la entrega o, en su caso,

resolver el contrato, y en ambos supuestos exigir el pago de la indemnización correspondiente, conforme se señala en el artículo 1219° del Código Civil.

2.2.1.3.3.2 Presunción del buen estado del bien.

El autor **Palacios Pimentel (1990)**, quien señala que:

Esta obligación de parte del arrendador se encuentra regulado en el artículo 1679° donde establece la presunción una vez que haya sido entregado el bien de parte del arrendador al arrendatario, dicho bien resulta útil a efectos del contrato celebrado. Se debe señalar que esta obligación guarda estrecha relación con el artículo 1655° del Código Civil”. (p. 497-498)

El artículo 1678°, del código civil señala que el bien debe ser entregado en el estado convenido, es decir, en óptimas condiciones, de tal forma que le permita al arrendatario utilizarlo para el fin buscado. Así, por ejemplo, en el arrendamiento de un departamento para vivienda, las puertas, el piso, las paredes, el fluido eléctrico, así como las tuberías de agua y desagüe deben estar en buenas condiciones, de tal forma que le permita al arrendatario utilizarlo para fines de vivienda. (Arias Shreiber Pezet, 2000, p. 245).

Si antes de la entrega el bien no se halla en buen estado, el arrendador debe realizar aquellas reparaciones necesarias que permitan al arrendatario utilizar el bien para la finalidad perseguida, a decir del autor **Garrido Roque Fortunato & Zago Jorge Laberto, (1991)**, quien señala lo siguiente:

Entregar la cosa en buen estado significa hacer todas las reparaciones necesarias en el momento de dar la posesión al locatario, aun aquellas pequeñas reparaciones que estarán a cargo del inquilino una vez que ha recibido la propiedad; así la casa alquilada debe entregarse con todas las llaves, pinturas y papeles en buen estado, que las puertas y ventanas cierren bien, etc. (p. 242)

Bajo este análisis el autor **Garrido Roque Fortunato & Zago Jorge Laberto (1991)**, quien señala lo siguiente:

Sin embargo, puede ser que las partes hayan pactado que se arriende el bien en el estado en que se encuentra. En este caso, no va a resultar exigible al arrendador el realizar las reparaciones necesarias para el estado de servir, sino todo lo contrario, debe abstenerse de realizar cualquier modificación al bien para que sirva a la finalidad perseguida por el arrendatario. **(p. 253)**

Estando obligado el arrendador a entregar el bien en el estado pactado, entonces, si en el momento de la entrega el arrendatario no hace ninguna objeción, se presume que el bien reúne las condiciones pactadas, es decir, reúne las condiciones óptimas de servir para la finalidad buscada por el arrendatario, salvo que este último haga algún tipo de objeción.

Es por ello importante que el arrendatario, antes de recibir el bien, se cerciore que este se encuentra en óptimas condiciones o, en todo caso, en las condiciones pactadas, así como también que se haya entregado con todos sus accesorios. De lo contrario, aunque el bien no se encuentre en las condiciones pactadas o no se haya entregado con todos sus accesorios, se presume que sí los reúne, por lo que posteriormente el arrendatario no podría reclamar.

En el contrato puede expresarse el estado en que la cosa se encontraba al tiempo de arrendarla, a falta de tal detalle, y recibida sin protesta por el arrendatario, la ley presume que la recibió en buen estado, invirtiéndose de este modo la carga de la prueba, y correspondiendo al arrendatario demostrar lo contrario. **(Diez Picazo & Gullon Antonio. , p. 329)**

2.2.2 Incumplimiento de pago

2.2.2.1 Obligación del arrendatario

Respecto a la obligación del arrendatario dentro del contrato de arrendamiento este se encuentra regulado en el artículo 1666° del Código Civil donde señala de forma expresa que el arrendatario está en la obligación de pagar una renta por el uso que hará del bien, se debe señalar que el Código Civil no establece la naturaleza de la renta, vale decir si la renta debe consistir en dinero, o debe consistir en bienes de otra naturaleza. **(Tarazona Alvarado, 2007, p. 632).**

La renta dentro del contrato de arrendamiento no debe consistir en suma de dinero esto debido a que del artículo 1666° del Código Civil se puede deducir que de forma deliberadamente es una norma abierta, esto en el sentido real a la voluntad del legislador de poder ampliar el ámbito de las relaciones jurídicas que pueden encuadrarse en el arrendamiento. En los contratos de arrendamiento puede acordarse de que el pago incluso puede darse en una renta mixta, vale decir, que la contraprestación por el uso del bien puede consistir, por ejemplo, en poder dar una suma de dinero y dar en propiedad el cincuenta por ciento de los frutos de un bien al arrendatario.

Para no contravenir con la naturaleza del arrendamiento y, además, por la aplicación del viejo principio interpretativo de las normas jurídicas que reza no cabe distinguir ahí donde la ley no distingue, llegamos a la conclusión de que la renta puede consistir en dinero, signos que representen al dinero o bienes de cualquier otra naturaleza. **(Castillo Freyre, 2002, p. 255).**

2.2.2.1.1 Obligación de recibir el bien

La obligación de parte del arrendatario está previsto en el artículo 1681°, inciso 1, señala como primera obligación del arrendatario la de recibir el bien materia del contrato.

La recepción constituye la contrapartida del deber de entrega que es propio del arrendador y tiene suma importancia, pues a partir de ella nacen para el arrendatario diversas responsabilidades y riesgos. Del mismo modo, el arrendatario no solo tiene la obligación de recibir el bien, sino también el de cuidarlo diligentemente. (**Arias Shreiber Pezet, 2000, p. 382**)

La obligación de dar de recibir, cuidar el bien y usarlo de acuerdo con lo convenido o a lo que se pueda presumir de las circunstancias Inciso 1) del artículo 1681°, donde es preciso indicar que este inciso se coloca en primer lugar, ya que, por regla general, la primera obligación del arrendatario consiste en recibir el bien; no obstante, cabe recordar que su principal obligación es la de pagar la renta convenida.

Para este autor señala esta obligación de arrendatario como un reflejo del principio general del buen padre de familia, siendo ello así el autor **Bigio Crhem (2007)**, quien señala lo siguiente:

Este principio está referido a la diligencia exigida en el cumplimiento de los deberes y en el goce de ciertos derechos, o como se expresa en otras legislaciones, cuidar el bien como si fuera propio. Se desprende de ello que nace una obligación de emplear una diligencia exigente en el cuidado del bien arrendado, superior a una diligencia media en todos los casos, actuando del modo que actuaría una persona responsable en torno a los bienes que son de su propiedad. (**p. 637**)

El arrendatario debe no solo recibir el bien, sino cuidarlo diligentemente. Ello no es sino el reflejo del principio general de derecho en cuya virtud la diligencia exigida en el cumplimiento de los deberes y en el goce de ciertos derechos es la del buen padre de familia. O, como se expresa en otras legislaciones, cuidar el bien como si fuera propio.

En este orden de ideas, el arrendatario debe prestar alimentación adecuada al caballo de paseo que ha arrendado; o evitar el uso inadecuado del inmueble arrendado, como sería, si no toma medidas para evitar una inundación o si no efectúa las reparaciones urgentes a fin de evitar mayores daños al bien. Asimismo, el arrendatario no debe abandonar la cosa mueble o inmueble arrendada. La doctrina enseña que debe entenderse por abandono toda prolongada ausencia sin dejar la cosa bajo el cuidado de otra persona. (Messineo, Francesco, 1971, p. 173)

Además, el arrendatario debe usar el bien al destino previsto en el contrato.

Por consiguiente, si se alquila un caballo para paseo no puede destinarse para servir de medio de transporte de objetos; si se arrienda una finca para uso de vivienda no se le puede destinar para un fin comercial, ni viceversa.

Debe advertirse que la circunstancia de que el arrendatario utilice el bien para diverso uso del convenido, autoriza al perjudicado por el incumplimiento para solicitar la resolución del contrato, aunque el arrendatario pruebe que el cambio de uso no causa perjuicio al arrendador. Esta conclusión tiene su fundamento en el principio de la fuerza obligatoria del contrato.

2.2.2.1.2 Obligación de pagar puntualmente la renta

Esta segunda obligación se encuentra regulado en el segundo inciso del artículo 1681°, el cual regula la obligación esencial del arrendatario, cual es la de pagar la renta. La renta es la contraprestación que debe pagar el arrendatario por el uso del bien materia del contrato.

En cuanto a la obligación de pago este autor señala lo siguiente “El fundamento del deber de abonar el canon, no está en la efectividad del goce de la cosa por

parte del arrendatario, sino en la privación del goce que sufre el arrendador; basta la posibilidad del goce exclusivo, para que el arrendatario esté obligado al canon; en efecto, tal posibilidad implica ya que el arrendador no puede gozar por su parte. **(Messineo, Francesco, 1971, p. 173-174)**

En cuanto a la determinación de la renta, el legislador no ha considerado conveniente establecer límites para que las partes acuerden el monto de esta, de acuerdo a la libertad contractual. De modo que en esta materia hay libertad contractual para convenir la merced conductiva.

Se debe señalar que respecto al contenido de la renta, esta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra prestación, tal como se ha indicado en los motivos del artículo 1666° del Código Civil, a diferencia de lo que sucede en el contrato de compraventa, en el cual el precio debe pagarse necesariamente en dinero. Por consiguiente, no es requisito esencial que la merced conductiva sea una suma de dinero.

Cuando la renta consiste en una suma de dinero, que es el caso más frecuente, puede ser convenida en moneda nacional o en moneda extranjera.

El pago de la renta se efectúa, por lo general, de modo periódico. Debe pagarse, a falta de acuerdo de las partes, cada mes, según dispone este inciso; y si no se ha establecido el momento del pago, debe estimarse que es al vencimiento del periodo, tal como establece la regla supletoria contenida en el artículo 1676° del Código Civil.

El cumplimiento oportuno de la renta puede ser garantizado por una fianza o por cualquier garantía real, el monto de la renta no puede ser variado unilateralmente por alguna de las partes. De modo que ni el arrendador puede aumentarlo a su sola discreción, ni el arrendatario, a su turno, rebajarlo. **(Bigio Crhem, 2007, p. 231)**

Si el arrendatario deja de cumplir su obligación de pagar la renta, el arrendador perjudicado por dicho incumplimiento puede demandar la resolución del contrato, siempre que el arrendador haya dejado de pagar dos mensualidades y quince días, conforme a lo dispuesto en el artículo 1697°, inciso 1, del Código Civil, si se trata del arrendamiento concertado por mensualidades. Debe advertirse que alternativamente a accionar la resolución del contrato, el arrendador puede también demandar el cumplimiento de la obligación, al amparo de lo dispuesto en el inciso 1), del artículo 1219° del Código Civil.

Debe hacerse hincapié, como afirma el profesor argentino Guillermo A. Borda, en que:

La admisión de alquileres que se pagan con retraso no modifica los plazos contractuales, debiendo interpretarse tal conducta del locador como una concesión solo referida a cada periodo **(Borda, Guillermo, 1983, p. 575)**

La renta debe ser pagada en el domicilio del arrendatario. Esta solución reitera el principio general contenido en el artículo 1238° del Código Civil, según el cual se dispone que el pago debe efectuarse en el domicilio del deudor, esto es, el del arrendatario en su condición de obligado a dicha prestación.

Debe notarse que si el arrendatario está obligado a pagar la renta de manera puntual, le corresponde el derecho de exigir al arrendador el recibo que acredite el pago de la merced conductiva. Inclusive, el artículo 1230° del Código Civil lo autoriza a retener el pago mientras el recibo no le sea otorgado por el arrendador.

Asimismo, debe indicarse que, de acuerdo con los principios generales que informan la mora, la renta no devenga intereses sino desde que el arrendatario es interpelado judicial o extrajudicialmente.

Finalmente, debe recordarse que el derecho del arrendador al cobro de la renta prescribe a los 10 años del vencimiento de cada periodo, con arreglo a lo dispuesto en el inciso 1, del artículo 2001 del Código Civil.

2.2.2.2 Resolución del contrato de arrendamiento

El Código Civil de 1984 regula la figura de la resolución del contrato de arrendamiento está regulado en el artículo 1371° donde establece lo siguiente: ***“La resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración”***. De modo concreto, la resolución del contrato presupone un acto por el cual el contrato queda sin efecto esto debido a la concurrencia de circunstancias sobrevinientes al contrato; se debe señalar que la relación contractual nace válidamente, sin algún vicio, pero con posterioridad se presentan acontecimientos que determinan la pérdida de su eficacia, que están relacionados de forma estricta al cumplimiento de las prestaciones u obligaciones que las partes del contrato tienen a su cargo.

La resolución incide en la relación jurídica que el contrato original y no sobre el contrato mismo. La resolución no puede incidir sobre el acuerdo válida y efectivamente concertado y, por lo tanto, no puede entenderse que en virtud de la resolución tal acuerdo no se produjo, el contrato una vez concertado es un hecho incontrovertible salvo que exista un vicio o defecto que haya dañado su estructura, en cuyo caso estamos en presencia de un supuesto de ineficacia estructural, es decir de invalidez mas no de ineficacia funcional como es la resolución. Por ello la norma precisa que todas las hipótesis que provocan la resolución se ubican en el devenir de la relación jurídica o de los efectos contractuales, como fenómenos patológicos o impeditivos de ellos. **(Arias Shreiber Pezet, 2000, p. 234)**

Dentro de lo expuesto el autor **Morello, Augusto (1975)**, quien señala lo siguiente:

Dentro de este orden de ideas, este autor pone de manifestó que la facultad resolutoria tiene como finalidad tutelar la condición de respectiva paridad entre las partes, pero no al momento de la celebración del contrato sino en la fase de su ejecución. En este sentido continúa la resolución con la función que se acaba de exponer no se dirige contra el negocio en sí, sino contra la relación contractual a que aquel ha dado vida. **(p. 145)**

Contrariamente a lo que la norma parece señalar si nos quedáramos con una interpretación meramente literal, la resolución no está excluida necesariamente de los contratos inválidos en el sentido que un contrato inválido sí puede ser materia de resolución. Lo que la norma significa es que la resolución no está prevista como remedio para los defectos que golpean la estructura del contrato (presupuestos, elementos y requisitos), es decir para los casos de invalidez, sino para para los casos de defectos funcionales

Por lo tanto, es perfectamente posible que un contrato anulable (pero no anulado todavía) sea resuelto por incumplimiento o por excesiva onerosidad de la prestación. En estos casos nada impide, a su vez, que el contrato anulable ya resuelto, sea anulado a solicitud del interesado siempre que el derecho correspondiente no hubiera caducado o no se hubiera producido la confirmación en cualquiera de las formas que permite la ley. Declarada la anulación se produce la ineficacia del contrato incluyendo aquellas consecuencias originadas por la causal resolutoria, incluyendo, desde luego, la resolución misma.

Distinto es el caso de la nulidad absoluta en la que no se produce ningún efecto contractual y la resolución no tiene ninguna cabida.

2.2.2.2.1 Resolución de contrato por falta de pago de la renta

Esta causal de resolución de contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el inciso 1) del artículo 1697° donde establece que se requerirá del vencimiento de dos meses y quince días para que se pueda resolver judicial o extrajudicialmente el contrato de arrendamiento.

Siendo la obligación de pagar la renta la principal que asume el arrendatario, el legislador ha considerado necesario establecer que el incumplimiento de tal obligación faculta al arrendador a solicitar la resolución del arrendamiento.

Sin embargo, es preciso indicar que este inciso constituye una regla a favor del arrendatario, por cuanto le confiere un régimen especial distinto del que el Código Civil dispensa a todo deudor que incumple la prestación que le corresponde ejecutar. En efecto, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 1428° del Código Civil el perjudicado puede solicitar la resolución del contrato ante el incumplimiento de cualquier prestación. Tal situación no ocurre en el caso del arrendador quien no puede salvo pacto distinto demandar la resolución del contrato ante la falta de pago de un solo periodo de renta.

Debe tenerse en cuenta de que este precepto, contiene una fórmula similar a la del inciso 5) del artículo 1529° del Código Civil de 1936, establece también a favor del arrendatario, la restricción al derecho del arrendador para resolver el contrato cuando se trata de periodos distintos al arrendamiento por meses. En efecto, el numeral señala que si se trata de periodos mayores a un mes, basta el incumplimiento de un solo periodo y además quince días.

Por el contrario, si se está en presencia de un alquiler pactado por periodo menor de un mes como sería el caso de arrendamiento por semanas, quincenas, etc. bastará el vencimiento de tres periodos.

En lo que respecta a la exigencia de un impago por los periodos que se establecen en este numeral, cabe indicar que no sería justo exponer al arrendador a conceder el uso de un bien, por un tiempo mayor, sin recibir la contraprestación que le corresponde. “Estima que lo dispuesto por el artículo 1697° no es imperativo y ello significa que las partes podrían pactar la posibilidad de una resolución contractual en un periodo menor”. (Castillo Freyre, 2002, p. 424).

2.2.2.3 El proceso de desalojo

El proceso de desalojo dentro de nuestro ordenamiento jurídico Peruano, tiene como finalidad garantizar el pleno ejercicio del derecho a la propiedad, este proceso busca que la parte activa o demandante pueda conseguir tutela jurisdiccional efectiva, en la restitución oportuna del bien inmueble, esto frente a quien no tiene el derecho suficiente de poseer el bien , de tal forma que por medio de este proceso se busca garantizar y otorgar la seguridad jurídica del propietario con mejor derecho sobre quien posee de forma precaria. De tal forma que el proceso de desalojo procede a efectos de poder obtener restitución oportuna del bien inmueble o predios. “Es importante la palabra restitución, que utiliza la norma en comentario, lo que significa que se trata de un poseedor mediato, es decir el demandante es el poseedor que ha otorgado el título de posesión al poseedor inmediato”. (Polanco Gutierrez, 2016, p. 160)

El proceso de desalojo es una pretensión de orden personal, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien arece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de un simple precario

Dentro de esta línea jurídica es de señalar que el proceso de desalojo debe de ser considerado un proceso corto “Debido a la simplicidad que quiere obtener, la norma señala que la restitución del predio se lleva bajo el proceso simple y rápido, como es la

vía procedimental sumarísima, a fin de hacer valer el principio de economía procesal, favoreciendo de esta manera a la parte interesada”. (Ledesma Narvaez, 2008, p. 961).

Por la simplicidad de la pretensión, la norma señala que la restitución del predio se tramita bajo las reglas de un procedimiento breve y sencillo, como es el sumarísimo, ello en atención al principio de economía procesal; sin embargo, las reglas de este procedimiento se hacen extensivas a la restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios, como señala el artículo 596 del CPC

Ante tal situación, el legislador planteó otras fórmulas normativas que den celeridad y eficacia en cuanto a la regulación oportuna del proceso de desalojo, por ello se dio la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177, que sin desnaturalizar el marco jurídico vigente que regula el proceso de desalo, establecieron un proceso de desalojo célere, de forma inmediata, esto con el fin de proteger a cabalidad los derechos de los propietarios o arrendadores que muchas veces se ven perjudicados, además de impulsar y dar seguridad en las contrataciones en el sector inmobiliario, pero que sin embargo no han terminado de dar solución al problema.

2.2.2.3.1 Procedimiento del proceso de desalojo

El procedimiento del proceso de desalojo dentro de nuestro ordenamiento jurídico se encuentra regulado en el artículo 585° del Código Procesal Civil, el cual prescribe lo siguiente:

Artículo 585°:

La restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este Subcapítulo.

Procede a decisión del demandante, el acumular la pretensión de pago de arriendo cuando el desalojo se fundamenta en dicha causal. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá hacer efectivo el cobro de los arriendos en el proceso ejecutivo de acuerdo a su naturaleza.

Cuando el demandante opte por la acumulación del pago de arriendos al desalojo, queda exceptuado el requisito previsto en el inciso 3) del artículo 85 de este Código.

Lo sumario de este procedimiento comprende una sola audiencia, con una carga probatoria reducida, pues solo resulta admisible el documento, la declaración de parte y la pericia de conformidad al artículo 591° cuando el desalojo se sustenta en la causal de falta de pago o vencimiento del plazo.

Para fijar la competencia para la restitución del predio es necesario tener en cuenta varios referentes. La materia, la cuantía y el territorio, en cuanto a lo primero, por referirse a pretensiones de relaciones privadas, le corresponde el juez civil, sin embargo, la cuantía basada en la renta mensual si hubiere permitirá que la competencia pueda comprender no solo a los jueces de primera instancia, sino a los jueces de paz letrados. Como señala el artículo 547 del CPC “cuando la renta mensual es mayor de cincuenta unidades de referencia procesal o no exista cuantía, son competentes los jueces civiles. Cuando la cuantía sea hasta las cincuenta unidades de referencia procesal, son competentes los jueces de paz letrados”. Esto implica, que si no se ha establecido renta alguna, como el caso de la ocupación precaria, corresponderá el conocimiento del desalojo al juez de primera instancia.

En cuanto al territorio, debe repararse que si la pretensión de desalojo es personal, debe distinguirse si las partes se encuentran o no vinculadas por una relación contractual. En el primer supuesto, es juez competente el del lugar de ubicación del inmueble, en el segundo, corresponde al juez del lugar del domicilio del demandado. Cuando existen varios demandados el actor puede radicar la demanda ante el juez del lugar del domicilio

de cualquiera de ellos, pues revistiendo la obligación de restituir carácter indivisible resulta aplicable al caso lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 24 del CPC.

Nótese que la redacción del artículo hace referencia al predio, remitiéndose al artículo 596 del CPC cuando se trate de bienes muebles e inmuebles, distintos a los predios. Para el Derecho, predio es una propiedad inmueble que se compone de una porción delimitada de terreno y la delimitación puede ser física, mediante vallas, mojones u otros sistemas, o simplemente jurídica, mediante la descripción en una escritura de propiedad. Con la aparición de las normativas sobre regulación urbanística, se ha limitado la capacidad del propietario a la hora de utilizar los terrenos, diferenciándolo en muchos casos en función del destino que se le da al predio, de ahí que tenemos clasificados de predios rústicos, predios industriales y urbanos, en cambio los bienes inmuebles, son aquellos como casas o predios, que son imposibles de trasladar sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte de un terreno o están anclados a él.

El nuevo proceso de desalojo por precario exigirá la comprobación por el juez de los siguientes elementos: demandante: es poseedor mediato, pero con la especial característica que entregó el bien por causal de liberalidad, gracia, tolerancia, aquiescencia o benevolencia, por virtud de relaciones sociales, familiares, amicales, o en circunstancias análogas. Por tanto, en este contexto solo existe un título social, o el título jurídico que exigía la restitución es manifiestamente nulo (art. 220 CC), por lo que se entiende fenecido.

2.2.2.3.2 Acumulación de pretensiones en el proceso de desalojo

Dentro del análisis de las normas que regula el proceso de desalojo se puede apreciar de la redacción actual de este artículo, que se permite acumular la pretensión de pago de arriendos a la pretensión de desalojo por falta de pago,

sin que ello afecte la posibilidad de recurrir al cobro de arriendos, en el proceso ejecutivo conforme lo establece el inciso 6 del artículo 693° del Código Procesal Civil, el primer argumento que se plantearía a esta acumulación objetiva de pretensiones, sería la no coincidencia con las vías procedimentales para cada pretensión pues, el cobro de arriendos, en atención a su naturaleza, tiene asignado el proceso ejecutivo a diferencia del desalojo por falta de pago que tiene asignado la vía procedimental sumaria. (**Tarazona Alvarado, 2007, p. 325**).

Frente a ello uno de los requisitos que se exige para la procedencia de la acumulación objetiva es que ambas pretensiones sean de trámite en una misma vía procedimental de conformidad al inciso 3) artículo 85 del Código Procesal Civil, situación que felizmente es superada por la propia redacción de la norma al exceptuarle expresamente de esa exigencia, aquí prima un criterio de economía procesal y de evitar fallos contradictorios a efectos de viabilizar dicha acumulación, quedará en la estrategia de cada litigante privilegiar la satisfacción acumulada o no de dichas pretensiones, sobre todo, si la suerte procesal de ambas pretensiones va a estar regida bajo el principio de la unidad del proceso, por tanto, basta que se impugne una pretensión amparada en la sentencia para que se suspenda la ejecución de dicha sentencia. La posibilidad de la ejecución anticipada de sentencia, en caso sea impugnada, no está presente literalmente en la norma, como sí opera en el caso de los alimentos, tal como lo recoge el artículo 566 del Código Procesal Civil.

2.2.2.4 El proceso de desalojo por ocupante precario

Los puntos precedentes se han encargado de desarrollar el tema de las obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario, en virtud del cual, ante el

incumplimiento de dichas obligaciones, la legislación otorga las facultades respectivas a cualquiera de las partes para resolver el contrato de arrendamiento y con ello dar fin a la relación contractual.

Trataremos en este apartado lo que concierne a la figura del ocupante precario, quien es en un inicio una de las partes de la relación contractual (arrendatario) y que luego deviene en tal en razón del no cumplimiento de sus obligaciones estipuladas tanto en el propio contrato como en las normas respectivas (esto en cuanto haya de por medio un contrato de arrendamiento).

En palabras de este autor para quien la discusión sobre el significado jurídico de poseedor precario ha sido amplia en la doctrina y jurisprudencia nacional, es así que se ha desarrollado el tema sin tener en cuenta las clasificaciones doctrinarias y legislativas extranjeras, las cuales hubieran podido aclarar la calidad de los sujetos en el uso de los bienes. Lo lamentable es que se han citado dichas argumentaciones sin conocer con exactitud las clasificaciones y sus consecuencias jurídicas y, en el peor de los casos, ha existido un sometimiento a la normativa procesal sin tomar en cuenta lo que significa jurídicamente. **(Arias Shreiber Pezet, 2000, p. 345)**

Es así que el Cuarto Pleno Casatorio Civil tomó posición sobre el significado del llamado “poseedor precario” y en lugar de aclararlo generó perplejidad y decepción al mismo tiempo, lo primero porque su significado generará muchos problemas humanos prácticos, lo segundo porque la doctrina de los actos jurídicos en sentido estricto y del negocio jurídico nuevamente fue nuevamente ignorada por nuestra jurisprudencia nacional.

Todo ello atenta contra la seguridad jurídica y genera un déficit de justicia que el sistema institucional debe corregir y enrumbar. Así las cosas, a continuación se

desarrollarán y analizará concretamente a la figura del ocupante precario a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

2.2.2.4.1 Análisis del pleno casatorio civil

2.2.2.4.1.1 El Cuarto Pleno Casatorio Civil

El Cuarto Pleno Casatorio Civil estableció siete reglas vinculantes que a continuación describiremos, analizaremos y sobre las cuales daremos nuestro punto de vista.

La primera regla señala lo siguiente:

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

En esta primera regla se define al precario. Se manifiesta que un poseedor precario será aquel que ocupe un inmueble ajeno, sin pagar renta y sin título para ello. En términos generales, esta definición va acorde con la prevista en el Código Civil. Sin embargo, consideramos que el hecho de pagar o no la renta no es una característica esencial del concepto de precario.

A nuestro parecer es una obviedad la referencia a que el precario ocupe un inmueble ajeno. Si fuese un inmueble propio tendría título para poseer (propiedad). Creemos innecesaria esta referencia. Basta la formulación genérica de la ausencia de título o su extinción para concebir al precario. Siempre se producirá en un inmueble de propiedad de un tercero.

La segunda regla señala lo siguiente:

Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer

Esta regla es muy importante y marca el espectro de protección del proceso de desalojo, acá no está en juego la propiedad y es un error entender el Cuarto Pleno Casatorio como un precedente vinculante acerca del dominio y sus mecanismos de protección, no existe aquí necesariamente una rivalidad que vincule a un propietario no poseedor contra un poseedor no propietario, sino lo que está en discusión es quién tiene mejor derecho a poseer. Se analizará entonces el título que habilita a la posesión en cada una de las posiciones encontradas y en función de ello se resolverá la controversia. Por la razón anterior es que el proceso de desalojo está al alcance del arrendatario, usufructuario o de cualquier poseedor inmediato del bien, de acuerdo al artículo 905 del Código Civil. No debe asociarse exclusivamente con el derecho de propiedad.

La tercera regla señala lo siguiente:

Interpretar el artículo 585 del Código Procesal Civil en el sentido de que por ‘restitución’ del bien se debe entender como entrega de la posesión que protege el artículo 911° del Código Civil, para garantizar al sujeto a quien corresponde dicho derecho a ejercer el pleno disfrute del mismo, independientemente de que es propietario o no.

El primer párrafo del artículo 585° del Código Procesal Civil establece que “la restitución de un predio se tramita con arreglo a lo dispuesto para el proceso sumarísimo y las precisiones indicadas en este subcapítulo”

La cuarta regla señala lo siguiente:

Establecer conforme el artículo 586 del Código Procesal Civil, que el sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio. Por otra parte, en lo que atañe a la legitimación para obrar pasiva se debe comprender dentro de esa situación a todo aquel que ocupa el bien sin acreditar su derecho a permanecer en el disfrute de la posesión, porque nunca lo tuvo o el que tenía feneció.

2.2.2.4.1.2 Análisis

El Cuarto Pleno resuelve en casación un proceso de desalojo por ocupación precaria y, a pesar que esta fue solicitada por vicios procesales, la Corte Suprema aprovechó para abordar las discusiones generadas entorno al concepto del poseedor precario, todo ello con el fin de resolver dichas cuestiones.

Esta pregunta no es ociosa y debemos señalar que, desde nuestra perspectiva, lo que intentó la Corte Suprema fue dar uniformidad al tema del precario. Trató de incluir todos los supuestos que había tanto en la doctrina y, sobre todo, en la jurisprudencia que como ya se advirtió era contradictoria al respecto. Todo ello desvirtuó la figura tradicional del precario y se terminó creando una figura particular, pero es lo que actualmente rige y el abanico de opciones propuestas debe ser aceptado por nuestra comunidad jurídico. **(Rioja Bermudez, 2015, p. 43)**

2.2.2.5 Análisis de la Ley N° 30201

Se debe señalar que la norma objeto de análisis regula los procesos de desalojo bajo un procedimiento de trámite especial, esto al incorporar la figura jurídica del allanamiento anticipado; se debe señalar que su procedencia de esta figura está condicionada a que esta debe constar como acuerdo expreso de las partes en documento

contractual y con firmas legalizadas ante Notario Público o Juez Paz, en aquellos lugares donde no haya notario, mediante el cual el arrendatario acepta de manera adelantada la desocupación del inmueble, previo requerimiento judicial, por las causales precisas de vencimiento del plazo y resolución del arrendamiento por falta de pago de alquileres, obligación que omite el arrendatario lo que genera la causal de resolución de contrato.

Esta ley regula un procedimiento que aparentemente permite un rápido desalojo de los inquilinos supone las etapas siguientes:

- Se interpone la demanda bajo la vía del proceso sumarísimo ante el juez del lugar donde se encuentra el bien inmueble materia del contrato.
- Admitida a trámite dicha demanda, el juez notifica al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días acredite: La vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.
- Vencido el plazo establecido sin que el arrendatario acredite lo señalado, el juez ordenará el lanzamiento en quince días hábiles, según el artículo 593° del Código Procesal Civil.

La crítica del autor que efectúa este autor a esta norma y señala que esta reforma en realidad encarece los costos de transacción de los contratos de arrendamiento. Las partes deberán contratar los servicios de un abogado que redacte la cláusula de allanamiento a futuro y de un notario para que legalice las firmas. Además, según opina el citado autor, no había la necesidad de agregar una cláusula de allanamiento a futuro frente a la existencia de un pacto en cuanto al monto de la renta y el plazo de duración del contrato. **(Abanto Torres, 2015, p. 180)**

Se debe tener en cuenta que en los procesos de desalojo por falta de pago el Juez sólo debe establecer si el demandado incurrió en la causal de resolución prevista en el artículo 1697° inciso 1 del Código Civil, esto es, “si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos”. En este tipo de procesos el Juez no determina el monto de la deuda por concepto de arrendamientos impagos, a menos que se hubiese acumulado la pretensión de pago de arriendos, lo que dificultará en la práctica la inscripción en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

2.2.2.6 Decreto Legislativo N° 1177

Esta norma tiene como objeto regular la promoción de vivienda bajo los tres modalidades de arrendamiento, ya sean estas el arrendamiento de inmueble destinado a vivienda, el arrendamiento de inmueble destinado a vivienda con opción de compra, y; el arrendamiento financiero (leasing) de inmueble que este destinado a vivienda. Teniendo como formalidades a cumplir el suscribir el formulario respectivo, bajo certificación notarial, debiendo inscribirse por lo menos en el Registro Administrativo de Contratos de Arrendamiento para Viviendas. **(Bravo Melgar, 2015, p. 235)**

Una de las características fundamentales de esta norma es que el procedimiento es que no existe conciliación, frente a la demanda el arrendatario demandado tiene plazo de 5 días para contestar la demanda o así como se puede allanar a la demanda, bajo los alcances de esta ley no existe audiencia, el Juez emite sentencia sin previa audiencia, la apelación frente a la sentencia se concede sin efecto suspensivo, frente a la sentencia de

vista no procede el recurso de casación, una vez que exista sentencia de vista el requerimiento es de 3 días bajo apercibimiento de efectuar el lanzamiento.

El legislador ha necesitado establecer dos procesos de desalojo, adicionales al de tipo general, con el fin de regresar a su esencia originaria, que no es otra que la de resolver controversias simples mediante una fórmula jurídica y sencilla. Así, la ley 30201 y el D.L. 1177 han enmendado la plana a la Corte Suprema, eliminando el concepto de “precario” para los casos de arrendatario con plazo vencido o con arrendatario que sufre la transferencia del bien a favor de tercero, por lo que un simple plumazo legislativo ha mandado al tacho una sentencia de cien páginas. Y eso es lo correcto. Las elucubraciones metafísicas, que no ayudan a nada y que además desconocen la razón práctica del desalojo, han sido rechazadas por el pragmatismo de la ley. **(Polanco Gutierrez, 2016, p. 435)**

De lo antes señalado se puede deducir de que en la realidad los procesos bajo los alcances de esta norma demuestra que este proceso único de ejecución de desalojo no es un proceso rápido, expeditivo, sino que por el contrario así como sus otros pares no protegen de modo efectivo los derechos de los arrendadores cuando éstos tienen que afrontar un proceso judicial contra los llamados inquilinos morosos.

Este autor al efectuar su crítica el cual se centra a esta norma, al señalar que entre otras cosas que termina siendo intrincada, en razón que contempla tres modalidades contractuales para vivienda. A su criterio, debió haberse pronunciado solo respecto al *leasing* inmobiliario, puesto que en cuanto a su interpretación y alcances no es clara para las personas que no son versadas en la materia y ello es contraproducente, teniendo en cuenta sobre todo que la ley

debe ser clara y sencilla, para ser entendida por todos. (Bravo Melgar, 2015, p. 53)

Asimismo, el régimen del proceso de desalojo regulado en el Decreto Legislativo N°1177, si bien se elaboró con la finalidad de dar respuesta a un problema recurrente en la realidad en el sector inmobiliario, resultó ser insuficiente, en la medida en que solo está concebida para el arrendamiento con fines exclusivamente de vivienda.

2.2.2.7 Análisis de los casos visto por el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo

2.3 Marco conceptual. Arrendamiento

El arrendamiento es aquel contrato mediante el cual una de las partes (el arrendador) se obliga a ceder a la otra (el arrendatario) el uso de un bien por un tiempo determinado, a cambio del pago de una renta, entre las características más importantes que presenta el contrato de arrendamiento tenemos que se trata de un contrato típico, en la medida que se encuentra no solo recogido sino normado en el Código Civil.

Posesión

La posesión es la más fáctica y tangible de las situaciones consideradas por el derecho. Se accede a su conocimiento empírico por la vía de la percepción. No se puede ver al propietario, o bien, de aquello que se percibe no cabe inferir que lo sea efectivamente. En cambio, sí es factible ver al poseedor. Hay unos signos constituidos por diversas manifestaciones del comportamiento social que tienen como referente la posesión.

Posesión precaria

La posesión precaria, del latín *preces* que significa ruego, fue la forma de participación en la propiedad ajena. En Roma, precario era el que posee una cosa solicitada por ruego a su dueño (*precario dans*), quien la concedía por benevolencia y podía recuperarla en cualquier momento, porque la posesión precaria no originaba

ningún derecho. El páter familias (patrono) entregaba porciones de tierra en *precarium* no solo a los plebeyos sino también a los siervos manumitidos y a otros extranjeros sometidos o acogidos voluntariamente por una *gens*. Cuando el patrono perdió su jurisdicción sobre su *gens*, el pretor le confirió el interdicto de precario para obtener la restitución del bien. El precario solamente podía.

Propiedad

Implica un poder inmediato sobre una cosa, protegido frente a todos. Desde este punto de vista sí cabe calificar a la propiedad de derecho absoluto y exclusivo; el poder que confiere es directo, es decir, independiente de la actuación de otras personas (absoluto) y la protección que se otorga al derecho es frente a todos, es decir, excluyente

Validez

La validez de la cláusula resolutoria no admite ningún cuestionamiento en Francia, en donde la doctrina y la jurisprudencia la aprueban aunque con algunas restricciones para su ejercicio.

Imputación voluntaria.

La imputación voluntaria es aquella que tiene fuente en la manifestación de voluntad de una de las partes de la relación obligatoria. En tal sentido, la imputación voluntaria puede ser imputación voluntaria por manifestación de voluntad del deudor (imputación por el deudor) o imputación voluntaria por manifestación de voluntad del acreedor (imputación por el acreedor).

CAPITULO III

3 HIPÓTESIS Y VARIABLES DE LA INVESTIGACIÓN.

3.1 Hipótesis.

3.1.1 Hipótesis general.

Influye significativamente ineficacia en la regulación normativa en nuestro código procesal civil sobre los procesos de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por falta de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019

3.1.2 Hipótesis específicas.

- La ineficacia normativa de la Ley 30201 y el D.L. 1177 que regula el proceso de desalojo se relaciona significativamente con la restitución oportuna del bien inmueble por incumplimiento de contrato de omisión de obligación de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019.
- No se está garantizando la seguridad jurídica del arrendador en la restitución oportuna del bien inmueble dentro del plazo legal ante el incumplimiento de contrato de pago, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019

3.2 Variables.

3.2.1 Identificación de las variables.

- **Variable Independiente:** Restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal.
- **Variable Dependiente:** Incumplimiento de pago

3.3 Operacionalización de las variables:

VARIABLE	CONCEPTO	DIMENSIONES	INDICADORES	INSTRUMENTO	ESCALA DE MEDICIÓN
V.I. (X) RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE EN EL PLAZO LEGAL	Es la acción personal del accionante cuyo pretensión es obtener el derecho real de la posesión del bien inmueble objeto de arriendo, tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión, El objeto del proceso de desalojo es dejar libre el uso de los bienes materia del litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores (Hernandez Lozano, 1997, p. 1997)	INEFICACIA NORMATIVA	<ul style="list-style-type: none"> • Derecho real • Restituir 	CUESTIONARIO	LIKERT
		INSEGURIDAD JURIDICA	<ul style="list-style-type: none"> • Posesión del bien • Obligación exigible 		
V.D. (Y). INCUMPLIM IENTO DE PAGO	Esta es, como se ha precisado precedentemente, la principal obligación que tiene a su cargo el arrendatario y, es a la vez, la obligación que generalmente más se incumple, lo que conlleva a una serie de problemas que inicia con la voluntad del arrendador de resolver el contrato y con ello poner fin a la relación contractual; sin embargo, la situación se torna más compleja cuando el arrendatario moroso se resiste a desocupar el inmueble. Corresponde en este apartado precisar en qué consiste esta obligación. (Castillo Freyre, 2002, p. 350)	OMISIÓN DE OBLIGACION	<ul style="list-style-type: none"> • Incumplimiento • Clausula 	CUESTIONARIO	LIKERT
		INCUMPLIMIE NTO DE CONTRATO	<ul style="list-style-type: none"> • Resolver el contrato. • Contractual 		

Fuente: Elaboración Propia

CAPITULO IV

4 METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.

4.1 Métodos de investigación.

4.1.1 Métodos generales.

4.1.1.1 Método deductivo.

El método que se empleara en la presente investigación es el método deductivo, quien **Arazamendi Ninacondor (2013)**, define de la siguiente manera.

El método deductivo Permite que las verdades particulares contenidas en las verdades universales se vuelvan explícitas. En otros términos, este método consiste en que, a partir de una ley o situación general, se llegue a extraer implicaciones particulares contenidas explícitamente en la situación general, es decir parte de una verdad particular o menos universal que la primera. (**págs. 108-109**).

El empleo de este método deductivo nos permitirá plantear el problema y recoger la información necesaria desde un enfoque general para así poder llegar a enfoques específicos, el mismo que nos permitirá poder esclarecer con un mejor entendimiento el problema planteado

4.1.2 Métodos específicos.

4.1.2.1 Método descriptivo.

En palabras de este autor **Golcher Lleana (2003)** para quien:

Un estudio descriptivo va identifica las características del universo de investigación, indica formas de conducta, actitudes y opiniones, intenciones de actuación de las personas, establece comportamientos, descubre y comprueba relaciones entre las variables a través de la observación, la entrevista, los cuestionarios, las encuestas y el análisis de informes previos. Generalmente,

emplea fórmulas de muestreo para recolectar la información, la cual es analizada mediante análisis estadísticos. (p. 78).

Durante el desarrollo de la investigación identificaremos la población, causas, y actuaciones de parte de los fiscales en cuanto a procesos sobre Desalojo por Falta de Pago, efectos de evaluar las variables, se va utilizar las técnicas de investigación como es la encuesta, demostrando así la influencia de la variable independiente, Restitución del bien, en los procesos sobre Desalojo por Falta de Pago dentro del plazo legal con la variable dependiente, Ineficacia de la Ley N° 30201

4.1.3 Métodos particulares

4.1.3.1 Método sistemático.

En palabras de este autor para quien este método “Se distinguen los elementos de un fenómeno y se procede a revisar ordenadamente cada uno de ellos por separado”. (Hernandez Sampieri, 2010, p. 158). Este método de investigación es necesario para la fase de revisión de la literatura en la interpretación de información y en el análisis de datos.

En el presente trabajo de investigación se va analizar Ineficacia de la Ley N° 30201, a efectos de poder analizar la restitución oportuna del bien en el plazo legal por falta de pago oportuna describir los elementos constitutivos del tipo penal de colusión, así como las circunstancias de la comisión del tipo penal de colusión.

4.2 Tipo de investigación.

4.2.1 Por su finalidad es una investigación básica.

“Es el que no tiene propósitos aplicativos inmediatos, pues solo busca ampliar o profundizar el caudal de conocimientos científicos existentes acerca de la realidad, su objeto de estudio lo constituye las teorías científicas las mismas que la analiza para perfeccionar su contenido”. (Carrasco Diaz, 2005, p. 43).

En lo que respecta en el presente trabajo, los resultados obtenidos no son de aplicación inmediata al problema planteado, la información recaudada va a poder profundizar los alcances reales de la Ley N° 30201 y Decreto legislativo 1177, los aportes teóricos doctrinarios nos va permitir entender su sentido más lógico de estos dispositivos normativos, es así que el presente trabajo de investigación va aportar fundamentos jurídicos las mismas que no produce necesariamente resultados de utilidad práctica inmediata, en la medida que el presente trabajo de investigación priorizara en recoger información a efectos de ampliar sobre el problema planteado y proponer utilidades prácticas.

4.3 Nivel de investigación.

4.3.1 Descriptivo – correlacional.

El nivel descriptivo nos va poder permitir determinar el grado de relación que existe entre las variables a partir de la descripción del fenómeno o problema planteado, donde la descripción se va efectuar sobre las características del problema de investigación, así mismo medir este nivel nos va poder permitir recoger información sobre los conceptos sobre variable, en palabras de este autor “Es descriptiva, porque mediará, evaluará y recolectará datos sobre diversos aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno a investigar”. **(Hernandez Sampieri, 2010, p. 162)**

Así mismo se va el emplear el nivel correlacional a efectos de poder conocer la dimensión real de la Ley N° 30201. “Su estudio se centra en la influencia mutua las variables” **(Sanchez Espejo, 2016, p. 111)**.

El nivel correlacional nos va permitir medir el grado de la relación que existe entre las variables a efectos de poder conocer el causa efecto de cada uno de las variables.

4.4 Diseño de investigación.

4.4.1 Investigación no experimental – transversal descriptivo.

El diseño no experimental se utiliza para poder realizar estudios de investigación de hechos y fenómenos de la realidad, que dentro de un momento determinado sucede, en este diseño de investigación no es posible la manipulación de la variable en todo el desarrollo del proceso de investigación, limitándose solo a la observación del problema tal y conforme se manifiesta, en palabras de autor quien manifiesta que “son aquellas investigaciones donde no es posible la manipulación deliberada de las variables, ya que esta se realiza sobre sus causas propias y el investigador solo observa el contexto y analiza el fenómeno”. (Sanchez Espejo, 2016, p. 109).

En este mismo sentido se va emplear el diseño trasversal descriptivo, toda vez que el presente trabajo de investigación va estudiar y analizarse y poder interpretar el problema tal como se encuentra en el momento del planteamiento y formulación de problema de investigación “Tiene como objeto indagar la incidencia y los valores en que se manifiestan una o más variables. El procedimiento consiste en medir en un grupo de personas u objetos una o, generalmente, más variables y proporciona su descripción”. (Valderrama Mendoza, 2015, p. 179)

El estudio lo podemos diagramar de la manera siguiente:



Donde:

M = Muestra conformada

O = Observaciones de las variables a realizar de la muestra.

Este diseño de investigación va permitirnos trabajar en lo que respecta a la recolección de datos en una muestra, el cual está conformado por las por jueces y auxiliar jurisdiccional y abogados especializados en materia civil.

4.5 Población y muestra.

4.5.1 Población.

“La población se define como la totalidad del fenómeno a estudiar donde las unidades de población poseen una característica común la cual se estudia y da origen a los datos de la investigación”. (Hernandez Sampieri, 2010, p. 425).

En el presente investigación la población está compuesta por conocedores de la materia, los mismos que nos permitirá obtener información objetiva y certera que nos permita responder a nuestros objetivos, los mismos que está conformado por Jueces especializados en materia civil, y Abogados, y secretarios judiciales de los Juzgados civil y paz letrados de la provincia, de Huancayo, de la Corte Superior de Justicia de Junín, especialistas.

En el presente trabajo de investigación la población será detallada de la siguiente forma.

POBLACIÓN	NUMERO	NUMERO TOTAL
Jueces especializados en materia civil, y Paz Letrado, Abogados, y secretarios judiciales de los Juzgados civil y paz letrados	50	50

4.5.2 Muestra.

4.5.2.1 Muestreo no probabilístico – variante intencional.

Es aquella que el investigador selecciona según su propio criterio, sin ninguna regla matemática o estadística. La muestra no probabilística en palabras de este autor quien define que “Es aquella muestra que se extrae de una población donde su selección no puede ser de manera aleatoria, si no que bajo ciertos parámetros establecidos bajo los criterios de la investigación”. (Sanchez Espejo, 2016, p. 180).

Este tipo de muestro se caracteriza por la elección de la muestra por parte del investigador, quien aplica su criterio al momento de escoger, este debe tener conocimientos amplios sobre las cualidades de la población estudiada, además de un criterio de imparcialidad (Sanchez Espejo, 2016, p. 181).

El muestro en su variante intencional no va permitir escoger la muestra bajo nuestro criterio no siendo necesario la aplicación de formula alguna.

En el presente trabajo de investigación se va utilizar este método toda vez de que la muestra va ser escogida a criterio del investigador.

Fórmula de la Muestra:

MUESTRA	NUMERO	NUMER O TOTAL
Jueces especializados en materia civil, y Paz Letrado, Abogados, y secretarios judiciales de los Juzgados civil y paz letrados	30	30

4.6 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

4.6.1 Técnicas de recolección de datos.

4.6.1.1 Encuesta

“La encuesta es considerada una técnica (también instrumento) de investigación que permite dar respuesta a un problema tanto en términos descriptivos como de relación de variable tras la recolección de información sistemática”. (**Arazamendi Nicandor, 2013, p. 121**)

El empleo de esta técnica nos permitirá recoger la información requerida de las personas con conocimientos jurídicos especializados sobre la materia, para ello se elaborara un cuestionario con preguntas cerradas cuyas respuestas nos permita dar certeza a la correcta interpretación y entendimiento sobre el tema de investigación.

4.6.1.2 Fuentes secundarias.

- Bibliotecas: fichas
- Tesis: datos estadísticos.
- Hemerotecas: revistas, diarios, periódicos.

4.6.2 Instrumentos de recolección de datos.

4.6.2.1 Cuestionario.

Los cuestionarios son un conjunto de preguntas estructuradas y enfocadas que se contestan con lápiz y papel, los cuestionarios ahorran tiempo, porque permiten a los individuos llenarlos sin ayuda ni intervención directa del investigador”. (**Valderrama Mendoza, 2015, p. 195**).

4.7 Procedimiento de recolección de datos.

El procedimiento adoptado para la recolección de datos en el presente trabajo de investigación va ser el siguiente:

- Diseñar el instrumento.
- Validar el instrumento
- Aplicar el instrumento en la muestra.

- Analizar e interpretar los datos

4.8 Técnicas de procesamiento de análisis de datos

4.8.1 Clasificación

Las preguntas se clasificarán de acuerdo a la variable independiente; Restitución del bien, dentro del plazo legal y la variable dependiente; Incumplimiento de pago.

4.8.2 Codificación

Las respuestas señaladas, para las preguntas estarán codificadas en orden correlativo del 1 al 5 de la siguiente manera, para lo cual se va emplear el escala de Likert:

1. Totalmente en desacuerdo.
2. En desacuerdo.
3. Ni de acuerdo ni en desacuerdo.
4. De acuerdo.
5. Totalmente de acuerdo

4.8.3 Tabulación

Se realizará el conteo a través de la codificación de cada respuesta obtenida, de las preguntas realizadas.

4.8.3.1 Tabla

Se construirá una tabla de frecuencia en base a los datos obtenidos de la tabulación, donde se tomara en cuenta la frecuencia porcentual.

4.8.3.2 Gráficos

Esta representación gráfica nos va a permitir una mejor comprensión de los resultados la cual nos permitirá una comprensión global, rápida y directa de la información que aparece en cifras.

4.8.4 Análisis e interpretación de los datos

Se interpretarán los resultados obtenidos de los gráficos para mejor explicación, esto nos permitirá analizar los resultados que hemos obtenido para interpretar adecuadamente nuestra investigación; para lo cual, para el procesamiento y análisis de

datos se tabularan los datos obtenidos utilizando el programa SPSS (StatisticalPackagefor Social Sciences), Version 22, con la finalidad de procesar dichos datos, para luego expresarlos en gráficos y datos para un mejor entendimiento de los resultados.

CAPITULO V

5 RESULTADOS

5.1 Presentación de los resultados

En el presente capítulo se va presentar los resultados obtenidos de conformidad al procedimiento seguido del procesamiento de los datos obtenidos de la aplicación del instrumento del cuestionario en un total de 30 dirigido a Jueces especializados en materia civil, y Paz Letrados, Abogados, y secretarios judiciales de los Juzgados civil y paz letrados.

5.1.1 Resultados de la variable independiente

A continuación, se presentan los resultados de la variable impediendo la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal de la a, en sus cuatro indicadores:

TABLA 1: RESULTADOS DE LAS DIMENSIONES INEFICACIA NORMATIVA – INSEGURIDAD JURÍDICA Y DE LOS CUATRO INDICADORES QUE COMPONEN

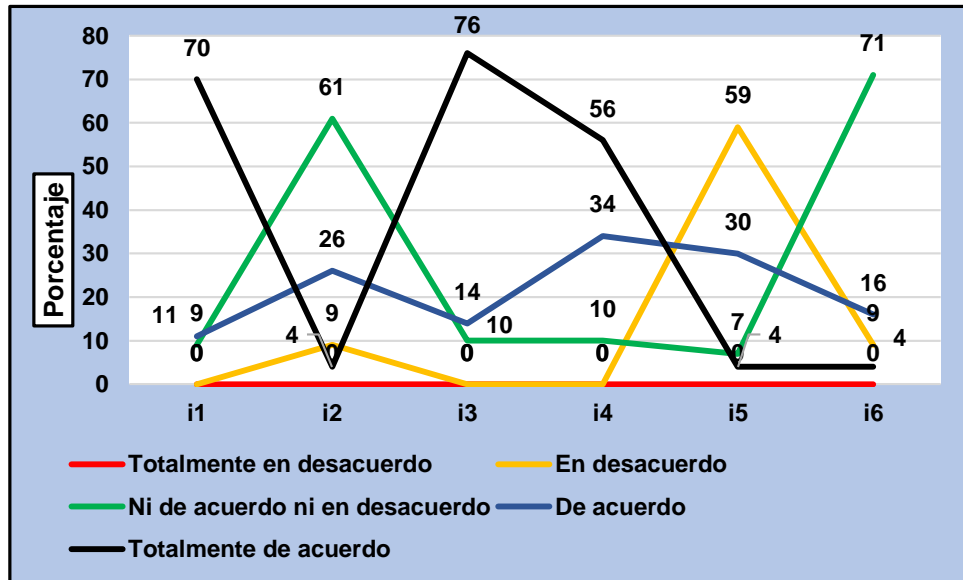
Indicadores	Respuesta					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
i1. ¿Considera Usted que dentro de nuestro ordenamiento jurídicos existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de pago oportuno de parte del arrendatario?.	0%	70%	9%	70%	11%	100%
i2. ¿Cree Usted, que el proceso de desalojo se encuentra debidamente regulado en la vía procedimental sumarisimo dentro de nuestro ordenamiento jurídico?	0%	61%	26%	9%	4%	100%
i3. ¿Considera usted que los Órganos Jurisdiccionales dentro de nuestro distrito judicial de Junín de forma específica los Juzgados de Paz Letrados de Huancayo están dando pleno cumplimiento a las normativas vigentes del proceso desalojo	0%	76%	10%	14%	0%	100%
i4. ¿Considera usted que los plazos breves que establecen la Ley 30201 así como el Decreto Legislativo 1177, permiten una defensa más eficaz para el arrendatario?	0%	0%	10%	34%	56%	100%

i5. ¿Considera usted, que la inadecuada regulación normativa de los proceso de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble vulnera el derecho a la propiedad de usar, disfrutar, disponer y reenviadar un bien?	0%	7%	59%	30%	4%	100%
i6. ¿Considera Usted, que la regulación normativa actual del proceso de desalojo por incumplimiento de pago oportunamente no garantiza una debida tutela jurisdiccional efectiva ni antes ni después del proceso?	0%	9%	16%	71%	4%	100%

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 1, se observa de los encuestados de que la un 70% señalan estar en desacuerdo en que dentro de nuestro ordenamiento jurídicos existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de pago oportuno de parte del arrendatario, de la misma forma se puede apreciar de que un 61% manifiestan estar en desacuerdo en que el proceso de desalojo se encuentra debidamente regulado en la vía procedimental sumarísimo dentro de nuestro ordenamiento jurídico, en este mismo sentido se puede apreciar que un 76% de los encuestados manifiestan estar en desacuerdo en que los Órganos Jurisdiccionales dentro de nuestro distrito judicial de Junín de forma específica los Juzgados de Paz Letrados de Huancayo están dando pleno cumplimiento a las normativas vigentes del proceso desalojo, así mismo el 56% de los encuestados manifiestan estar totalmente de acuerdo en que los plazos breves que establecen la Ley 30201 así como el Decreto Legislativo 1177, permiten una defensa más eficaz para el arrendatario. El 59% de los encuestados manifiestan estar ni de acuerdo ni en desacuerdo en que la inadecuada regulación normativa de los proceso de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble vulnera el derecho a la propiedad de usar, disfrutar, disponer y reenviadar un bien, también se puede apreciar de que el 71% de los encuestados señalan estar de acuerdo en que la regulación normativa actual del proceso de desalojo por incumplimiento de pago oportunamente no garantiza una debida tutela jurisdiccional efectiva ni antes ni después del proceso.

GRAFICO 1: resultados de la dimensión ineficacia normativa y de la dimensión inseguridad jurídica de la variable restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal.



Fuente: Elaboración propia.

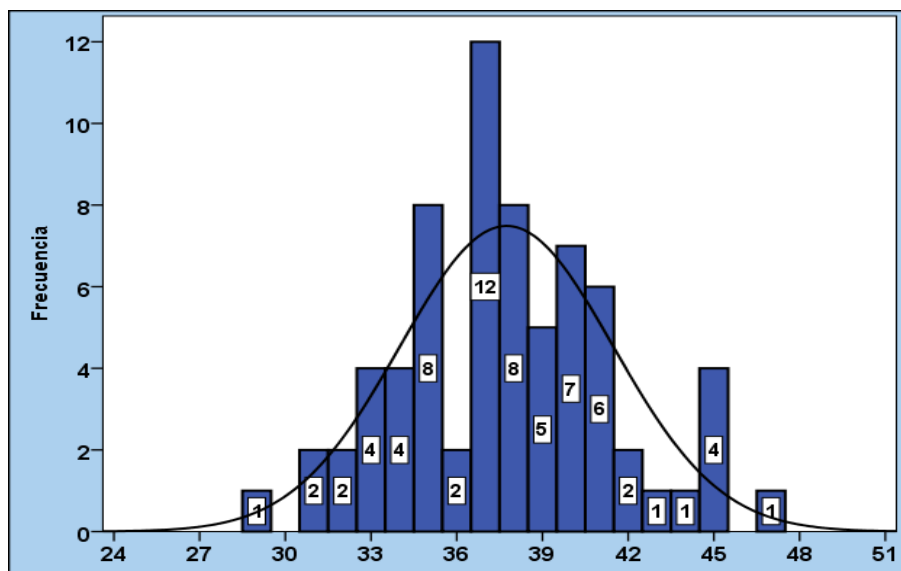
TABLA N° 02: ESTADÍGRAFOS DE LOS PUNTAJES DE LA VARIABLE RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE EN EL PLAZO LEGAL.

Estadígrafos	Valor
Media	37,74
Desviación estándar	3,73
Coefficiente de variabilidad	9,88%
Mínimo	29
Máximo	47

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 2, se puede apreciar que el puntaje promedio de la variable restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal de los encuestados aplicados es de 37,74 puntos, en una escala de 10 a 50 puntos, con una dispersión de 3,73 puntos y una variabilidad de 9,88% lo que indica que los puntajes presentan homogeneidad ya que el coeficiente es menor al 33,33%.

GRAFICO N° 02: HISTOGRAMA DE LOS PUNTAJES DE LA VARIABLE RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE EN EL PLAZO LEGAL.



Fuente: Elaboración propia.

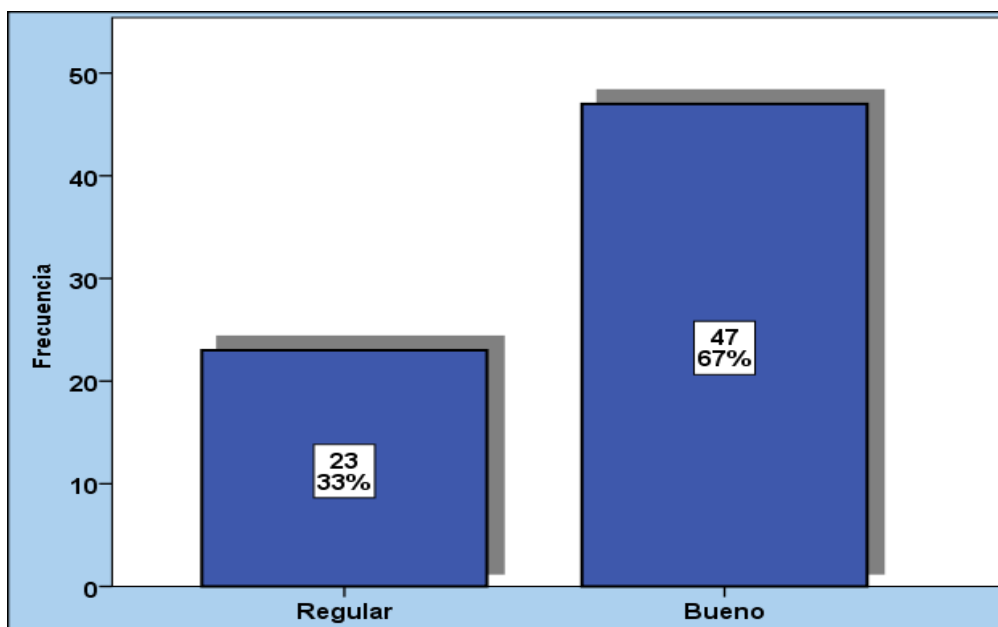
TABLA N° 03: NIVELES DE LA VARIABLE RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE EN EL PLAZO LEGAL.

Niveles	Baremo	Frecuencia	%
Deficiente	10 - 23	0	0
Regular	24 - 36	23	33
Bueno	37 - 50	47	67
Total		70	100

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 3, se observa que la mayoría 67% (47) de los encuestados que han sido evaluados respecto de la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal, presentan un nivel Bueno, el 33% (23) de los casos tienen un nivel Regular y el 0% (0) de los encuestados presentan un nivel restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal.

GRAFICO N° 03: NIVELES DE RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE EN EL PLAZO LEGAL.



Fuente: Elaboración propia.

5.1.2 Resultados de la variable dependiente incumplimiento de pago.

En seguida, se presentan los resultados de la aplicación de la escala sobre la variable dependiente en sus dos dimensiones y cuatro indicadores:

TABLA N° 04: RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN OMISION DE OBLIGACION Y DE LA DIMENSIÓN INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO

Indicadores	Respuesta					Total
	Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
i11. ¿Considera usted. Que en su opinión, la Ley 30201, que incluye la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, ha cumplido con su finalidad desde su entrada en vigencia. En los casos vistos por los Juzgados de Paz Letrados de Huancayo?	0%	70%	21%	70%	9%	100%
i12. ¿Considera Usted. Que desde su punto de vista, el Decreto Legislativo 1177, que regula el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, le ha devuelto confianza al arrendador al momento de alquilar el predio?	0%	77%	9%	7%	77%	100%
i13 ¿Considera Usted que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, es un intento de corregir la Ley 30201, y dar mayor eficacia a los procesos de desalojo?	67%	0%	6%	27%	0%	100%

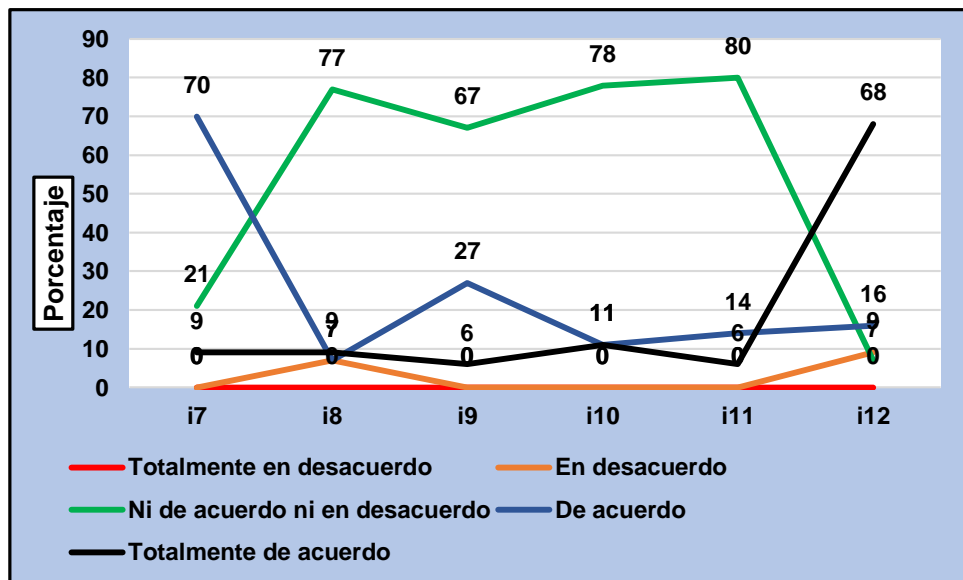
i14. ¿Considera Usted que se está garantizando la seguridad jurídica del arrendador dentro de los contratos de arrendamiento con la diversidad de normas que regulan actualmente el proceso de desalojo?	0%	0%	78%	11%	11%	100%
i15. ¿Considera Usted que los procedimientos procesales vigentes dentro de nuestro ordenamiento jurídico afectan la seguridad jurídica del arrendador, en la medida de que la restitución oportuna de su bien inmueble no se da de forma oportuna?	0%	0%	14%	80%	6%	100%
i16. ¿Considera Usted que las normas que regula los procesos de desalojo dentro de nuestro ordenamiento jurídico requiere modificaciones que permita otorgar mayor seguridad jurídica para el arrendador frente a la posesión precaria del arrendatario?	0%	9%	7%	16%	68%	100%

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 4, se puede observar de la encuesta aplicada hacia los encuestados de que el 70% de los encuestados manifiestan estar en desacuerdo en que la Ley 30201, que incluye la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, ha cumplido con su finalidad desde su entrada en vigencia. En los casos vistos por los Juzgados de Paz Letrados de Huancayo, de la misma forma se puede apreciar de que el 77% de los encuestados señalan estar en desacuerdo en que el Decreto Legislativo 1177, que regula el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, le ha devuelto confianza al arrendador al momento de alquilar el predio. En este mismo sentido se puede apreciar de que la mayoría 67% de los encuestados quienes manifiestan estar totalmente en desacuerdo en que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, es un intento de corregir la Ley 30201, y dar mayor eficacia a los procesos de desalojo, también se puede apreciar de que el 78% de los encuestados señalan estar ni de acuerdo ni en desacuerdo en que se está garantizando la seguridad jurídica del arrendador dentro de los contratos de arrendamiento con la diversidad de normas que regulan actualmente el proceso de desalojo. Un 80% de los encuestados manifiestan en la encuesta empleada estar de

acuerdo en que los procedimientos procesales vigentes dentro de nuestro ordenamiento jurídico afectan la seguridad jurídica del arrendador, en la medida de que la restitución oportuna de su bien inmueble no se da de forma oportuna, también se puede apreciar de que el 68% de los encuestados quienes manifiestan estar totalmente de acuerdo en que las normas que regula los procesos de desalojo dentro de nuestro ordenamiento jurídico requiere modificaciones que permita otorgar mayor seguridad jurídica para el arrendador frente a la posesión precaria del arrendatario.

GRAFICO N° 04: RESULTADOS DE LA DIMENSIÓN OMISION DE OBLIGACION Y DE LA DIMENSIÓN INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO.



Fuente: Elaboración propia.

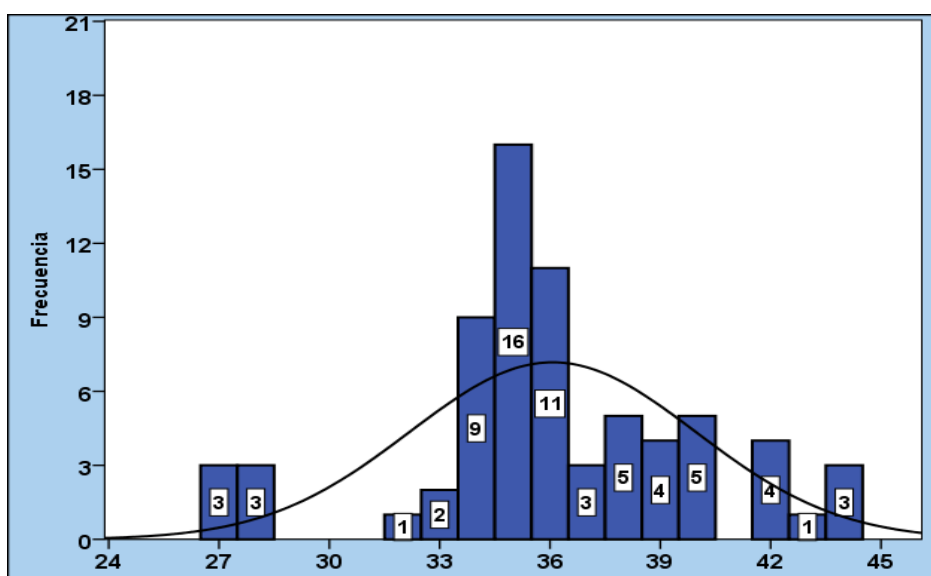
TABLA N° 05: ESTADÍGRAFOS DE LOS PUNTAJES DEL VARIABLE INCUMPLIMIENTO DE PAGO

Estadígrafos	Valor
Media	36,07
Desviación estándar	3,89
Coficiente de variabilidad	10,78%
Mínimo	27
Máximo	44

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 04, se puede observar que el puntaje promedio de la variable incumplimiento de pago de los encuestados aplicados se puede observar que es de 36,07 puntos, en una escala de 10 a 50 puntos, con una dispersión de 3,89 puntos y una variabilidad de 10,78% lo que indica que los puntajes presentan homogeneidad ya que el coeficiente es menor al 33,33%.

GRAFICO N° 05: HISTOGRAMA DE LOS PUNTAJES DE LA VARIABLE INCUMPLIMIENTO DE PAGO.



Fuente: Elaboración propia.

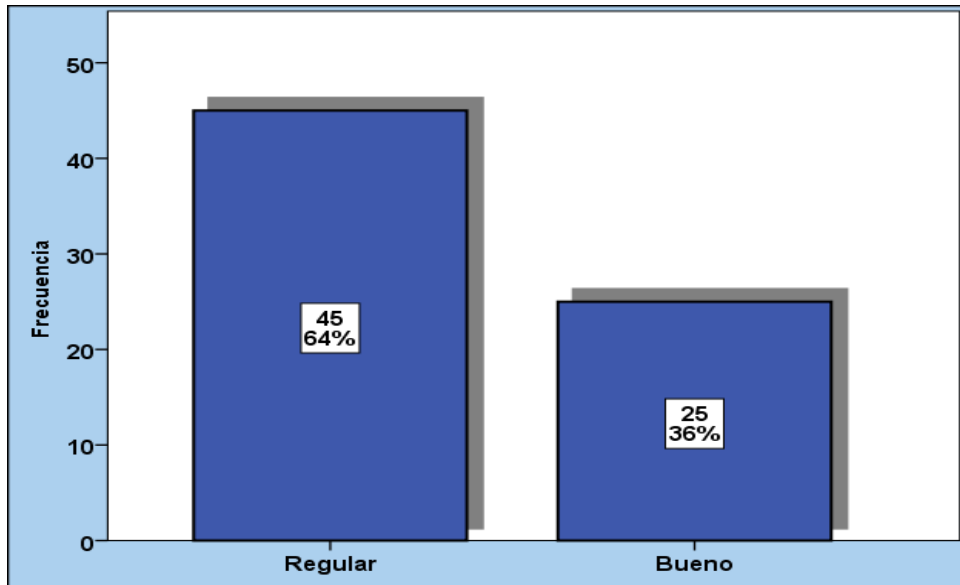
TABLA N° 06: NIVELES DE LA VARIABLE INCUMPLIMIENTO DE PAGO.

Niveles	Baremo	Frecuencia	%
Deficiente	10 - 23	0	0
Regular	24 - 36	45	64
Bueno	37 - 50	25	36
Total		70	100

FUENTE: Elaboración propia.

En la tabla 6, se puede observar que la mayoría 64% (45) de los encuestados que han sido evaluados de la variable incumplimiento de pago presentan un nivel regular, el 36% (25) de los casos tienen un nivel Bueno y ninguna (0%) encuestados presenta un nivel Deficiente incumplimiento de pago por incumplimiento de contrato.

GRAFICO N° 06: NIVELES DE LA VARIABLE INCUMPLIMIENTO DE PAGO.



Fuente: Elaboración propia.

5.1.3 Relación entre la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal y el incumplimiento de pago.

Se puede apreciar que en la prueba de correlación estadística el coeficiente de correlación de Spearman obtenido es positivo y significativo (0,607), afirmación que se hace al observar el contenido de la tabla 7, para un nivel de confianza del 95%.

TABLA N° 07: COEFICIENTE DE CORRELACIÓN DE SPEARMAN DE LA RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE EN EL PLAZO LEGAL E INCUMPLIMIENTO DE PAGO

		Incumplimiento de pago
Restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal	Correlación de Spearman	0,607**
	Sig. Bilateral	0,000
	N	70

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

Fuente: Elaboración propia

En la ilustración se aprecia que las variables Restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal e incumplimiento de pago se relacionan de manera directa y significativa.

GRAFICO N° 07. DIAGRAMA DE DISPERSIÓN DE RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE EN EL PLAZO LEGAL E INCUMPLIMIENTO DE PAGO.

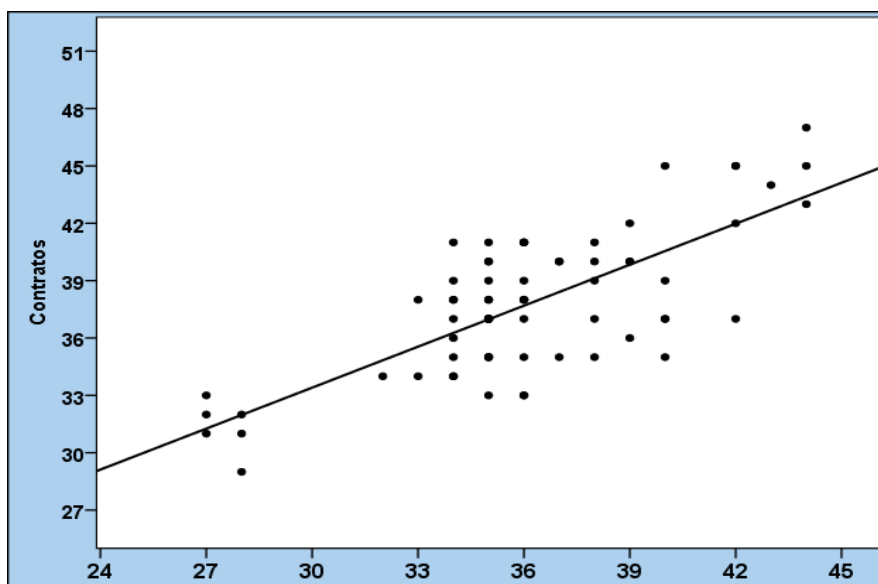


TABLA N° 08. CORRELACIÓN DE LAS DIMENSIONES DE RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE EN EL PLAZO LEGAL E INCUMPLIMIENTO DE PAGO.

Restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal	Incumplimiento de pago
Ineficacia normativa	0,589**
Inseguridad jurídica	0,541**

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

Fuente: Elaboración propia

En la tabla 08 se puede observar que los coeficientes de correlación entre las dimensiones de la Restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal e incumplimiento de pago de los encuestados 30 Jueces especializados en materia civil, y Paz Letrados, Abogados, y secretarios judiciales de los Juzgados civil y paz letrados son positivas y significativas, resaltando mayor fuerza de correlación entre ineficacia normativa y incumplimiento de pago (0,589), mientras que entre la inseguridad jurídica y el incumplimiento de pago es de 0,541.

TABLA N° 09: NIVELES DE LA RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE EN EL PLAZO LEGAL E INCUMPLIMIENTO DE PAGO.

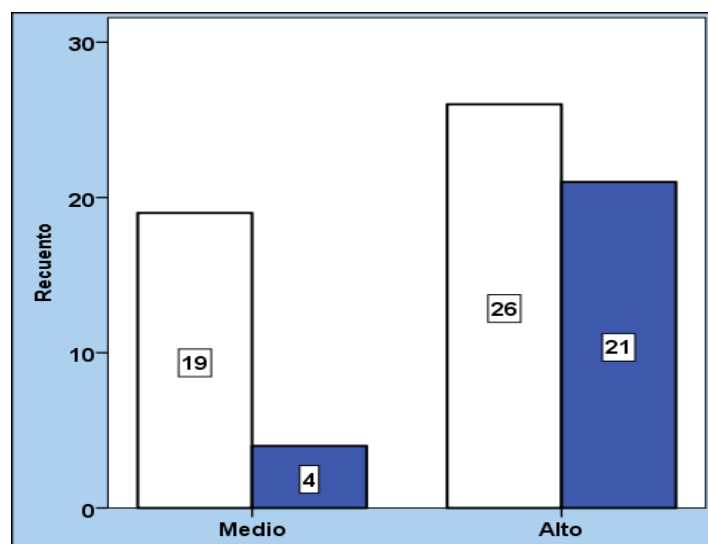
		Incumplimiento de pago		Total
		Regular	Bueno	
	Regular	19	4	23

Restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal	Bueno	26	21	47
Total		45	25	70

FUENTE: Elaboración propia.

Se observa, en la tabla número 9 que, la mayoría 37% (26) de los encuestados respecto a las variables restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal presentan un nivel Bueno y el incumplimiento de pago tiene un nivel Regular, el 30% (21) de los encuestados tienen un nivel Bueno de restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal y también tienen un nivel Bueno del incumplimiento de pago, el 27% (19) de los casos tienen un nivel Regular de restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal y un nivel Regular del incumplimiento de pago y el 6% (4) de los casos tienen un nivel Regular de Restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal y un nivel Bueno del incumplimiento de pago.

GRAFICO N° 08: NIVELES DE RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE EN EL PLAZO LEGAL E INCUMPLIMIENTO DE PAGO



Fuente: Elaboración propia.

5.1.4 Prueba de normalidad de las variables

Para la prueba de normalidad se inicia con la formulación de la hipótesis nula (H_0) e hipótesis alterna (H_1):

H_0 : La distribución de la variable no difiere de la distribución normal.

$H_0: p \geq 0,05$

H_1 : La distribución de la variable difiere de la distribución normal.

$H_1: p < 0,05$

TABLA N° 10. PRUEBA DE KOLMOGOROV-SMIRNOV DE LAS VARIABLES

		Restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal	Incumplimiento de pago
N		70	70
Parámetros normales ^{a,b}	Media	37,74	36,07
	Desviación estándar	3,729	3,891
Máximas diferencias extremas	Absoluta	0,092	0,169
	Positivo	0,087	0,150
	Negativo	-0,092	-0,169
Estadístico de prueba		0,092	0,169
Sig. asintótica (bilateral)		0,200 ^c	0,000 ^c

Fuente: Elaboración propia

En la Tabla 10, se aprecia que, el nivel de significancia asintótica bilateral obtenido en la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal (0,200) es mayor al nivel de significación ($\alpha=0,050$), por lo tanto, se acepta la hipótesis nula (H_0) y se asevera la distribución de la variable no difiere de la distribución normal, mientras el nivel de significancia asintótica bilateral obtenido en la variable Identidad biológica (0,000) es menor al nivel de significación ($\alpha=0,050$), por lo tanto, se rechaza la hipótesis nula (H_0) y se asevera la distribución de la variable difiere de la distribución normal, por lo tanto, se debe aplicar una prueba de hipótesis no paramétrica.

5.1.5 Contrastación de la hipótesis

5.1.5.1 Contrastación de la hipótesis general

Influye significativamente ineficacia en la regulación normativa en nuestro código procesal civil sobre los procesos de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por falta de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019.

Hipótesis a contrastar:

H₀: Influye significativamente ineficacia en la regulación normativa en nuestro código procesal civil sobre los procesos de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por falta de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019, no está relacionado.

H₁: Influye significativamente ineficacia en la regulación normativa en nuestro código procesal civil sobre los procesos de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por falta de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019, está relacionado significativamente.

Se utiliza la prueba Chi cuadrada de independencia. La tabla 11 muestra el valor de la Chi cuadrada calculada es $X^2_c=5,009$ y el p-valor (0,025) es menor al nivel de significación ($\alpha=0,050$), por lo que se rechaza la hipótesis nula (H_0) y se acepta la hipótesis alterna (H_1) para un 95% de nivel de confianza.

Tabla N° 11. Prueba de la hipótesis general

	Valor	gl	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	5,009 ^a	1	0,025
Corrección de continuidad ^b	3,891	1	0,049
Razón de verosimilitud	5,369	1	0,020
Asociación lineal por lineal	4,938	1	0,026
N de casos válidos	70		

Fuente: Elaboración propia

Conclusión estadística: Al rechazarse la hipótesis nula (H_0), se acepta la hipótesis alterna: Influye significativamente ineficacia en la regulación normativa en nuestro código procesal civil sobre los procesos de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por falta de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019, está relacionado significativamente.

Al aceptar la hipótesis alterna (H_1), entonces se comprueba estadísticamente la hipótesis general: Influye significativamente ineficacia en la regulación normativa en nuestro

código procesal civil sobre los procesos de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por falta de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019

5.1.5.2 Contrastación las hipótesis específicas

Hipótesis específica 1

La ineficacia normativa de la Ley 30201 y el D.L. 1177 que regula el proceso de desalojo se relaciona significativamente con la restitución oportuna del bien inmueble por incumplimiento de contrato de omisión de obligación de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019.

Hipótesis a contrastar:

H₀: La ineficacia normativa de la Ley 30201 y el D.L. 1177 que regula el proceso de desalojo se relaciona significativamente con la restitución oportuna del bien inmueble por incumplimiento de contrato de omisión de obligación de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019, no está asociado.

H₁: La ineficacia normativa de la Ley 30201 y el D.L. 1177 que regula el proceso de desalojo se relaciona significativamente con la restitución oportuna del bien inmueble por incumplimiento de contrato de omisión de obligación de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019, está asociado de manera significativa.

Mediante el programa estadístico SPSS versión 24 se obtiene los valores del coeficiente de correlación no paramétrica de Spearman:

TABLA 12. PRUEBA DE LA HIPÓTESIS ESPECÍFICA 1

		Omisión de obligación
Rho de Spearman	Coeficiente de correlación	0,589**

Incumplimiento de pago	Sig. (bilateral) N	0,000 70
------------------------	-----------------------	-------------

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Conclusión estadística: Se demuestra que, La ineficacia normativa de la Ley 30201 y el D.L. 1177 que regula el proceso de desalojo se relaciona significativamente con la restitución oportuna del bien inmueble por incumplimiento de contrato de omisión de obligación de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019, está asociado de manera significativa, para un nivel de significación $\alpha=0,05$

Al demostrarse la validez de la hipótesis alterna, se demuestra la validez de la hipótesis específica 1: La ineficacia normativa de la Ley 30201 y el D.L. 1177 que regula el proceso de desalojo se relaciona significativamente con la restitución oportuna del bien inmueble por incumplimiento de contrato de omisión de obligación de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019

Hipótesis específica 2

No se está garantizando la seguridad jurídica del arrendador en la restitución oportuna del bien inmueble dentro del plazo legal ante el incumplimiento de contrato de pago, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019

Hipótesis a contrastar:

H₀: No se está garantizando la seguridad jurídica del arrendador en la restitución oportuna del bien inmueble dentro del plazo legal ante el incumplimiento de contrato de pago, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019, no está relacionado.

H₁: No se está garantizando la seguridad jurídica del arrendador en la restitución oportuna del bien inmueble dentro del plazo legal ante el incumplimiento de contrato de pago, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019, está relacionado de manera significativa.

Mediante el programa estadístico SPSS versión 24 se obtiene los valores del coeficiente de correlación no paramétrica de Spearman:

TABLA 15. PRUEBA DE LA HIPÓTESIS ESPECÍFICA 2

			Incumplimiento de contrato
Rho de Spearman	Incumplimiento de pago	Coeficiente de correlación	0,541 **
		Sig. (bilateral)	0,000
		N	70

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Conclusión estadística: Se rechaza la hipótesis nula (H_0), por lo tanto, se demuestra que, No se está garantizando la seguridad jurídica del arrendador en la restitución oportuna del bien inmueble dentro del plazo legal ante el incumplimiento de contrato de pago, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019, está relacionado de manera significativa, para un nivel de significación $\alpha=0,05$

Al demostrarse la validez de la hipótesis alterna, se demuestra la validez de la hipótesis específica 2: No se está garantizando la seguridad jurídica del arrendador en la restitución oportuna del bien inmueble dentro del plazo legal ante el incumplimiento de contrato de pago, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En el presente se tratará de organizar, contrastar y analizar todos datos obtenidos de la recolección de la información, es decir los antecedentes, marco teórico, encuesta y normas en relación a los objetivos planteados, para lo cual este estará de acuerdo a las variables postulados.

a. Análisis y discusión de la variable dependiente.

Objetivo general postulado:

La ineficaz regulación normativa en nuestro código procesal civil sobre los procesos de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por falta de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019

En cuanto a la ineficacia de la regulación normativa para la debida restitución oportuna de bien inmueble ante la falta de pago se debe de señalar que no existe una coherencia entre los marcos normativos que regula el proceso de desalojo, menos eficacia, sino que habido una progresividad en materia procesal en las normas de desalojo a través del tiempo, a fin de que la posición contractual del arrendador se fortalezca dentro del proceso, sin embargo, se puede observar que los esfuerzos en poder crear normas para poder regular de una forma más eficiente el proceso de desalojo, estas no han cumplido las expectativas de las partes a cabalidad con su fin de proteger de forma específica al arrendador, al contrario estas normas creadas vuelven más engorroso el trámite para la recuperación del bien como tal es el caso de la Ley N° 30201 y por otro se limita sectoriza los alcances de tipo de arrendamiento que es del vivienda como lo regula el Decreto Legislativo N° 1177, por lo que se podría hablar esta progresividad de las normas en otorgar la eficacia que garantice una adecuada y oportuna restitución del bien.

Del análisis de los casos vistos por el primer Juzgado de Paz letrado de Huancayo, se puede percibir que estas normas general una dilación en la tramitación, debido al marco normativos se debe señalar que la Ley 30201 no cuenta hasta la fecha con un reglamento que establezca parámetros en su procedimiento, algo que trae muchos problemas al primer Juzgado de paz letrado de Huancayo al momento de dirigir el proceso judicial bajo la cláusula de allanamiento a futuro, y por último el Decreto Legislativo 1177 que ha sido dirigida a una población exclusiva, esto es solamente a los empresarios que se encargan de construcciones inmobiliarias, limitándola solo al arrendamiento de vivienda, producto de ello podemos inferir que no existe coherencia alguna en las normas que regulan el proceso de desalojo en el ordenamiento jurídico peruano y que no coadyuvan a la seguridad jurídica de los arrendadores.

A efectos de poder conocer con mayor objetividad los resultados obtenidos de la encuesta empleado a profesionales se tiene los resultados más trascendentales:

Se puede observar de que de los encuestados de que la un 70% señalan estar en desacuerdo en que dentro de nuestro ordenamiento jurídicos existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de pago oportuno de parte del arrendatario, en este mismo sentido se puede apreciar que un 76% de los encuestados manifiestan estar en desacuerdo en que los Órganos Jurisdiccionales dentro de nuestro distrito judicial de Junín de forma específica los Juzgados de Paz Letrados de Huancayo están dando pleno cumplimiento a las normativas vigentes del proceso desalojo, así mismo el 56% de los encuestados manifiestan estar totalmente de acuerdo en que los plazos breves que establecen la Ley 30201 así como el Decreto Legislativo 1177, permiten una defensa más eficaz para el arrendatario., también se puede apreciar de que el 71% de los encuestados señalan estar de acuerdo en que la regulación

normativa actual del proceso de desalojo por incumplimiento de pago oportunamente no garantiza una debida tutela jurisdiccional efectiva ni antes ni después del proceso.

b. Análisis y discusión de la variable dependiente.

En lo que respecta al análisis y discusión de resultado de la variable dependiente, el objetivo específico uno postulado en el presente trabajo de investigación fue:

Relacionar la ineficacia normativa de la Ley 30201 y el D.L. 1177 que regula el proceso de desalojo se relaciona con la restitución oportuna del bien inmueble por incumplimiento de contrato de omisión de obligación de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019

Del análisis de los aportes teóricos y del análisis del Decreto Legislativo N° 1177, se establece que este solo se limita a regular procesos de desalojo del el régimen del arrendamiento para vivienda, esta norma solo se limita en regular el proceso único de ejecución de desalojo, dando de esta manera estricto cumplimiento los fines para el que fue creado es de impulsar la inversión de las empresas encargadas de realizar construcciones inmobiliarias, otorgándoles seguridad procesal en caso de incumplimiento del contrato de arrendamiento, de lo que se deduce de que esta solo regula hechos exclusivamente para esa determinada población y no para las personas comunes y corrientes que tienen sus bien inmueble y desean arrendarlo, situación jurídica que carece de criterio ello debido a que se debería de haber creado una norma legal que tenga alcances a toda la población en general, lo cual nos hace pensar por qué brindarle seguridad de la restitución a una determinada población y no a todos, de manera que esta norma legal ampara solo aquellos casos de contratos de arrendamiento

para vivienda, no encontrando amparo de esta norma con un fin diferente al de vivienda, de lo cual no se podría iniciar.

En este mismo sentido Ley N° 30201, ley que crea el registro de deudores judiciales morosos, esta misma realizó la modificación al artículo 594 del Código Procesal Civil, a fin de que los arrendadores puedan plasmar en su contrato de arrendamiento la cláusula de allanamiento a futuro, con la finalidad de poder desalojar al arrendatario que incumple con el pago del arriendo en un plazo breve, pero que sin embargo, a la fecha de su promulgación del año 2014 no cuenta con un reglamento que guie y regule este tipo de procesos de desalojo, dejando muchas dudas respecto a su celeridad, más aún porque no exceptuaba el procedimiento conciliatorio en este tipo de casos, por otro lado los plazos para contestar la demanda y para proceder con el lanzamiento en caso de obtener una sentencia firme son muchos más amplios que los regulados en el código procesal civil y no solo eso no señala que la apelación debe ser concedida sin efecto suspensivo algo que debería estar regulado en una norma que obviamente quiere devolverle la seguridad de la restitución de su bien al arrendador en un plazo más corto.

De ello se deduce que del análisis refleja la ineficacia de los marcos normativos resulta ineficaz para la seguridad jurídica de los arrendadores, de tal forma estas afirmaciones responden a nuestra hipótesis planteado en líneas precedentes.

En aras de poder reafirmar nuestro problema de investigación, es permitente el análisis de los antecedentes de investigación que se han podido citar en el presente trabajo de investigación, de tal forma que se tiene “Universidad Cesar Vallejo” con el título, **“La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano**, del autor (Vasquez Gavancho, 2017). Quien llego a las siguientes conclusiones, de que no se ha establecido

una coherencia entre las normas que regulan el proceso de desalojo, más aún porque las vías normativas adoptadas no le han brindado una solución al arrendador, como tampoco le ha devuelto la seguridad de la recuperación de su inmueble en un corto plazo, de tal forma que nuestro ordenamiento jurídico no garantiza la seguridad jurídica, los dispositivos normativos genera un trato diferenciado, en situaciones de similares, bajo lo cual se debe de crear las condiciones jurídicas necesarias para una debida regulación del proceso de desalojo precaria en caso de se configure el incumplimiento del arriendo por parte del arrendatario, si bien se puede observar de los marcos normativos vigentes de que el arrendador puede optar por recurrir a la vía judicial por dos procesos distintos de desalojo, ya sea por la vía procedimental sumarísimo o mediante la Ley N° 30201, es importante señalar que estas no han llegado a cumplir con su finalidad de ser eficaces y céleres, rápidas, más por el contrario estas genera un proceso engorroso, situación jurídica que impide hacia los operadores jurídicos guíen el proceso como se debería. También debe de señalarse de que el Decreto Legislativo N° 1177 que regula un proceso único de desalojo, esta norma fue creada para brindarle seguridad jurídica a los empresarios que se dediquen de forma exclusiva a las construcciones de bienes inmuebles, para vivienda, y de esa manera fomentar la inversión, sin embargo esta norma solo es aplicable para los contratos de arrendamiento que han sido suscritos para el uso exclusivo de vivienda, de suscribirse para un fin distinto al antes mencionado no surtirá efecto alguno, lo que limita su efectividad y no permite que se abarque los contratos de arrendamiento con fines distintos; de la misma forma se concluye que no se protege la seguridad jurídica del arrendador con las diferentes normas que regulan el proceso de desalojo, el proceso regular sumarísimo demora muchos años de litigio antes de conseguir una sentencia firme y ejecutable, por otro lado la Ley N° 30201 que implementa la cláusula de allanamiento a futuro, no ha

cumplido con su finalidad de darle celeridad a los procesos de desalojo que versen por el incumplimiento de contrato de arrendamiento, debido a la confusa redacción legal de la norma y a la falta de reglamentación de la misma, así mismo el último Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil emitido en noviembre del 2017, que exceptúa la conciliación como requisito previo en los procesos que inicien por la cláusula de allanamiento a futuro, no llega a ser una solución efectiva que le devuelva la seguridad jurídica al arrendador, y por último el Decreto Legislativo N° 1177 solo es aplicable en contratos de arrendamiento para vivienda, causal que limita el derecho de accionar al arrendador.

Bajo estas consideraciones se puede concluir que el análisis de los antecedentes responde a nuestra hipótesis específica dos el cual fue postulado bajo las siguientes premisas:

Determinar la seguridad jurídica del arrendador en la restitución oportuna del bien inmueble dentro del plazo legal ante el incumplimiento de contrato de pago, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019

CONCLUSIONES

- ✓ De los resultados obtenidos, de los aportes teóricos desarrollados en el presente trabajo de investigación se afirma que la ineficaz regulación normativa en nuestro código procesal civil sobre los procesos de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por falta de pago del arrendatario, es determinante en la actuación procesal prolongada y dilatoria en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo, dado que el marco legal que regula el proceso de desalojo ante la falta de pago de renta de forma oportuna genera inseguridad jurídica del arrendador.
- ✓ En este mismo sentido se afirma de los aportes teóricos desarrollados en el presente trabajo de investigación, la ineficacia normativa de la Ley 30201 y el D.L. 1177 que regula el proceso de desalojo y la ineficacia de estos marcos normativos se relaciona en la falta oportuna de la restitución oportuna del bien inmueble por incumplimiento de contrato de omisión de obligación de pago del arrendatario.
- ✓ De la misma forma se afirma del análisis de los antecedentes de investigación la seguridad jurídica del arrendador en la restitución oportuna del bien inmueble dentro del plazo legal ante el incumplimiento de contrato de pago, esto debido a que la base legal Ley N° 30201, y Decreto Legislativo 1177, tiene alcances sectorizados y en el primer caso la ausencia en la reglamentación del procedimiento del proceso de desalojo, situación jurídica que influye en los casos vistos por el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda al Poder Ejecutivo y Poder Legislativo, a tomar en poder analizar la falta de coherencia de los marcos normativos que regulan el proceso de desalojo bajo las causales de incumplimiento de pago, debido a que actualmente existe un conjunto de marcos normativos que no da solución oportuna al arrendador, por tanto lo que se debe de buscar son soluciones oportunas través de una norma que englobe los tres procesos de desalojo vigentes, a partir de ello establecer un proceso de desalojo único que sea rápido y expeditivo solo cuando la causal sea el incumplimiento de contrato de arrendamiento de bien inmueble por parte del arrendatario.
2. Bajo lo expuesto en líneas precedentes se recomienda la urgencia tarea del poder ejecutivo y poder legislativo en poder analizar la Ley 30201 y el D.L. 1177, a efectos de poder unificar estos marcos normativos que permita una solución oportuna en la restitución del bien inmueble del arrendador.
3. Se recomienda bajo los fundamentos teóricos desarrollados efectuar los cambios legislativos necesarios que permita otorgar seguridad jurídica al tráfico jurídico en las relaciones contractuales, debido a que la pluralidad de marcos normativos que regula en muchos casos genera antinomias normativas, que no coadyuvan en otorgar una solución oportuna y eficaz, lo que demuestra la ineficacia de los marcos normativos a la fecha, lo que nos hace reflexionar que el derecho de posesión de arrendador se ve prolongado.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Abanto Torres, j. D. (2015). *El desalojo por vencimiento del plazo. Del Cuarto Pleno Casatorio a la Ley N° 30201: entre la muerte y la resurrección*”, en *Defensa de la posesión, 1ª ed.* Lima - Peru: Editorial Instituto Pacifico.
- Albaladejo Manuel. (s.f.). *Derecho Civil II. Derecho de las obligaciones. Volumen segundo.* Barcelona _ España: Editorial Libreria Bosch.
- Arazamendi Nicandor, L. (2013). *Instructivo Practico - Teorico del diseño y redaccion de la Tesis en derecho.* Lima: Grijley.
- Arias Shreiber Pezet, M. (2000). *Exégesis del Código Civil peruano de 1984, Tomo II, 3ª Ed.,* Lima - Peru: Aditorial gaceta Juridica.
- Bigio Crhem, G. (2007). *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas, Tomo VIII, 2ª Ed.,* Lima - Peru: Editorial Gaceta Juridica.
- Borda, Guillermo, A. (1983). *Tratado de Derecho Civil. Tomo I.* Buenos Aires - Argentina: Editorial Perrot.
- Bravo Melgar, S. A. (2015). Vínculo jurídico entre el contrato de leasing y la Ley que establece el régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda (D. Leg. N° 1177)”, *Revista Juridica Actualidad Civil N° 14*, 425.
- Cajusol Garcia, N. J. (04 de 04 de 2020). <http://tesis.usat.edu.pe/bitstream>. Obtenido de Análisis de las normas que regulan los procesos de desalojo en el Perú y propuesta legislativa que establece la defensa posesoria extrajudicial en materia de arrendamiento: http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/1558/1/TL_CajusolGarciaNestorJose.pdf
- Carrasco Diaz, S. (2005). *Metodologia de investigacion cientifica* . Lima: San Marcos
- Castillo Freyre, M. (2002). *Tratado de los contratos típicos, Tomo II.,* Lima - Peru: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Diaz Picazo, L. (1995). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, tomo III, Las relaciones jurídicas reales.* Madrid - España: Editorial Civitas.
- Diez Picazo, L., & Gullon Antonio. . (s.f.). *Sistema de Derecho Civil". Volumen 11. 8ª edición.* . Madrid - España: Editorial Ediciones Tecnos.
- Garrido Roque Fortunato , F., & Zago Jorge Laberto. (1991). *Contratos civiles y comerciales. Tomo II.* Buenos Aires: Editorial Universidad.
- Golcher Lleana, I. (2003). *EScriba y sustente su tesis metodolgia para la investigacion social con actividades practicas.*
- Hernandez Lozano, C. A. (1997). *Procesos Sumarísimos.* Lima: Editorial Ediciones juridicas.

- Hernandez Sampieri, R. (2010). *Metodología de Investigación*. Mexico: Interamericana Editores.
- Ledesma Narvaez, M. (2008). *Comentarios al código procesal civil*. Lima - Peru: Editorial Gaceta Juridica.
- Leguizamon Combariza, J. A. (04 de 04 de 2020). <https://repository.ucatolica.edu.co/>. Obtenido de El desalojo en el contrato de arrendamiento: un estudio comparado entre Colombia y los estados unidos: <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/2552/1/Desalojo-contrato-arrendamiento-estudio-comparado-Colombia-EU.pdf>
- Maisch Von Humboldt, L. (1984). *Los Derechos Reales, Tercera edición*,. Lima: Editorial Librería Studium.
- Messineo, Francesco. (1971). *Manual de Derecho Civil y Comercial. Tomo V.* ,. Buenos Aires - Argentina : Editorial Ediciones Jurídicas Europa América.
- Morello, Augusto. (1975). *Ineficacia y frustración del contrato*. Buenos Aires - Argentina: Editorial Platense Abeledo Perrot.
- Northcote Sandoval, C. (2009). El contrato de arrendamiento y el arrendamiento financiero. *ctualidad Empresarial, Instituto Pacífico, N° 177, 567*.
- Palacio Pimentel, H. G. (1990). *Las obligaciones en el Derecho Civil peruano, Tomo I*,. Lima - Peru: Editora y Distribuidora de libros Huallaga.
- Peña Bernardo De Quiroz, m. (1986). *Derechos Reales, Derecho Hipotecario, Segunda Edición, Editado por la sesión de publicaciones de la Universidad de Madrid*,. Madrid - España: Editorial Bosch.
- Polanco Gutierrez, C. (2016). *Arrendamiento y desalojo: Doctrina, jurisprudencia y casuística, 1ª ed.*,. Lima - Peru: Editorial Adrus D&L Editores.
- Puing Brutau, J. (1978). *Fundamentos de Derecho Civil, tomo 111, segunda edición, volumen I*,. Barcelona: Editorial.
- Rioja Bermudez, A. (2015). “Fundabilidad de la demanda en los procesos de desalojo por ocupante precario” , . *Revista Juridica Actualidad Penal N° 328, 543*.
- Romero Romaña, E. (1947). *Derecho Civil, Los Derechos Reales, Tomo 1, Segunda Edición*. Lima: Editorial P.T.C.M.
- Ruiz Gonzales, M. (2016). *La facultad de los árbitros de reducir la cláusula penal por resolución anticipada del contrato de arrendamiento*”, en *Todo sobre el contrato de arrendamiento. Un enfoque práctico: Identificación de los problemas más frecuentes y sus soluciones*. Lima - Peru: Editorial Gaceta Juridica.
- Sanchez Espejo, F. G. (2016). *La investigación científica aplicada al derecho* . Lima : Normas Jurídicas.

- Tamayo Tamayo, M. (2002). *El proceso de la investigación científica*. Mexico: Editorial Limusa S.A.
- Tarazona Alvarado, F. (2007). *Código Civil comentado por los 100 mejores especialistas, Tomo VIII, 2ª Ed.,*. Lima - Peru: Aditorila Gaceta Juridica.
- Valderrama Mendoza, S. (2015). *Pasos para elaborar proyectos de investigación científica*. Lima: San Marcos.
- Vasquez Gavancho, J. J. (15 de 08 de 2017). <http://repositorio.ucv.edu.pe>. Recuperado el 12 de 09 de 2019, de La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano.:
http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/15374/Vasquez_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y

ANEXOS

MATRIZ DE COHERENCIA INTERNA.

Título: La restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por incumplimiento de pago, en el primer juzgado de paz letrado de Huancayo, 2019.

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA	POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO	TÉCNICA E INSTRUMENTO	
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	V. I. Restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal	INEFICACIA NORMATIVA	<ul style="list-style-type: none"> Derecho real Restituir 	GENERAL: Deductivo MÉTODO ESPECÍFICO: Descriptivo MÉTODO PARTICULAR: Sistemático TIPO DE LA INVESTIGACIÓN: Básica. NIVEL DE LA INVESTIGACIÓN: Descriptivo – correlacional DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN: No experimental. ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN: Cuantitativa. ENFOQUE: Cuantitativo	POBLACIÓN	TÉCNICA	
Cómo influye la regulación normativa en nuestro código procesal civil sobre los procesos de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por falta de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019?	Determinar la ineficaz regulación normativa en nuestro código procesal civil sobre los procesos de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por falta de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019	Influye significativamente la ineficacia en la regulación normativa en nuestro código procesal civil sobre los procesos de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por falta de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019					Jueces especializados en materia civil, y Paz Letrados, Abogados, y secretarios judiciales de los Juzgados civil y paz letrados en total 50	Encuesta	
PROBLEMA ESPECÍFICO	OBJETIVO ESPECÍFICO	HIPÓTESIS ESPECÍFICO		INSEGURIDAD JURIDICA	<ul style="list-style-type: none"> Posesión del bien. Obligación exigible 		MUESTRA Jueces especializados en materia civil, y Paz Letrados, Abogados, y secretarios judiciales de los Juzgados civil y paz letrados en total 30	INSTRUMENTO	Cuestionario
¿Cómo la ineficacia normativa de la Ley 30201 y el D.L. 1177 que regula el proceso de desalojo se relaciona con la restitución oportuna del bien inmueble por incumplimiento de contrato de omisión de obligación de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019?	Relacionar la ineficacia normativa de la Ley 30201 y el D.L. 1177 que regula el proceso de desalojo se relaciona con la restitución oportuna del bien inmueble por incumplimiento de contrato de omisión de obligación de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019	La ineficacia normativa de la Ley 30201 y el D.L. 1177 que regula el proceso de desalojo se relaciona significativamente con la restitución oportuna del bien inmueble por incumplimiento de contrato de omisión de obligación de pago del arrendatario, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019		OMISIÓN DE OBLIGACION	<ul style="list-style-type: none"> Incumplimiento Clausula 				
¿Se está garantizando la seguridad jurídica del arrendador en la restitución oportuna del bien inmueble dentro del plazo legal ante el incumplimiento de contrato de pago, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019?	Determinar la seguridad jurídica del arrendador en la restitución oportuna del bien inmueble dentro del plazo legal ante el incumplimiento de contrato de pago, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019	No se está garantizando la seguridad jurídica del arrendador en la restitución oportuna del bien inmueble dentro del plazo legal ante el incumplimiento de contrato de pago, en el primer Juzgado de Paz Letrado de Huancayo 2019	V. D Incumplimiento de pago	INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO	<ul style="list-style-type: none"> Resolver el contrato Contractual 	Tipo de Muestra No probabilístico variante intencional			

CONSIDERACIONES ÉTICAS.

Para el desarrollo de la presente investigación se está considerando los procedimientos adecuados, respetando los principios de ética para iniciar y concluir los procedimientos según el reglamento de Grado y Títulos de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes. La información, los registros, datos que se tomarán para incluir en el trabajo de investigación serán fidedignas. Por cuanto, a fin de no cometer faltas éticas, tales como el plagio, falsificación de datos no citar fuentes bibliográficas, etc., se está considerando fundamentalmente desde la presentación del proyecto, hasta la sustentación de la tesis. Por consiguiente, nos sometemos a las pruebas respectivas de validación del contenido del presente proyecto.

Operacionalización de la Variable Independiente e Itms.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS
VARIABLE (X) RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE EN EL PLAZO LEGAL	INEFICACIA NORMATIVA	- Derecho real	<ul style="list-style-type: none"> - Considera Usted que dentro de nuestro ordenamiento jurídicos existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de pago oportuno de parte del arrendatario. - Cree Usted, que el proceso de desalojo se encuentra debidamente regulado en la vía procedimental sumarísimo dentro de nuestro ordenamiento jurídico.
		- Restituir	<ul style="list-style-type: none"> - Considera usted que los Órganos Jurisdiccionales dentro de nuestro distrito judicial de Junín de forma específica los Juzgados de Paz Letrados de Huancayo están dando pleno cumplimiento a las normativas vigentes del proceso desalojo
	INSEGURIDAD JURIDICA	- Posesión del bien	<ul style="list-style-type: none"> - Considera usted que los plazos breves que establecen la Ley 30201 así como el Decreto Legislativo 1177, permiten una defensa más eficaz para el arrendatario - Considera usted, que la inadecuada regulación normativa de los proceso de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble vulnera el derecho a la propiedad de usar, disfrutar, disponer y reenviadar un bien.
		-	
		- Obligación exigible	<ul style="list-style-type: none"> - Considera Usted, que la regulación normativa actual del proceso de desalojo por incumplimiento de pago oportunamente no garantiza una debida tutela jurisdiccional efectiva ni antes ni después del proceso.

.Fuente: Elaboración Propia

Operacionalización de la Variable Independiente e Itms.

VARIABLE	DIMENSIÓN	INDICADOR	ITEMS
VARIABLE (Y) INCUMPLIMIENTO DE PAGO	OMISIÓN DE OBLIGACION	Incumplimiento	<ul style="list-style-type: none"> - Considera usted. Que en su opinión, la Ley 30201, que incluye la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, ha cumplido con su finalidad desde su entrada en vigencia. En los casos vistos por los Juzgados de Paz Letrados de Huancayo. - Considera Usted. Que desde su punto de vista, el Decreto Legislativo 1177, que regula el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, le ha devuelto confianza al arrendador al momento de alquilar el predio.
		Clausula	<ul style="list-style-type: none"> - Considera Usted que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, es un intento de corregir la Ley 30201, y dar mayor eficacia a los procesos de desalojo
	INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO	- Resolver el contrato	<ul style="list-style-type: none"> - Considera Usted que se está garantizando la seguridad jurídica del arrendador dentro de los contratos de arrendamiento con la diversidad de normas que regulan actualmente el proceso de desalojo.
		- Contractual	<ul style="list-style-type: none"> - Considera Usted que los procedimientos procesales vigentes dentro de nuestro ordenamiento jurídico afectan la seguridad jurídica del arrendador, en la medida de que la restitución oportuna de su bien inmueble no se da de forma oportuna. - Considera Usted que las normas que regula los procesos de desalojo dentro de nuestro ordenamiento jurídico requiere modificaciones que permita otorgar mayor seguridad jurídica para el arrendador frente a la posesión precaria del arrendatario

Fuente: Elaboración



ENCUESTA

Dirigido a Jueces especializados en materia civil, y Paz Letrados, Abogados, y secretarios judiciales de los Juzgados civil y paz letrados en total 30

INSTRUCCIONES: El llenado de la ficha de recolección de datos, se realizara a los Jueces especializados en materia de familia, a fin de disponer un marco estadístico, cuyo llenado debe ser en forma ordenada, no se permite borrar, cambiar o modificar datos.

Para tal efecto, lea detenidamente y marque con un aspa (x) en la categoría que mejor refleje su opinión, de acuerdo a los siguientes valores:

Titulo.- “La restitución oportuna del bien inmueble en el plazo legal por incumplimiento de pago, en el primer juzgado de paz letrado de Huancayo, 2019”.

1. ¿Considera Usted que dentro de nuestro ordenamiento jurídicos existe coherencia en la diversa regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de pago oportuno de parte del arrendatario?
 - **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()

2. ¿Cree Usted, que el proceso de desalojo se encuentra debidamente regulado en la vía procedimental sumarísimo dentro de nuestro ordenamiento jurídico?
 - **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()

3. ¿Considera usted que los Órganos Jurisdiccionales dentro de nuestro distrito judicial de Junín de forma específica los Juzgados de Paz Letrados de Huancayo están dando pleno cumplimiento a las normativas vigentes del proceso desalojo?
 - **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()

4. ¿Considera usted que los plazos breves que establecen la Ley 30201 así como el Decreto Legislativo 1177, permiten una defensa más eficaz para el arrendatario?
 - **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()

5. ¿Considera usted, que la inadecuada regulación normativa de los proceso de desalojo para la restitución oportuna del bien inmueble vulnera el derecho a la propiedad de usar, disfrutar, disponer y reenviadar un bien?
- **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()
6. ¿Considera Usted, que la regulación normativa actual del proceso de desalojo por incumplimiento de pago oportunamente no garantiza una debida tutela jurisdiccional efectiva ni antes ni después del proceso?
- **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()
7. ¿Considera usted. Que en opinión, que la Ley 30201, que incluye la cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento, ha cumplido con su finalidad desde su entrada en vigencia. En los casos vistos por los Juzgados de Paz Letrados de Huancayo?
- **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()
8. ¿Considera Usted. Que desde su punto de vista, el Decreto Legislativo 1177, que regula el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, le ha devuelto confianza al arrendador al momento de alquilar el predio?
- **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()
9. ¿Considera Usted que el Decreto Legislativo 1177, que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, es un intento de corregir la Ley 30201, y dar mayor eficacia a los procesos de desalojo?
- **Totalmente en desacuerdo** ()
 - **En desacuerdo** ()
 - **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
 - **De acuerdo** ()
 - **Totalmente de acuerdo** ()
10. ¿Considera Usted que se está garantizando la seguridad jurídica del arrendador dentro de los contratos de arrendamiento con la diversidad de normas que regulan actualmente el proceso de desalojo?
- **Totalmente en desacuerdo** ()

- **En desacuerdo** ()
- **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
- **De acuerdo** ()
- **Totalmente de acuerdo** ()

11. ¿Considera Usted que los procedimientos procesales vigentes dentro de nuestro ordenamiento jurídico afectan la seguridad jurídica del arrendador, en la medida de que la restitución oportuna de su bien inmueble no se da de forma oportuna?

- **Totalmente en desacuerdo** ()
- **En desacuerdo** ()
- **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
- **De acuerdo** ()
- **Totalmente de acuerdo** ()

12. ¿Considera Usted que las normas que regula los procesos de desalojo dentro de nuestro ordenamiento jurídico requiere modificaciones que permita otorgar mayor seguridad jurídica para el arrendador frente a la posesión precaria del arrendatario?

- **Totalmente en desacuerdo** ()
- **En desacuerdo** ()
- **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** ()
- **De acuerdo** ()
- **Totalmente de acuerdo** ()



FICHA DE VALIDACIÓN

INFORME DE OPINIÓN DE JUICIO DE EXPERTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Título de la investigación:

“LA RESTITUCIÓN OPORTUNA DEL BIEN INMUEBLE EN EL PLAZO LEGAL POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO, EN EL PRIMER JUZGADO DE PAZ LETRADO DE HUANCAYO, 2019”.

1.2. Nombre del instrumento motivo de evaluación:

- TÉCNICA : CUESTIONARIO
- INSTRUMENTO : ENCUESTA

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Indicadores	Criterios	Deficiente				Baja				Regular				Buena				Muy bueno				
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96	
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado																					
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables																					
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia pedagógica																					
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica																					
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos de cantidad y calidad																					
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar el clima institucional y habilidades sociales																					
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos teórico científicos																					
8. COHERENCIA	Entre los índices, Indicadores																					
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al																					

	propósito del diagnóstico																			
10. PERTINENCIA	Es útil y adecuado para la investigación																			

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: **a)** Totalmente en desacuerdo **b)** En desacuerdo **c)** Ni de acuerdo ni en desacuerdo **d)** De acuerdo **e)** Totalmente de acuerdo

Nombres y Apellidos:		DNI. N°
Dirección domiciliaria:		T. f. Cel.
Título profesional / Especialidad		
Grado Académico:		
Mención:		

.....