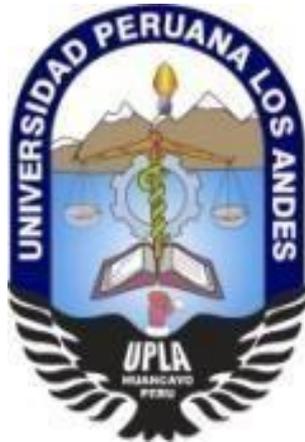


**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**  
**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas**  
**Escuela Profesional de Derecho**



**TESIS**

**TÍTULO : EFICACIA DE LA LEY 30201 EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DURANTE LOS PROCESOS DE DESALOJO EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO EN EL DISTRITO DE COMAS, AÑO 2020**

**PARA OPTAR: El Título Profesional De Abogado**

**AUTORES : Bach. Gadsdaly Janina Lanazca Flores y  
Bach. Fanny Arteaga Lara**

**ASESOR : Abog. Dra. GABRIELA TORREJON COMECA.**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: Desarrollo Humano y Derechos**

**FECHA DE INICIO: 06 de enero de 2020**

**FECHA DE CULMINACIÓN: 01 de septiembre de 2021**

**Huancayo – Perú**

**2021**

Abog. Dra. GABRIELA TORREJON COMECA.  
ASESOR DE LA TESIS

## DEDICATORIA

A nuestros padres por ser nuestros guías, por motivarnos a perseguir nuestras metas y ser nuestra inspiración para ser personas de bien.

## AGRADECIMIENTOS

A Dios por habernos bendecido y guiarnos en cada minuto de nuestras vidas y nuestros padres por habernos dado su apoyo incondicional y permitirnos alcanzar nuestras metas.

A la Universidad Peruana los Andes, por habernos otorgado la mejor preparación y formación profesional en los años de estudios albergados y convertirnos en profesionales del Derecho.

## RESUMEN

La tesis titulada Eficacia de la Ley 30201 en los Contratos de Arrendamientos durante los procesos

de desalojo en los Juzgados de Paz Letrado en el Distrito de Comas, año 2020. **Problema principal** fue ¿En qué medida es eficaz la ley 30201 en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas durante el año 2020? **Objetivo principal** fue determinar en qué medida es eficaz la ley 30201 en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas durante el año 2020. La investigación tuvo un **enfoque cuantitativo**, de tipo básico, nivel descriptivo relacional, diseño no experimental, método hipotético deductivo. La población fue de 80 personas, la técnica empleada fue la encuesta, el instrumento fue el cuestionario. Donde la **primera conclusión** indica que existe relación significativa entre la ley 30201 y la eficacia en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas durante el año 2020. Según la significancia bilateral 0,000 es menor de  $p = 0.05$  lo que permite confirmar con un  $r$  de 0,502 de nivel medio. **Segunda conclusión:** Se concluye que existe relación significativa entre el principio de celeridad y la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendador durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas. Según la significancia bilateral 0,000 es menor de  $p = 0.05$  lo que nos permite confirmar Con un  $r$  de 0,341 de nivel regular. **Tercera conclusión:** Se concluye que existe relación significativa entre la seguridad jurídica y la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas. Según la significancia bilateral 0,000 es menor de  $p = 0.05$  lo que nos permite confirmar Con un  $r$  de 0,509 de nivel medio. **Cuarta conclusión:** Se concluye que existe relación significativa entre la cláusula de arrendamiento y la aplicación de ley 30201 respecto a la ocupación precaria del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas. Según la significancia bilateral 0,000 es menor de  $p = 0.05$  lo que nos permite confirmar Con un  $r$  de 0,514 de nivel medio.

**Palabras claves:** Contratos de Arrendamientos en procesos de desalojo en los Juzgados

## ABSTRACT

The thesis entitled Efficacy of Law 30201 in Leasing Contracts during eviction processes in the Courts of the Peace Lawyer in the District of Comas, year 2020. Main problem was To what extent is Law 30201 effective in leasing contracts during the eviction processes in the law courts in the District of Comas during the year 2020? The main objective was to determine to what extent Law 30201 is effective in leasing contracts during eviction processes in law courts in the District of Comas during 2020. The investigation had a quantitative approach, of a basic type, level relational descriptive, non-experimental design, deductive hypothetical method. The population was 80 people, the technique used was the survey, the instrument was the questionnaire. Where the first conclusion indicates that there is a significant relationship between law 30201 and the effectiveness of the lease contracts during the eviction processes in the law courts in the District of Comas during the year 2020. According to the bilateral significance 0.000 is less than  $p = 0.05$ , which allows us to confirm with an  $r$  of 0.502 of the medium level. Second conclusion: It is concluded that there is a significant relationship between the principle of speed and the application of Law 30201 with respect to the obligations of the landlord during the eviction processes in the law courts in the District of Comas. According to the bilateral significance, 0.000 is less than  $p = 0.05$ , which allows us to confirm With an  $r$  of 0.341 at a regular level. Third conclusion: It is concluded that there is a significant relationship between legal security and the application of Law 30201 with respect to the tenant's obligations during the eviction processes in the law courts of the Comas District. According to the bilateral significance, 0.000 is less than  $p = 0.05$ , which allows us to confirm with an  $r$  of 0.509 of medium level. Fourth conclusion: It is concluded that there is a significant relationship between the lease clause and the application of Law 30201 regarding the precarious occupation of the tenant during the eviction processes in the law courts of the Comas District. According to the bilateral significance, 0.000 is less than  $p = 0.05$ , which allows us to confirm with an  $r$  of 0.514 as a medium level.

**Key words:** Lease Agreements in eviction processes in the Courts

## INDICE

RESUMEN .....	5
---------------	---

ABSTRACT.....	6
INTRODUCCIÓN.....	12
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	15
1.1.- Descripción de la Realidad problemática.....	15
1.2.- Delimitación del problema.....	17
a) Delimitación temporal.....	17
b) Delimitación espacial.....	17
c) Delimitación social.....	17
d) Delimitación conceptual.....	17
1.3.- Formulación del problema.....	18
1.3.1.- Problema General.....	18
1.3.2.- Problemas Específicos.....	18
1.4.- Justificación de la investigación.....	19
1.4.1. Social.....	19
1.4.2. Teórica.....	19
1.4.3. Metodológica.....	20
1.5. Objetivos.....	20
1.5.1.- Objetivo General.....	20
1.5.2.- Objetivos Específicos.....	20
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....	21
II.- MARCO TEÓRICO.....	21
2.1.- Antecedentes.....	21
2.1.1. Antecedentes Nacionales.....	21
2.1.2. Antecedentes Internacionales.....	26
2.2.- Bases Teóricas o Científicas.....	30
2.2.1. Variable (X): Análisis de la Ley N°30201.....	31
2.2.2. Dimensión Principio de Celeridad.....	33
2.2.3. Dimensión Seguridad Jurídica.....	34
2.2.4. Dimensión Cláusula de Allanamiento.....	35
2.2.5. Variable (Y): Contrato de Arrendamiento.....	36
2.2.6. Dimensión Obligación del Arrendador.....	37
2.2.7. dimensión Obligación del Arrendatario.....	38
2.2.8. Dimensión ocupación precaria.....	41
2.2.9. Causales por vencimiento de contrato.....	42
2.2.10. Por falta de pago de las rentas.....	43
2.2.11. Efectos de la ley de desalojo Express.....	43
2.2.12. Desalojo por mandato judicial.....	45

2.2.13. Contrato de arrendamiento .....	46
2.2.14. Medida Cautelar .....	47
2.3.- Marco Conceptual .....	48
CAPÍTULO III: HIPÓTESIS.....	49
3.1. Hipótesis General .....	49
3.2. Hipótesis Específica .....	49
3.3. Variables (definición conceptual y operacional).....	50
3.4. Operacionalización de variables.....	50
CAPÍTULO IV: METODOLOGÍA.....	51
4.1. Método de Investigación: .....	51
4.2. Tipo de Investigación .....	52
4.3. Nivel de Investigación.....	53
4.4. Diseño de la Investigación .....	53
4.5. Población y muestra .....	54
4.6. Técnicas e Instrumentación de recolección de datos .....	55
4.7. Técnicas de procedimientos y análisis de datos .....	55
4.8. Aspectos éticos de la Investigación.....	57
CAPÍTULO V: RESULTADOS.....	57
5.1. Descripción de resultados .....	58
5.2. Contrastación de Hipótesis.....	84
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	90
CONCLUSIONES .....	98
RECOMENDACIONES.....	100
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	101
ANEXOS .....	104

- 1 ¿La Ley 30201 pondera el principio de celeridad en el desalojo inquilinos morosos? 59
- 2 ¿La Ley 30201 pondera las formalidades procesales en el desalojo inquilinos morosos? 60
- 3 ¿La Ley 30201 pondera la restitución del inmueble a sus propietarios? 61
- 4 ¿La seguridad jurídica garantiza la resolución de contrato de alquiler para solucionar problemas de morosidad? 62
- 5 ¿La seguridad jurídica reconoce el vencimiento del contrato de alquiler para solucionar problemas de morosidad? 63
- 6 ¿La seguridad jurídica garantiza la protección sucesoria para solucionar problemas de morosidad? 64
- 7 ¿La seguridad jurídica resuelve contrato de alquiler de deudores morosos? 65
- 8 ¿Las cláusulas de allanamiento están normadas en caso de incumplimiento de obligaciones del arrendatario? 66
- 9 ¿Las cláusulas de allanamiento están normadas en caso de rentas impagas del arrendatario? 67
- 10 ¿Las cláusulas de allanamiento están normadas conforme a Ley para proceder con el desalojo por incumplimiento de obligaciones del arrendatario? 68
- 11 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se estipulan obligaciones del arrendador en pagar mejoras dentro del predio? 69
- 12 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se estipulan medidas cautelares para el arrendador? 70
- 13 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se estipulan desalojo por falta de pagos del inquilino? 71
- 14 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen obligaciones del arrendatario respecto al vencimiento de contrato? 72
- 15 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen cláusulas específicas sobre obligaciones del arrendatario? 73
- 16 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen la naturaleza del contrato respecto a las obligaciones del arrendatario y el arrendador? 74
- 17 ¿Conforme a Ley dentro del contrato de arrendamiento se establecen cláusulas de ocupación precaria para desalojo por incumplimiento de los acuerdos? 75
- 18 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen lanzamientos forzosos en favor del arrendador? 76

19 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen la naturaleza jurídica 77  
de los contratos con responsabilidad de las partes?

20 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen la naturaleza del 78  
inquilino precario con responsabilidad de las partes?

## **CONTENIDO DE FIGURAS**

1 ¿La Ley 30201 pondera el principio de celeridad en el desalojo inquilinos 59

morosos?

- 2 ¿La Ley 30201 pondera las formalidades procesales en el desalojo de inquilinos morosos? 60
- 3 ¿La Ley 30201 pondera la restitución del inmueble a sus propietarios? 61
- 4 ¿La seguridad jurídica garantiza la resolución de contrato de alquiler para solucionar problemas de morosidad? 62
- 5 ¿La seguridad jurídica reconoce el vencimiento del contrato de alquiler para solucionar problemas de morosidad? 63
- 6 ¿La seguridad jurídica garantiza la protección sucesoria para solucionar problemas de morosidad? 64
- 7 ¿La seguridad jurídica resuelve contrato de alquiler de deudores morosos? 65
- 8 ¿Las cláusulas de allanamiento están normadas en caso de incumplimiento de obligaciones del arrendatario? 66
- 9 ¿Las cláusulas de allanamiento están normadas en caso de rentas impagas del arrendatario? 67
- 10 ¿Las cláusulas de allanamiento están normadas conforme a Ley para proceder con el desalojo por incumplimiento de obligaciones del arrendatario? 68
- 11 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se estipulan obligaciones del arrendador en pagar mejoras dentro del predio? 69
- 12 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se estipulan medidas cautelares para el arrendador? 70
- 13 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se estipulan desalojo por falta de pagos del inquilino? 71
- 14 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen obligaciones del arrendatario respecto al vencimiento de contrato? 72
- 15 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen cláusulas específicas sobre obligaciones del arrendatario? 73
- 16 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen la naturaleza del contrato respecto a las obligaciones del arrendatario y el arrendador? 74
- 17 ¿Conforme a Ley dentro del contrato de arrendamiento se establecen cláusulas de ocupación precaria para desalojo por incumplimiento de los acuerdos? 75
- 18 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen lanzamientos forzosos en favor del arrendador? 76
- 19 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen la naturaleza jurídica de los contratos con responsabilidad de las partes? 77

20 ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen la naturaleza del 78  
inquilino precario con responsabilidad de las partes?

## **INTRODUCCIÓN**

En el presente trabajo de investigación, tiene como propósito analizar la eficacia de la ley  
30201 en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz

letrado en el distrito de comas, año 2020. Como es de conocimiento público, la realidad del problema de arrendamiento tiene diversas aristas, siendo el más conocido la demora en los procesos de desalojo por incumplimiento de contrato, por la falta de pago de compromisos adquiridos, motivo por el cual, se pretende analizar la eficacia de la Ley 30201, con la finalidad de dar solución a estos problemas entre las partes involucradas. La importancia de este estudio radica, en que a pesar de que existe esta norma, que crea el Registro de Deudores Judiciales Morosos”, ha generado malestar de parte de los arrendadores, quienes motivados por la noticia que anunciaba el desalojo en “15 días”, suscribieron la llamada “cláusula de allanamiento futuro” con sus arrendatarios. A pesar de ello, el proceso sigue siendo engorroso por la misma permisividad del sistema. En consecuencia, con estos procesos dilatorios los mas perjudicados son los arrendadores, puesto que los inquilinos valiéndose de argucias legales permanecen en el predio sin pagar, viviendo gratis en el predio ajeno. Este tipo de situaciones jurídicas dilatorias ponen en riesgo la propiedad y la seguridad jurídica. Cabe reiterar que conforme señala la Ley N° 30201, el juez competente para conocer el proceso para la restitución del inmueble en contratos con cláusulas de allanamiento a futuro, es el juez de la localidad donde está ubicado el predio inmerso en el proceso. Donde el juez debe ponderar los tramites, mediante un proceso rápido.

Al respecto, Chávez (2008). En su estudio sobre “Proceso de Desalojo por Vencimiento de Contrato”. Señala que la demora en los procesos de desalojo se origina debido a que el código procesal civil señala una tramitación demasiado formal y cuyo incumplimiento produce la nulidad, llevando a que se vuelva a formular nuevamente. Siendo una traba para los arrendadores por cuanto involucra tiempo y gasto en el seguimiento de los procesos. En consecuencia, en esta investigación lo que se propone es poner en agenda la discusión sobre la demora en los procesos judiciales para recuperar el inmueble, con apego a la justicia que es una necesidad imperiosa de las partes en conflicto.

En el Capítulo I, “Planteamiento del Problema, en este punto se desarrolló precisiones en

función a la descripción de la realidad problemática, Delimitación de la investigación, Problema de la investigación, objetivos de la investigación, justificación y limitaciones que se presentan en la presente investigación.

En el Capítulo II, se desarrolló el Marco Teórico Conceptual”, con señalamiento de los Antecedentes del problema, las bases teóricas o científicas, así como la definición de términos.

Capitulo III “Hipótesis y Variables”, se consideró el análisis en función a los objetivos, planteando las Hipótesis, definición conceptual de las variables y el cuadro operacionalización de las variables.

Capitulo IV, se desarrolló la metodología de la Investigación”, describiendo su enfoque, tipo, nivel, métodos, diseño, población, muestra y técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Capítulo V, se desarrolló la “Administración de la Investigación”, describiendo los recursos humanos, presupuesto, el cronograma y por ultimo las referencias bibliográficas. Esto a su vez dentro de los anexos del presente trabajo se incluirá la matriz de consistencia, validación del instrumento.

## CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

### 1.1.- Descripción de la Realidad problemática

En la presente investigación nos informamos que en estos tiempos el contrato de arrendamiento es de carácter proteccionista al arrendatario, que es sumamente beneficioso para él en cuanto al problema de vivienda en nuestro país, totalmente desproporcionado con el incremento de las demandas de desalojo. Ahora la mejor forma de suscribir un contrato, que brinde cierta seguridad, para que el arrendador recupere su bien, una vez vencido el plazo del contrato. Porque lamentablemente, vivimos en una sociedad en incertidumbres, donde la confianza es un valor, en vías de extinción y, por tanto, las personas no saben, exactamente, con quien están estableciendo una relación jurídica, al momento de celebrar un contrato. Es, por ello, comprobable, que una persona puede valerse de algunos indicios para obtener un perfil de su contraparte contractual, pero esto no es un referente absoluto, toda vez que una persona puede incumplir su obligación, sobre la base de consideraciones objetivas (clausulas) o subjetivas. Sin importar la razón que motiva el incumplimiento contractual, lo que tenemos, en la realidad, es una frustración de una persona, la que cumplió, en tiempo y modo oportuno, y a cabalidad, con su obligación contractual, y por otro lado otra persona que no es cumplida, y ocasiona daños y perjuicios a otra.

Gutierrez (2017, pg. 25) Refiere que una persona (arrendador propietario del bien) que celebró un contrato de arrendamiento, con el arrendatario, al amparo del artículo 1666 del CC, en mérito del cual, “el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”. Por otro lado, el arrendatario también tiene un grupo de obligaciones, entre las cuales, una de las más importante es: “devolver el bien al arrendador al vencerse el plazo del contrato en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario” (inciso 10 del art. 1681 del CC). Sin embargo, para la sociedad,

esta última obligación jurídica, es una de las más incumplidas dentro del ordenamiento jurídico peruano. Es así que, en el contexto peruano, existen casos que nos muestran que, a pesar que el arrendador cumplió con sus obligaciones, en su oportunidad, el arrendatario, usualmente, incumple la obligación legal más básica, como es la devolución del bien arrendado, promoviendo el conflicto entre las partes. Ante ello, nos preguntamos: ¿Dónde está la justicia para el propietario?, ¿Qué pecado ha cometido el propietario para tener que sufrir este calvario, ¿Por qué el Estado no lo defiende a él?

Vasquez (2016, pg 32) Indica que esta línea de pensamiento, que creemos es urgente, para el legislador, solucionar este problema y terminar esta permanente situación, en contra del propietario de bienes, en general, nos vemos inmersos a la realidad judicial que afecta a todo tipo de procesos, nos llevó a entender que un proceso de desalojo por pago de arriendos podría durar 5 años y terminaban con la devolución de un inmueble destrozado, lleno de deudas de mantenimiento, luz y agua. Se advierte entonces que el principal problema de la legislación del arrendamiento es la excesiva demora de los procesos de desalojo, se crean cláusulas de allanamiento futuro, que allanan a los arrendatarios desde la suscripción del contrato frente a una posible demanda de desalojo por falta de pago o vencimiento del contrato. Sin embargo, significa igual un proceso judicial donde el arrendatario puede interponer mecanismos de defensa y apelaciones en litigios de varios años. Por ello, una de las primeras acciones según la presente investigación por parte del sector vivienda, ha sido tratar de resolver el problema de la rápida recuperación del inmueble frente a una falta de pago o vencimiento de los contratos de arrendamiento a través de un Proyecto de Ley. Llegándose a la conclusión que frente a la falta de pago o vencimiento de los contratos de arrendamiento se puede recurrir a un procedimiento judicial pero que según el proyecto de la LEY N°3021 ALLANAMIENTO EXPRES, el propietario tiene la posibilidad, luego de 15 días, de resolver el contrato por causal de incumplimiento e iniciar un procedimiento ante el Poder Judicial para desalojarlo. Aun cuando el proyecto es interesante y denota una clara preocupación del legislador, quiero –

a partir de este acto legislativo. Siendo esta la posible solución para que los procesos de desalojo no demoren un promedio de 2 a 5 años veremos en esta investigación si

## **1.2.- Delimitación del problema**

### **a) Delimitación temporal**

La presente investigación se desarrollará durante el periodo 2020, porque la Ley N°30201 entro en vigencia el 28 de mayo de 2014, siendo un tiempo prudencial para ver si la finalidad con la que se habría promulgado a surtido efecto.

### **b) Delimitación espacial**

El problema, motivo del proyecto de investigación, se desarrollará en los Juzgados de Paz Letrado de Comas, porque en los últimos años los procesos judiciales en materia de desalojo se han incrementado significativamente causando malestar en los propietarios de dichos inmuebles habitados.

### **c) Delimitación social**

La presente investigación favorece a toda la comunidad, en especial a la comunidad de Comas respecto a la eficacia de la ley 30201 en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado del distrito de Comas.

### **d) Delimitación conceptual**

Proceso de desalojo, frente la Ley N°30201 en cuanto si la presente ley, es más eficaz que realizar un proceso de manera ordinaria, es decir si es cierto que el desalojo se otorga en 15 día al presentar la demanda ante el Juzgado correspondiente, basándonos en el conteo de expedientes con la resolución mencionada en cuanto a la presentación de la demanda, que tienen como medio probatorio el contrato de arrendamiento que arriba esta cláusula.

### **1.3.- Formulación del problema**

#### **1.3.1.- Problema General**

¿En qué medida es eficaz la ley 30201 en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas durante el año 2020?

#### **1.3.2.- Problemas Específicos**

- a) ¿En qué medida el principio de celeridad es eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendador durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020?
  
- b) ¿En qué medida la seguridad jurídica es eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020?
  
- c) ¿En qué medida la cláusula de arrendamiento es eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a la ocupación precaria del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020?

## **1.4.- Justificación de la investigación**

### **1.4.1. Social**

La presente investigación sobre la Ley N°30201, Ley del Allanamiento Express respecto a su eficacia en los procesos de desalojo, podría dar la solución para las personas que alquilan su propiedad puedan recuperarla de forma inmediata en caso el inquilino incumpla con el pago puntual de las mensualidades. Permitirá expulsar a los inquilinos morosos en solo semanas, tratándose de una medida trascendental para promover la oferta de alquiler de viviendas. Inclusive avizoramos que en el futuro un inversionista podrá hacer toda una obra para alquilar, para tener una renta que seguramente le rendirá más que una inversión en el banco, pero ya tendrá la seguridad de que podrá recuperarla en el menor tiempo posible

### **1.4.2. Teórica**

En la presente investigación respecto a la Ley N°30201, que hace referencia al Desalojo de una manera rápida y eficaz, Por ello, el estudio de esta figura jurídica instaurada en nuestro derecho civil que es la acción de desahucio es importante, puesto que es necesario saber con total certeza que el derecho perjudicado sea correctamente invocado y que aquello que resulta de la sentencia expedida conforme a ley no afecte o vulnere derechos, con eso no pretendo desvirtuar las afirmaciones donde se pone a prueba las tantas concepciones que puedan tener los juristas del derecho, en tal sentido el presente trabajo de investigación es un análisis de los términos empleados por los magistrados, jueces y abogados en el ejercicio de esta profesión donde sin un correcto uso de nuestro ordenamiento jurídico podríamos dañar aún más; una ya deteriorada esfera económica, social y moral de quien en un principio acude a los órganos de justicia con el fin de tutelar sus derechos y buscar una solución al conflicto que viene aquejando día a día en cuenta al arrendatario,

pues estamos frente a una mala aplicación de términos jurídicos que si bien son parecidos y llevan a la misma esencia que es la de restituir el bien y el pago de las cuotas adeudadas hasta la desocupación total del inmueble.

### **1.4.3. Metodológica**

La eficacia de la Ley N°30201, se basará en generalidades y algunos otros alcances que contribuirán al análisis de los conocimientos de la materia objeto de investigación, las cuales entenderán el estudio de fuentes documentales (doctrina y jurisprudencia), entrevistas a jueces, abogados y docentes especialistas en derecho civil. Asimismo, se empleará el uso de instrumentos de recolección de datos tales como cuestionario, que someterán al proceso de validación con el fin de recaudar mayor información.

## **1.5. Objetivos**

### **1.5.1.- Objetivo General**

Determinar en qué medida es eficaz la ley 30201 en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas durante el año 2020.

### **1.5.2.- Objetivos Específicos**

- a) Determinar en qué medida el principio de celeridad es eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendador durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020.
- b) Analizar en qué medida la seguridad jurídica es eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020.

- c) Precisar en qué medida la cláusula de arrendamiento es eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a la ocupación precaria del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020.

## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

### **II.- MARCO TEÓRICO**

#### **2.1.- Antecedentes**

Se conocen como antecedentes de estudio, investigaciones desarrollados por otros autores similares al tema que se está abordando los mismos que pueden ser nacionales e internacionales, en tal sentido, luego de revisar diversas bibliotecas se señalan los siguientes antecedentes:

##### **2.1.1. Antecedentes Nacionales**

*García, (2017), realizó su investigación titulado: La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria, Universidad Cesar Vallejo.* El autor señala que su investigación tuvo como propósito analizar los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo. Evidenciando entre sus conclusiones que, la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento constituye una solución rápida referida al tiempo de espera procesal y efectiva en la restitución del bien; siempre y cuando, se establezca de forma previa pues dicha cláusula obliga al arrendatario a restituir el bien materia de Litis de forma rápida al término del contrato de duración determinada. En los contratos de arrendamiento de plazo determinado no es necesario el aviso, debido a que estos se cursan cuando se tratan de contratos que desvirtuaron su naturaleza en indeterminado y además que al cursarlo resulta complejo para el propietario dentro del proceso pues se advierte una grave contradicción en los supuestos 1699 y 1700 del C.C., que genera

confusión en la legislación respecto a la acción correcta que debemos realizar al momento de exigir en la tutela de un derecho. Respecto a las ventajas y alcances de una futura ley en regular la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento concluyo que; esta medida traerá consigo grandes beneficios al momento de proteger un derecho que a razón de un sistema jurídico ambiguo ha sido gravemente vulnerado ocasionándole, ya que brindará celeridad referido al tiempo de espera procesal y rapidez en la devolución del inmueble. De las referidas conclusiones, antes mencionadas puedo colegir que una determinada clausula en el contrato de arrendamiento, puede ser de mayor eficacia siempre y cuando estén consignada en el mismo, además se recomienda que el contrato de arrendamiento este determinado, para poder tener una segunda causal en caso de que el arrendatario no desee devolver el inmueble.

***Castillo, (2015), realizó una investigación titulado: “El Vencimiento del Contrato de Arrendamiento y la Figura del Ocupante Precario”,*** en la Universidad Privada Antenor Orrego- Trujillo. El autor señala que su investigación tuvo como propósito analizar el vencimiento de contrato en la figura del ocupante precario. Llegando a concluir que; el arrendamiento al vencimiento del plazo y el requerimiento del bien por parte del arrendador, esto no lo convierte en precario al arrendatario ya que el título no fenece, quedan pendientes obligaciones de liquidación, la posesión deviene en ilegítima y está sujeto resarcimiento económico. Que el artículo 911 del código civil no debe ser de aplicación al arrendamiento vencido el plazo y hecho el requerimiento, debido a que quedan los efectos de la relación jurídica, el poseedor deviene en ilegítimo además no se cumple las causales de precariedad que prescribe dicho artículo que la posesión se ejerce sin título o con título fenecido dicho artículo no especifica cuando un título fenece. En la relación jurídica que proviene del contrato de arrendamiento a plazo determinado en aplicación del artículo 1700 del CC, no deviene en precario el arrendatario, ya que el artículo 1699, menciona que no es necesario cursar aviso previo

de ninguna de las partes al finalizar el plazo, el arrendador debe demandar por la causal de vencimiento de contrato para recuperar el bien mediante el desalojo, ya que las distintas interpretaciones no hacen más que generar confusión .

***CAJUSOL G. (2018) Realizó una investigación titulado: 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***, desarrollado en la Universidad Católica de Santo Toribio de Mogrovejo, en su facultad de Derecho para optar título de Abogado. El autor señala que su estudio tuvo como propósito conocer y analizar las norma la defensa posesoria en materia de arrendamiento. Entre sus conclusiones se evidencian que, pese al procedimiento expeditivo que establecen, no logran la efectiva y rápida devolución del bien materia de contrato de arrendamiento al arrendador. A fin de dar solución al problema que se expone, se determinó que es necesario, en primer lugar, unificar y uniformizar las normas que actualmente regulan el proceso de desalojo en el Perú, teniendo como base la regulación contenida en el Decreto Legislativo N° 1177; y, por último, es conveniente que se proceda al uso de la acción posesoria extrajudicial ejercida por el propietario, el arrendador o la persona con derecho a poseer el bien en materia de arrendamiento, en los casos en que opere el vencimiento del contrato o la falta de pago de renta .

***Amaya Ch (2016) realizo una investigación titulado: el Cuarto Pleno Casatorio y el Vencimiento del Contrato de Arrendamiento como Supuesto de Ocupación Precaria***. Desarrollado en la Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo en su Facultad de derecho para optar título profesional de abogado. El autor señala que su estudio tuvo como propósito para analizar el precedente judicial del Cuarto Pleno Casatorio Civil (en adelante Cuarto Pleno), respecto al caso del vencimiento de contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria. Anterior al Cuarto Pleno, han existido diversas posiciones, algunos juristas tenían posiciones similares a la adoptada en el Cuarto Pleno por la Corte Suprema, otros juristas mantenían la posición que el

vencimiento del contrato de arrendamiento no convierte al arrendatario en ocupante precario, conforme lo señala el artículo 1700 del Código Civil, puesto que se entiende que existe una continuación del arrendamiento hasta que el arrendador solicite la devolución del bien. De ese modo, no existiendo un plazo fijo de término de arrendamiento, será el arrendador quien decide en que momento concluirlo y que puede hacerlo extrajudicial o judicialmente, y que una carta notarial no es previo requisito porque la normatividad no lo ha regulado expresamente, sino que podía poner a conocimiento al arrendatario de la solicitud de devolución del bien vía judicial a través de una demanda de desalojo por vencimiento de contrato. Ahora otra controversia que surgió, era si el arrendador solicitaba la devolución del bien a través de carta notarial, éste hecho convertiría en precario al arrendatario, lo que ocasionó posiciones opuestas en la doctrina, algunos juristas comentaban que no puede ser precario porque la relación jurídica entre ambas partes subsiste hasta que se hayan cumplido con todas las obligaciones derivadas del contrato como el pago de la renta si no hubiera cumplido con cancelar en el tiempo, correspondería pago de penalidad por el tiempo que demore en entregar el bien; si el arrendatario se convirtiera en precario, no habría razón de exigir el cumplimiento de obligaciones sobre una relación jurídica y título que ya no existe, puesto que la definición de precario que le otorga el artículo 911 del Código Civil, es que no debe existir título alguno que vincule a las partes, y en este caso no sucede así. Esta problemática ocasionada con el Cuarto Pleno, incentivó a que inicie la investigación sobre la presente tesis, teniendo como objetivo determinar si la regla establecida como precedente judicial vinculante en el IV Pleno Casatorio Civil respecto al vencimiento de un contrato de arrendamiento de duración indeterminada, que lo califica como precario afecta la tutela jurisdiccional efectiva del arrendador demandante. La tesis está estructurada en nueve capítulos, desarrollando temas sobre la tutela jurisdiccional efectiva y principios como economía y celeridad procesal, el contrato de arrendamiento, la posesión, las defensas de la posesión, el desalojo y sus pretensiones derivadas como desalojo por ocupación precaria y de

vencimiento de contrato. Asimismo, desarrollamos temas de fondo como análisis del pleno jurisdiccional civil nacional del 2010, análisis de casaciones con criterios a favor del desalojo por vencimiento de contrato, la decisión del Cuarto Pleno Casatorio de adoptar que el vencimiento de contrato es supuesto de ocupación precaria y las consecuencias jurídicas que conllevan la afectación de la tutela jurisdiccional efectiva del demandante arrendador. Hemos resaltado dos tesis opuestas resaltantes respecto al tema de investigación y hacemos referencia a la tesis del Dr. Gunther Gonzáles Barrón y la tesis de Héctor Lama More, y que una de ellas ha sido base para la emisión del precedente judicial vinculante del Cuarto Pleno. Por último, en el capítulo nueve desarrollamos la necesidad de variar el criterio y uniformizarlo de tal manera que exista convicción en los órganos jurisdiccionales sobre su tratamiento jurídico y no existen más conflictos al momento de aplicarlo. Con ello, hemos resaltado los puntos importantes del desarrollo de nuestro tema de investigación, que consideramos es el meollo de nuestra tesis adoptada.

***CAMPOS G. (2017) realizó una investigación titulado: Calidad de Sentencias de Primera y Segunda Instancia Sobre Desalojo por Ocupación Precaria, en el Expediente n° 00434-207-0-1308-jr-ci-01 del Distrito Judicial de Huaura – Huacho.***

**2017.** Desarrollado en la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote para optar el título profesional de Abogado. El autor señala que el estudio tuvo como propósito conocer el expediente respecto al problema planteado en el tema en estudio. Con el planteamiento de la siguiente interrogante. ¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre, Desalojo por ocupación precaria según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00434- 207-0-1308-JR-CI-01, del Distrito Judicial de, Huaura - Huacho 2017; el objetivo fue: determinar la calidad de las sentencias en estudio? Es de tipo, cuantitativo cualitativo, nivel exploratorio descriptivo, y diseño no experimental, retrospectivo y transversal. La unidad muestral fue un expediente judicial, seleccionado mediante

muestreo por conveniencia; para recolectar los datos se utilizó las técnicas de la observación y el análisis de contenido; y como instrumento una lista de cotejo, validado mediante juicio de expertos. Los resultados revelaron que la calidad de la parte expositiva, considerativa y resolutive, pertenecientes a: la sentencia de primera instancia fueron de rango: muy alta, , de la sentencia de segunda instancia: muy alta,. En conclusión, la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia, fueron de rango muy alta, respectivamente .

### **2.1.2. Antecedentes Internacionales**

*Venegas, (2015), realizó una investigación titulado: “El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de inquilinato, en la ciudad de Quito, en el año 2013”* desarrollado en la Universidad Central de Ecuador. El autor señala que la investigación tuvo como propósito el sistema operativo de relaciones contractuales, llegando a las siguientes conclusiones: que, al establecer la situación actual de las relaciones contractuales de arrendamiento, podemos determinar que dichas relaciones se encuentran reguladas al momento de la celebración del contrato, el mismo que puede ser de manera verbal o escrita y constituye Ley para las partes; pero en ocasiones por desconocimiento o desinformación de las partes contratantes, existe negligencia e inequidad en dicha relación, produciendo conflictos que podrían ser evitados con la correcta aplicación de la Ley. La Ley de Inquilinato presenta ciertos vacíos legales en su articulado, que pueden ser modificados a través de una reforma, aplicando disposiciones que permitan la protección de los derechos y las obligaciones de forma equitativa para las partes, pues se pretende evitar la falta de claridad en la interpretación de dichos artículos. Dentro de la relación contractual, se presentan varios conflictos de intereses, debido a la falta de conocimiento por las partes que celebran el contrato, dicho desconocimiento crea la violación de derechos y la sobrevaloración de obligaciones; de esta forma, por

ejemplo, en el caso de la fijación de las pensiones arrendaticias existe abuso por parte del arrendador y diligencia por parte del inquilino. Se llega a concluir que una correcta aplicación de la ley del Inquilinato, que presenta ciertos vacíos legales, pero determinar su correcta aplicación en las disposiciones de protección. *Campo, (2016), realizó una investigación titulado: “Problemática de vivienda en*

*Venezuela: un reto a las políticas de gobierno y administración del Estado” desarrollado en la Universidad COMPLUTENSE DE MADRID.* La investigación

llegó a las siguientes conclusiones: La excesiva concentración de la población en el eje norte-costero del país, de manera abrupta y sin planificación y ejecución de los urbanismos necesarios correspondientes, trajo como resultado esa anárquica distribución de viviendas, junto al grave déficit que se acumula en el periodo (1984-2012); que junto a la informalidad del empleo y el desempleo abierto, con bajos ingresos y desinversión masiva hacia la necesidad mayoritaria de vivienda social (variable dependiente) han provocado la actual situación. Con esto corroboramos la hipótesis sobre la correlación entre el modelo de Estado y su implicación sobre la problemática de vivienda en Venezuela. Ahora crecimientos poblacionales más lentos y en proceso de maduración, con abultamiento en su zona media y la necesidad de más viviendas por familias de menos integrantes, se seguirá produciendo como fenómeno urbano de mayor expectativa de vida de la población. Dicha población económicamente activa crece, a pesar del fenómeno reciente de inmigración de su juventud más preparada, a causa principalmente de la inseguridad personal y luego la jurídica por instauración del sistema socialista en proceso. La necesidad de empleo y emancipación con constitución de nuevas familias, bajo estas nuevas realidades, debe ser tenida muy en cuenta a la hora del diseño de políticas públicas de vivienda en este país para el futuro inmediato. La transición de una configuración piramidal de la composición de la población de Venezuela, con crecimientos muy acelerados y crecimientos económicos muy moderados implican la disminución del ingreso per. cápita lo que muestra una de las causas evidentes de la problemática de la vivienda para los sectores

populares del país. De esta manera se puede decir que, el incremento poblacional genera un mayor ingreso para el arrendamiento, bajo estas nuevas realidades, la economía debe ser tomada muy en cuenta en el diseño de las dimensiones del arrendamiento en cuanto a la problemática de la vivienda.

***Santamaría U (2015) realizó una investigación titulado: “El Proceso de Desocupación o Lanzamiento y el Derecho de Dominio del Arrendador”*** En la Universidad Técnica de Ambato en su facultad de Derecho para optar título de abogado. El autor señala que su investigación tuvo como propósito conocer y proponer un estudio sistemático de uno de los problemas que afectan a nuestra sociedad, como lo es el dar en arriendo a una persona un inmueble, ya sea para vivienda o local comercial y que el mismo, abusando del derecho, permanezca en el inmueble por un periodo muchas veces superior a los 60 días sin pagar el canon arrendaticio, motivo por el cual acarreado 90 días de anticipación se le comunico la terminación del contrato existente entre las partes, ocasionando perjuicio al patrimonio del propietario. Al plantear las interrogantes de investigación, el objetivo general como los específicos y la importancia de la misma, se pudo evidenciar que el proceso de desocupación o lanzamiento afecta de manera rotunda el derecho de dominio del arrendador, sin embargo de ello, seguimos recurriendo a lo establecidas en la ley, lo cual no brinda al arrendador, las garantías necesarias para proteger su derecho de dominio; es necesario el planteamiento del ante proyecto de Reforma al artículo 33 del Título VII De la terminación del contrato de arrendamiento de la Ley de Inquilinato, con el objeto de garantizar el derecho de dominio del arrendador. Seguidamente se procede al análisis minucioso con la recolección de información, manifestada en el marco teórico, lográndose describir los antecedentes, así como la fundamentación legal, además con las hipótesis y las variables independiente y dependiente se logró comprobar que el proceso de desocupación o lanzamiento inciden en el derecho de dominio del arrendador. La metodología diseñada para la investigación posee una lógica general; con las modalidades de campo, bibliográfica, documental; determinando los

instrumentos de investigación y su procedimiento a fin de desarrollar un estudio minucioso, y plantear las conclusiones y recomendaciones que nos llevaron a formular una propuesta, como es la reforma a la Ley de Inquilinato, numeral 33 referente a la terminación del contrato .

***Vásquez V. (2018) realizó una investigación titulado: La Inscripción de Contratos de Arrendamiento de Predios Urbanos Ante Notario y sus Incidencias.*** Desarrollado en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil para optar grado de maestro en Derecho Registral y Notarial. El autor señala que su estudio tuvo como propósito conocer los contratos de arrendamiento de predios urbanos en el Ecuador, la cual constituye actualmente una de las atribuciones exclusivas de los notarios desde la reforma de la Ley Notarial de fecha 22 de mayo de 2015, con la expedición del Código Orgánico General de Procesos (COGEP), mediante la cual se añadió el numeral 36 al artículo 18 de la mencionada ley. Se hace un análisis de la reforma introducida por el COGEP en la que se establecía que la inscripción de contratos de arrendamiento será para casos cuyo canon mensual excedía de un salario básico unificado del trabajador en general, y se realiza el análisis de la posterior reforma a la Ley Notarial, expedida en el Registro Oficial Sexto Suplemento 913, de 30 de diciembre de 2016, mediante la cual se modifica el artículo 18 numeral 36 y se elimina esta limitación de inscribir contratos de arrendamiento cuyo canon exceda de un salario básico unificado del trabajador en general, sin embargo, no se contempla ninguna norma o disposición que indique lo que sucede con los contratos de arrendamiento cuya cuantía era inferior a un salario básico y que no se pudieron inscribir por la reforma anterior implementada con el COGEP. Se examina la normativa relacionada con esta atribución notarial, como el Código Civil y especialmente la Ley de Inquilinato vigente, de lo cual se concluye en la necesidad de que se realicen reformas legales sobre la materia .

*Maldonado R. (2018) realizó una investigación titulado: El Cumplimiento del Plazo Pactado como Modo de Extinción del Contrato de Arrendamiento, de Fondos Destinados a Vivienda.* Desarrollado en la Universidad Mayor de San Andrés en su Facultad de Derecho. El autor señala que su estudio se enmarcó dentro del Derecho Civil particularmente del género de los Contratos o sea del Contrato de Arrendamiento de Fondos Urbanos destinados a Vivienda. Esta problemática se encuentra contemplada desde la promulgación de la Ley del Inquilinato del 11 diciembre de 1959, que coarta el pacto temporal en Contratos de alquiler de vivienda urbana, situación que se traduce en los arts. 713-720 del Código Civil vigente y 623 de su Procedimiento, donde se evidencia que la voluntad de las partes no pueden fijar un plazo para el cumplimiento o culminación de dichos contratos; siendo que estos contratos jurídicamente y por voluntad de la ley deben nacer con plazo indeterminado en favor del arrendatario incluso hasta su muerte y si este hubiere dejado cónyuge o hijos menores viviendo en el inmueble, dicho contrato se mantiene vigente a favor de los mismos. Es así que, por la práctica y la costumbre, se ha optado como modalidad de conclusión o finalización de los contratos de alquiler de vivienda el del plazo pactado es decir de un año forzoso y un año voluntario que las partes los respetan. Por lo establecido recomiendo Complementar el inc. 2do. Del art. 720 del Código Civil, estableciendo como una de las formas de extinción del Contrato de Arrendamiento de fondos urbanos destinados a vivienda, sea de un año forzoso y un año voluntario, sin desconocer otro plazo, para así no afectar el derecho de propiedad de los bienes inmuebles de los propietarios. Asimismo, recomiendo desarrollar una política de información a la población sobre los derechos y las obligaciones de los propietarios e inquilinos para una pacífica convivencia, libre, armónica dentro de la filosofía del vivir bien

## **2.2.- Bases Teóricas o Científicas**

### **2.2.1. Variable (X): Análisis de la Ley N°30201**

(Abogados Inmobiliarios, 2019) El día 28 de mayo de 2014 se publicó en el diario “El Peruano” la Ley N°30201 conocida como la Ley del Desalojo Express o Desalojo Rápido, que establece una serie de cambios para agilizar el proceso actual de desalojo, pero solo para los casos de desalojos por vencimiento de contrato y por falta de pago que cumplan con las exigencias que establece dicha norma

(Legis- 2019) Como se sabe, la Ley 30201, que regula el desalojo express o rápido, se aplica solo a aquellos contratos de arrendamiento de inmuebles en los cuales el arrendador haya pactado una cláusula de allanamiento a un futuro proceso de desalojo. Ni la tan bondadosa cláusula de allanamiento a futuro que prevé la ley de desalojo express en el tercer párrafo del modificado artículo 594 del CPC, soluciona en su totalidad el problema. Puesto que, el demandado, en su condición de poseedor mediato, tiene la posibilidad de contradecir u oponerse a esta pretensión del demandante o propietario del bien, y siendo esto así, frente al ejercicio del derecho a la defensa del poseedor u ocupante, en el peor de los casos, se gestaría una controversia que finalmente tendría que ser dilucidada en la vía judicial a la espera de una respuesta definitiva.

“Sagastegu (2017) según el autor la Ley N° 30201 es aquella que permite al propietario tener la posibilidad, luego de 15 días, de resolver el contrato por causal de incumplimiento e iniciar un procedimiento ante el Poder Judicial para desalojarlo.

Gonzales (2016) Refiere el autor que la Ley N°30201 que es la cláusula de allanamiento futuro. Mediante dicha cláusula, que debe estar explícitamente incluida en el contrato de arrendamiento, el arrendatario se compromete a desocupar inmediatamente el predio (casa o departamento) si es que se presentan dos causales:

conclusión del contrato o resolución del arrendamiento por falta de pago de las rentas pactadas.

Gonzales (2016) Define el autor a la Ley N°30201 como la cláusula de allanamiento, en teoría, le asegura al propietario un procedimiento judicial cortito, pero en la práctica no es así. Tras el incumplimiento del contrato (ya sea por falta de pago o por vencimiento) el propietario tiene que presentar una demanda ante el juez de paz letrado competente.

(legis- 2019) Hace cuatro años aproximadamente el tenor del artículo del Código Procesal Civil que se titula sentencia de condena futura sufrió un cambio aparentemente sustancial, ello en virtud a la Ley que crea el Registro de Deudores Morosos regulado por Ley 30201, y mal llamada hasta ahora desalojo express. (Gestión-2018) Este procedimiento en la práctica puede tomar hasta seis años o más, según detalló a Gestión.pe el abogado especializado en derecho inmobiliario y socio del Estudio Avendaño, Francisco Avendaño. Esta situación generó que la legislación fuera cambiada y, en el 2014, se promulgó la Ley 30201, que integra la cláusula de allanamiento futuro.

### **Beneficios de la Ley N°30201**

(RPP-2019) De acuerdo con Bruce, la ley del desalojo express generaría inversiones en el país, promoviendo la construcción de viviendas exclusivamente para arrendamiento. “Eso es fundamental, porque con la iniciativa -de aprobarse en el pleno- en el Perú recién va a haber inversionistas que construyan edificios solo para alquiler”, explicó Bruce. Asimismo, Rodolfo Bragagnini, presidente de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú (ASEI) señaló que menos de 1% de las compras de inmuebles corresponden a espacios destinados a alquiler. El proyecto podría alentar a las personas a la adquisición de viviendas para arrendamiento.

“La dificultad para desalojar a los inquilinos morosos es una de las principales razones por las que mucha gente no compra viviendas para alquilarlas. Con esta ley se empezará a asegurar cualquier inversión para una segunda vivienda”, indicó Bragagnini. Aún queda pendiente la aprobación del proyecto en las comisiones de Justicia y Derechos Humanos, y Vivienda y Construcción.

### **2.2.2. Dimensión Principio de Celeridad**

Rogelio, (2013, pg 34) La finalidad del proceso es resolver un conflicto de intereses o eliminar una incertidumbre jurídica y lograr la paz social que será alcanzada en tanto que el método sea eficaz. El problema fundamental de la eficacia en la actuación se centra en el factor humano: el desbordamiento de los órganos jurisdiccionales que, ante la masificación, optan por una actitud de abandono y delegación. La posición de los vencidos en el proceso que se aprovechan de los problemas estructurales del proceso, y procuran retrasar el cumplimiento, cuando no frustrar totalmente la satisfacción del vencedor, por la absoluta negación del cumplimiento efectivo de la decisión judicial.

En la actualidad existen pocos mecanismos para enfrentarse a la obstaculización del vencido sin herir sus derechos individuales, pero, además, los medios existentes se hallan infrautilizados con la correspondiente insatisfacción y la generalización de la falta de confianza que se tiene de nuestro Poder Judicial. El problema de la ausencia de medios se sitúa en el plano legislativo y jurisprudencialmente hablando no se ha hecho nada al respecto más cuando en nuestro sistema judicial no existe la predictibilidad de las resoluciones judiciales lo que conlleva a que ante la existencia de diferentes decisiones frente a una misma situación jurídica se evite el cumplimiento de la sentencia.

De acuerdo a lo regulado por el artículo 139° numeral 3 de la Constitución Política peruana, la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional, constituyen uno de los principios y derechos de la función jurisdiccional.

En tal sentido, concordante con la Carta Magna, el Código Procesal Civil ha regulado en el artículo I de su Título Preliminar el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva que comprende en un triple e inescindible enfoque: a) La libertad de acceso a la justicia, eliminando los obstáculos procesales que pudieran impedirlo. b) La obtención una sentencia de fondo, es decir motivada y fundada, en un tiempo razonable, más allá del acierto de dicha decisión. c) Que esa sentencia sea cumplida, es decir que el fallo sea ejecutoriado.

### **2.2.3. Dimensión Seguridad Jurídica**

(La Ley- 2015) La seguridad jurídica es un principio del derecho, universalmente reconocido, que se basa en la «certeza del derecho», tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y que significa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, ordenado o permitido por el poder público. La palabra seguridad proviene de la palabra latina, la cual deriva del adjetivo (de *secura*) que significa estar seguros de algo y libres de cuidados. El Estado, como máximo exponente del poder público y primer regulador de las relaciones en sociedad, no sólo establece (o debe establecer) las disposiciones legales a seguir, sino que en un sentido más amplio tiene la obligación de crear un ámbito general de seguridad jurídica al ejercer el poder político, jurídico y legislativo.

La seguridad jurídica es, en el fondo, la garantía dada al individuo por el Estado de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán violentados o que, si esto último llegara a producirse, le serán asegurados por la sociedad, la protección y reparación de aquellos. En resumen, la seguridad jurídica es la «certeza del derecho» que tiene el

individuo de modo que su situación jurídica no será modificada más que por procedimientos regulares y conductos legales establecidos, previa y debidamente publicados.

#### **2.2.4. Dimensión Cláusula de Allanamiento**

(Abogados Inmobiliarios, 2019) Es una cláusula en virtud del cual el arrendatario renuncia expresamente a oponerse o contradecir un futuro juicio de desalojo por vencimiento de contrato o por falta de pago (salvo demuestre que el contrato aún no ha vencido o acredite que se encuentre al día en el pago de sus rentas), lo que permitirá al Juez- en dichos procesos- pueda expedir sentencia y al orden de lanzamiento en un menor tiempo que la forma regular, evitando así que la otra parte puede dilatar el proceso alegando justificaciones de cualquier tipo con el fin de no devolver el inmueble.

MODELO DE LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO (Abogados Inmobiliarios, 2019) La ley no establece un modelo, pero podemos ejemplificar como sería

CLÁUSULA XYZ: EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO declaran que este último se someta a la cláusula de allanamiento a futuro, establecida en el Artículo 594° del Código Procesal Civil, por lo que en caso de incurrir en más de dos meses y medio de incumplimiento en el pago de la renta convenida o de haberse vencido el plazo de contrato, EL ARRENDATARIO deberá desocupar y restituir inmediatamente el bien a EL ARRENDADOR, conforme a los términos del mencionado artículo. En consecuencia, EL ARRENDATARIO se compromete a contradecir o a oponerse a la demanda de desalojo solo si demuestra que ha realizado los pagos de la renta convenida en la forma y oportunidad pactada que el contrato aún no ha vencido.

### **2.2.5. Variable (Y): Contrato de Arrendamiento**

Sobre la formalidad que debe contener el contrato de arrendamiento. Se debe de incluir en el contrato de arrendamiento: (Gestión- 2018) Bajo este paraguas que protege al propietario, en teoría y vía judicial, se ordenará en 15 días hábiles el desalojo del moroso. No obstante, en la práctica estos 15 días - advierte Avendaño - puede convertirse en meses e incluso años con las apelaciones y casaciones que presenta el inquilino ante la instancia judicial.

La cláusula de allanamiento, en teoría, le asegura al propietario un procedimiento judicial cortito, pero en la práctica no es así. Tras el incumplimiento del contrato (ya sea por falta de pago o por vencimiento) el propietario tiene que presentar una demanda ante el juez de paz letrado competente, explicó Avendaño.

Una vez recibida y admitida a trámite, el juez deberá notificarla al arrendatario. Este solo podrá oponerse a la restitución del inmueble si logra acreditar que el contrato de arrendamiento sigue vigente o si canceló los meses de alquiler adeudados.

Para este paso, advierte el letrado, tiene seis días de plazo desde que se le notifica la demanda, pero si no logra acreditarlo - de acuerdo a la ley - el juez ordenará el desalojo en 15 días hábiles. Todo ello ocurre en teoría, pero en la realidad no se cumplen los (desalojos en) 15 días, debido a que hay oposición del inquilino, sigue la apelación y así el juez resuelve, sube a la siguiente instancia, en fin todo un procedimiento judicial que se resuelve en años. En la práctica dejó de ser útil como un mecanismo para desalojar a los inquilinos morosos ", subrayó el especialista en derecho inmobiliario.

(BIEN RAICES- 2017) Previamente se tendrá que solicitar una conciliación ante un Centro de Conciliación. El demandante –arrendador- deberá presentar la demanda ante el juez de paz letrado competente. El demandando –arrendatario- solo puede oponerse si acredita dos situaciones:

Que el contrato de arrendamiento sigue vigente. Que ha cancelado la renta adeudada.  
Para lo cual sólo contará con 6 días de plazo desde que le es notificada la demanda.

Vencido el plazo, el juez ordenará el lanzamiento en 15 días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil. El lanzamiento se ejecutará contra todos los que ocupen el predio, aunque no hayan participado en el proceso o no aparezcan en el acta de notificación. Es importante señalar, que la resolución tiene que estar confirmada por el superior jerárquico (juez especializado) si es que es apelada por el arrendatario el tiempo del lanzamiento se extiende hasta que resuelva el superior jerárquico.

#### **2.2.6. Dimensión Obligación del Arrendador**

Gutierrez (2016, pg 29) “Indica que el arrendamiento es un contrato típico pues está regulado de manera expresa por el legislador a partir del Art. 1666 del Código Civil”.

Lozano (2015, pg 35) Define un arrendamiento como un contrato entre el arrendador y el arrendatario, en donde se fija los derechos y responsabilidades de ambos, el arrendador y el arrendatario. El arrendamiento permite al arrendatario la ocupación y uso, durante un período de tiempo específico, la tierra y las estructuras fijadas en la misma. Por su parte, el arrendatario generalmente paga una renta especificada. El arrendamiento puede fijar otros deberes y responsabilidades del arrendador y el arrendatario. Una vez que las partes firman el arrendamiento ambas quedan ligadas por sus términos.

Chavarri (2012, pg 33) Define al arrendamiento el contrato de arrendamiento es un contrato típico que jamás ha dejado de ser un contrato. Un contrato por excelencia es el acto jurídico patrimonial, existen otros, eso quiero dejarlo bien en claro, pero el contrato es el más usado, el más conocido, el que en la medida que ha ido pasando el

tiempo ha sido un instrumento de transferencia patrimonial. Pero, queramos o no, vivimos en una sociedad donde lamentablemente la buena fe, la confianza y la seguridad jurídica muchas veces no están presentes y es ahí donde el ordenamiento jurídico tiene que llevar ciertos cambios, modernizarse, adecuarse a ciertas exigencias que crean ese clima de confianza, necesariamente, entre las personas que apuestan por el ordenamiento y el desarrollo económico de nuestro país. Y, justamente, en el contrato de arrendamiento participan dos grandes partes: el arrendador y el arrendatario o inquilino. Ha motivado siempre apasionamientos con respecto a ponerse en un lugar o al otro para poder llevar a cabo un correcto desarrollo del mismo. De los conceptos antes indicados llego a la conclusión que un arrendamiento es un contrato que evidencia su importancia en la vida diaria por el impacto que tiene en la economía, así como en la satisfacción de necesidades, en especial el contrato de arrendamiento que es una fuente obligaciones donde se recibe una retribución a cambio del uso de la propiedad durante un tiempo determinado.

### **2.2.7. dimensión Obligación del Arrendatario**

Castillo (2016, pg 9) Menciona que las obligaciones que asume las partes en un contrato de arrendamiento, el Código Civil peruano de 1984 (...) los artículos se basan en los artículos de 1678 a 1680 trata acerca de las obligaciones del arrendador. (...) entre ella tenemos Obligación de entrega del bien, establece que el arrendador esta obliga al arrendador al arrendatario el bien arrendado. Resulta evidente que el citado numeral regula la que constituye una obligación de dar que asume el arrendador con respecto al arrendatario(...) esta obligación deberá ejecutarse en estricto apego a los principios de identidad e integridad del pago(...). En el artículo 1134° El bien debe entregarse con sus accesorios, salvo que lo contrario resulte de la ley, del título de la obligación o de las circunstancias del caso, el primer párrafo del artículo mencionado impone al deudor la obligación de conservar el bien hasta su entrega; vale decir, la obligación de realizar todos los actos conducentes a que el bien conserve, en el

momento que se efectúe el traspaso del mismo al acreedor, todas las características que tenía cuando se generó la obligación (en el caso de los contratos, al momento de su celebración) (...) En lo relativo al segundo párrafo del artículo 1134, podemos decir que dicho precepto no hace sino recoger los principios establecidos en el artículo 888 del Código Civil, en lo referente a las partes de un bien que se consideran sus accesorios. Esta norma señala lo siguiente: Artículo 888.- Son accesorios los bienes que, sin perder su individualidad, están permanentemente afectados a un fin económico u ornamental con respecto a otro bien. Así el segundo párrafo del artículo 1134° recoge el antiguo principio jurídico de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, de modo tal que si un deudor se halla obligado a entregar un bien cierto, deberá hacerlo junto con sus accesorios .

Castillo (2016, pg 18), De conformidad con lo prescrito por el artículo 1680 (inciso 1) del Código Civil peruano, el arrendador también está obligado a mantener al arrendatario en el uso del bien durante el plazo del contrato, y a conservarlo en buen estado para el fin del arrendamiento.(...) El artículo 1673 si en el curso del arrendamiento el bien requiere reparaciones que pueden diferirse hasta el fin del contrato, el arrendatario debe tolerarlas aun cuando importen privación del uso de una parte de él. En principio, se tiene que el arrendador no podrá realizar innovaciones en el bien sin autorización del arrendatario. Así, resulta evidente que el arrendador tiene la obligación de mantener el bien en disposición del arrendatario en el mismo estado en que se encontraba al momento de la celebración del contrato. (...) Sin embargo, el arrendador no solo tiene el deber de mantener el bien en ese mismo estado, sino también tiene el derecho de conservarlo en dicho estado. Es por varias razones, en primer término, porque a pesar de encontrarse arrendado el bien, el propietario sigue siendo dueño del mismo, y tiene la expectativa de recuperar la posesión una vez concluida el contrato de arrendamiento (...) Así mismo, dicha expectativa consiste en recibir en devolución el bien en el mismo estado en que se encontraba al momento de entregarlo

al arrendatario, sin mayor deterioro que el del uso normal que haga de él. Sin embargo, si se produjera una situación que ameritara una reparación urgente del bien .

Para concluir menciono estas dos obligaciones porque están enfocadas en la problemática del presente trabajo de investigación, porque cuando el arrendador entrega el bien cabe la posibilidad que no lo vuelva a recuperar, o en su defecto se lo devuelva, pero completamente dañado.

Castillo (2016, pg22) En el inciso 1 del artículo 1681, establece que el arrendatario está obligado a recibir el bien. En realidad, de haber establecido esta aparente obligación, además si el arrendatario se negase a recibir el bien, el arrendador se negase a recibir el bien, el arrendador en caso de insistir en la ejecución del contrato, podría llegar a forzar el pago a través del mecanismo judicial de la consignación. Claro está que, en la situación, difícilmente dicho arrendador insistirá que el contrato se ejecute ya que se encontrarían en una situación jurídica .

Castillo (2016, pg 27) “Conforme a lo establecido en el inciso 3 del artículo 1681 del Código Civil, el arrendatario está obligado a pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del bien, con sujeción a las normal que los regulan.”

Castillo (2016, pg 39) Conforme a lo establecido por el artículo 1681, el arrendatario está obligado a devolver el bien al arrendador en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el del uso ordinario. Sobre esta particular resulta evidente que la norma citada no hace sino reiterar el principio de la identidad aplicado a las obligaciones del arrendatario. En tal sentido, el deber de devolver el bien en el estado que se recibió no solo resulta aplicable para cuando haya que devolverlo por vencimiento del plazo del contrato, pues como sabemos, el contrato de arrendamiento podría terminar por alguna otra causal distinta al vencimiento del plazo pactado (como podría ser el caso de la

resolución por incumplimiento de alguna de las obligaciones del arrendatario o algún otro supuesto distinto). En estos y en todos los otros casos en que concluya la relación contractual, queda claro que el arrendatario deberá devolver el bien al arrendador en similar condición o estado en que lo recibió.

Si bien los siguientes textos aluden a la obligación del arrendatario de devolver el bien al vencimiento del plazo, debe entenderse que ese también está obligado a ello en todo supuesto en que el contrato de arrendamiento sea resuelto (judicial o extrajudicialmente), sea rescindido o sea declarada su nulidad.

#### **2.2.8. Dimensión ocupación precaria**

Gonzales (2016, pg 45) “El desalojo rápido puede aplicarse solamente a aquellos contratos de arrendamiento de inmuebles en los cuales el Arrendador haya pactado con el Arrendatario una Cláusula de Allanamiento a un futuro proceso de desalojo. Por eso, mucho ojo al realizar el contrato de arrendamiento, ya que esta Cláusula de Allanamiento es requisito indispensable para que en un futuro la ley pueda aplicarse y así protegerse de no ser despojado de un inmueble en alquiler.”

Lozano (2017, pg 57) En los procesos de desalojo, el demandante persigue que el demandado desocupe el bien materia de litis y lo deje a su completa disposición, a fin de que pueda hacer efectivo los derechos de uso y disfrute del que se encontraba privado. En ellos, al igual que los demás procesos que conocemos, se transcurre por cinco etapas[4], en primer lugar una etapa postulatoria en la cual el demandante invoca un derecho personal a exigir la devolución del bien al demandado quien ha de responder a dicha pretensión teniendo incluso la posibilidad de plantear excepciones, cuestiones probatorias, etc. Una segunda probatoria, en la cual las partes han de acreditar lo manifestado en los actos postulatorios del proceso, mediante los medios probatorios

que les autoriza la norma procesal (...) La tercera etapa es la decisoria, en ella el juez puede condenar al demandado a desocupar el inmueble que ocupa, o rechazar la demanda y por ende queda libre el demandante para ejercer las acciones tendientes a la restitución del bien por acción personal o real. En ese sentido REIMUNDIN, señala que la sentencia en el juicio de desalojo no importa un prejuzgamiento sobre el dominio o preferente derecho posesorio, pero hace cosa juzgada acerca del desahucio, sin que el inquilino pueda reabrir discusiones en otros juicios. La cuarta etapa la impugnatoria, en la que la parte vencida solicita un nuevo examen a la decisión del Juez que resolvió el desalojo, por considerarlo que existe un vicio o error además que ésta, le produce agravio (...) Finalmente la quinta y última etapa (la ejecutoria) que, conforme lo señala el maestro este "(...) ligada al sentido finalísimo del proceso. La búsqueda de una declaración judicial es, en estricto, la necesidad de contar con un instrumento que produzca un cambio en la realidad. Si la sentencia no pudiera cumplirse, el proceso carecería de sentido. La etapa ejecutoria cumple esa función, es decir convertir en eficaz la decisión definitiva obtenida en el proceso

### **2.2.9. Causales por vencimiento de contrato**

Castillo (2016, pg 34) Refiere el autor que por el vencimiento de contrato sería cuando luego de haber vencido el plazo del contrato, el arrendador exige la devolución del bien mediante carta notarial (artículos 1700 y 1703 CC]). En efecto, no debe olvidarse que, según nuestra normativa, el hecho de que venza el plazo del contrato no convierte al arrendatario en precario: debe haber un requerimiento de devolución para que recién el contrato se entienda extinguido y por ende el arrendatario pase a tener la condición de precario.

Lozzno (2015) indica el autor que, dentro de una relación de arrendamiento, en donde el poseedor inmediato se niega a devolver el bien, tanto el Código Civil (art. 1704) como el Código Procesal Civil (art. 679) reconocen que el desalojo se puede plantear

—dependiendo de las circunstancias— por la causal de posesión precaria como por la de vencimiento de contrato. En el primer caso estamos ante un exarrendatario, a quien ya se le requirió la devolución y con ello se le convirtió en precario. En el segundo caso estamos todavía ante un arrendatario, a quien por no habersele solicitado extrajudicialmente la devolución, no se le ha convertido en precario.

#### **2.2.10. Por falta de pago de las rentas**

Gonzales (2016) refiere el autor que el retraso en el pago del alquiler supone un incumplimiento grave de las obligaciones a cargo del inquilino que puede ser motivo de la resolución del contrato de arrendamiento. El plazo para pagar la renta convenida en el arrendamiento será el que libremente hayan pactado las partes en el contrato. En su defecto y para el supuesto de que no hubiesen dicho nada en el contrato, la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 (reformada en parte por la Ley 4/2013), establece en su artículo 17 que la renta deberá ser abonada dentro de los siete primeros días de cada mes. Una vez que se ha producido el impago de la renta en el plazo convenido, el inquilino se haya incurrido en incumplimiento contractual, sin que la Ley distinga entre incumplimiento y mero retraso.

(Abogados Inmobiliarios, 2019) Es una ley que busca agilizar el trámite de los procesos judiciales de desalojo reduciendo su tiempo de duración, aplicable para los desalojos por falta de pago y para los desalojos por vencimiento de contrato, siempre y cuando cumplan con las exigencias establecidas en dicha norma

#### **2.2.11. Efectos de la ley de desalojo Express**

(Abogados Inmobiliarios, 2019) Con la cláusula de Allanamiento, se evita que el arrendatario pueda apelar la orden de Lanzamiento del Juez, no la Ley de Desalojo Express señala que para que proceda el lanzamiento no es suficiente la sentencia del Juez que ordena la desocupación, sino dicha resolución haya quedado firme, esto es

que no haya sido apelada por el arrendatario o si bien habiendo sido apelada, esta ha sido confirmada por el Juez Superior en la última instancia.

Es importante precisar que el derecho a recurrir a la doble instancia es una garantía constitucional en virtud del cual toda persona tiene derecho a impugnar los fallos judiciales, por lo que no puede prohibirse de modo alguno el derecho de apelar a ninguna persona

Gestión (2018) Es aquel – de acuerdo al Código Civil – que deja de pagar la renta por dos meses seguidos, por lo que el propietario tiene la posibilidad, luego de 15 días, de resolver el contrato por causal de incumplimiento e iniciar un procedimiento ante el Poder Judicial para desalojarlo .Mediante dicha cláusula, que debe estar explícitamente incluida en el contrato de arrendamiento, el arrendatario se compromete a desocupar inmediatamente el predio (casa o departamento) si es que se presentan dos causales: conclusión del contrato o resolución del arrendamiento por falta de pago de las rentas pactadas

Gestión (2018) Quien trata de ejercer su derecho de propiedad a través de la cláusula de allanamiento. Esta situación generó que la legislación fuera cambiada y, en el 2014, se promulgó la Ley 30201, que integra la cláusula de allanamiento futuro. Mediante dicha cláusula, que debe estar explícitamente incluida en el contrato de arrendamiento, el arrendatario se compromete a desocupar inmediatamente el predio (casa o departamento) si es que se presentan dos causales: conclusión del contrato o resolución del arrendamiento por falta de pago de las rentas pactadas .

### **2.2.12. Desalojo por mandato judicial**

El desalojo es la acción mediante la cual se le arrebató a un individuo la tenencia material de un bien inmueble, por mandato de una autoridad judicial o gubernamental en cumplimiento de una sentencia, que declare el desalojamiento del inquilino o del poseedor del inmueble.

Gutiérrez (2016, pg 160) Menciona que el desalojo, es un proceso tendiente a recuperar el uso y goce de un inmueble, pero conforme lo indica el Artículo 585 del Código Procesal Civil, consiste en la restitución de un predio. El proceso de Desalojo, no es uno en el que se discuta la titularidad de un bien (pg 160) El desalojo es la restitución que utiliza la norma, lo que significa que se trata de un poseedor mediato. Solo puede ser restituido lo que ha sido entregado.

Sagastegu (2017, pg 14) “El desalojo es el proceso legal de hacer que un inquilino se vaya de una vivienda alquilada. En Michigan, la ley ofrece un acceso más rápido a la corte y una resolución más rápida en casos de desalojo que en un juicio usual. Es ilegal que un propietario de su vivienda lo desaloje sin primero ir a la corte y obtener una orden de desalojo. El propietario no puede impedir que usted acceda a su vivienda sin una orden de desalojo.” El desalojo es un proceso que se interpone porque el arrendatario no cumple con una de sus obligaciones que es devolver el bien entregado en un inicio.

( Gutiérrez, 2017- pg 35) El Registro de Deudores Alimentarios Morosos del Poder Judicial (REDAM), existe con la finalidad de registrar a las personas que por obligación y mandato judicial tienen que pagar cuotas alimentarias. Las personas que deban 3 o más cuotas no consecutivas serán registradas como morosas. En este sentido el REDAM creó un portal para consultar a los morosos y que estos se vean en obligación

de cumplir con sus deudas alimentarias. Este registro protege a las personas afectadas por las deudas alimentarias, haciendo énfasis en los menores de edad e incapacitados. La ley N° 28970 deja fijados los estatutos del registro. En el registro encontrarán las personas la información que necesitan para saber quién es un moroso, o cómo se incurre en morosidad. A la vez, se encuentra la información pertinente de cómo cumplir con sus deudas según el tipo de sentencia. La información contenida en el registro será provista a la Superintendencia de Banca y Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones mensualmente, esto con la finalidad de llevar registro de la deuda alimentaria en la Central de Riesgos de dichas instituciones .

### **2.2.13. Contrato de arrendamiento**

El contrato de arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado. La parte que proporciona el goce se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario. También se conoce con el nombre de inquilino cuando se trata de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, y colonos cuando el goce radica en predio rústico .

**Capacidad.** Poder realizar actos jurídicos, ser susceptible de obligaciones, poder contratar, etc., estas facultades las obtiene al momento de cumplir la mayoría de edad (18 años), así lo establece la norma, cumpliendo con este requisito de edad, la persona ya puede ejercer sus derechos, realizar acto jurídicos contratos privados, cumplir con las obligaciones que devienen de los contratos, etc., para poder tener la capacidad de ejercicio es necesario tener antes la capacidad de goce.

**Consentimiento.** Es un concepto jurídico que hace referencia a la existencia de un acuerdo entre dos o varias personas para aceptar derechos y obligaciones. Su principal marco de actuación es el Derecho civil y, en especial, el Derecho de obligaciones y de contratos, en donde el consentimiento juega un papel fundamental en el marco de la autonomía de la voluntad.

Objeto del acto jurídico es el contenido del mismo, el objeto de celebrar un acto jurídico es la relación de una relación jurídica que sirva como nexo entre las partes, esta relación conceptualizando la como el objeto debe ser física y jurídicamente posible para que el acto jurídico tenga validez. Siendo el objeto del acto jurídico la relación jurídica creada, está a su vez tiene un objeto, pues esta relación jurídica crea obligación o prestaciones de ambas partes y estas obligaciones o prestaciones tiene por objeto a los bienes, servicios, derechos, etc .

#### **2.2.14. Medida Cautelar**

( Catalao, pg 56) En los procesos de desalojo por vencimiento del plazo de contrato o por otro título que obligue la entrega. Procede la ejecución anticipada de la futura decisión final, cuando el demandante acredite indubitable (Que no puede dudarse) el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien (art 679 CPC)

(CALER, pg 23)El poseedor puede demandar el pago de mejoras siguiendo el trámite del proceso sumarísimo, si antes es demandado por desalojo deberá interponer su demanda en un plazo que vencerá al día de la contestación. Este proceso no es acumulable al de desalojo (art 595 CPC)

La Corte Suprema sigue el artículo 595 del Código Procesal Civil para señalar que si se demanda el desalojo, el poseedor que hizo mejoras debe demandar de forma paralela el reembolso de estas. La autora critica esta situación, que crea la no rara posibilidad

de que el poseedor gane en los dos procesos, reteniendo el bien y con derecho a las mejoras.

El equívoco inicial parte de considerar que el poseedor al que alude el artículo 595 del Código Procesal Civil es el mismo que tiene derecho al valor de las mejoras conforme al artículo 917 del Código Civil. Por las razones que se explican, un arrendatario no se identifica con el poseedor al que se refiere esta última norma. No es un medio de ejecución forzada, aunque la sentencia se ejecute en la misma forma que la ejecución. No obstante, este proceso supone un período de conocimiento donde el juez oye a las partes (etapa de alegaciones), examina y valora la prueba y finalmente dicta sentencia. Esta debe ser ejecutada por vía forzosa en defecto de la ejecución voluntaria.

## **2.3.- Marco Conceptual**

**2.3.1. Contrato de arrendamiento:** Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida. Aquí, se destacan algunos elementos: i) los sujetos de la relación obligatoria contractual, ii) la cesión temporal del bien, iii) la renta convenida y iv) no se incluye en la definición el disfrute del bien, puesto que el término “uso” implícitamente comprende al goce o disfrute

**2.3.2. Proceso de desalojo:** El juicio de desalojo es un proceso especial que se sustancia por el procedimiento establecido para el sumarísimo, no existiendo norma alguna que disponga otro procedimiento se debe entender que se refiere al proceso sumarísimo, como es el caso de inadmisibilidad de la reconvención

**2.3.3. Ley de Allanamiento Express:** cláusula, que debe estar explícitamente incluida en el contrato de arrendamiento, el arrendatario se compromete a desocupar inmediatamente el predio (casa o departamento) si es que se presentan dos causales: conclusión del contrato o resolución del arrendamiento por falta de pago de las rentas pactadas.

**2.3.4. Juzgado de Paz Letrado:** Los Juzgados de Paz constituyen el menor nivel jerárquico en que se encuentra organizado el Poder Judicial. Cada distrito del país cuenta con un juzgado de paz. Sin embargo, existen juzgados que, atendiendo a motivos de carga procesal, engloban más de un distrito; así como distritos que, por los mismos motivos, tienen más de un juzgado de paz. Los juzgados de paz tienen competencia sobre temas de menor cuantía o de menor gravedad (sólo faltas penales, no pueden conocer delitos) y no se subdividen en especialidades grandes.

## **CAPÍTULO III: HIPÓTESIS**

### **3.1. Hipótesis General**

La ley 30201 es significativamente eficaz en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas durante el año 2020.

### **3.2. Hipótesis Específica**

- a) El principio de celeridad es significativamente eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendador durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020.
- b) La seguridad jurídica es significativamente eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020.

- c) La cláusula de arrendamiento es significativamente eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a la ocupación precaria del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020.

### **3.3. Variables (definición conceptual y operacional)**

#### **3.3.1. Variable (X)**

##### **Análisis la Ley N° 30201**

Es una norma que establece una serie de cambios para agilizar el proceso actual de desalojo, pero solo para los casos de desalojos por vencimiento de contrato y por falta de pago que cumplan con las exigencias que establece dicha norma, regulándolo aquellos contratos de arrendamiento de inmuebles en los cuales el arrendador haya pactado una cláusula de allanamiento a un futuro proceso de desalojo.

#### **3.3.2. Variable (Y).**

##### **Contrato de arrendamientos**

Desde una concepción clásica algunos autores definen lo siguiente: “El nombre del contrato ha sido recogido del término latino locatio conductio derivado del principio contractual romano locatio conductio rerum (locación de cosas). No obstante, ello se denomina “contrato de alquiler” y más técnicamente de “contrato de arrendamiento”. Desde un punto de vista amplio se indica lo siguiente: “Es un contrato en el que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio y, la otra, a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

### **3.4. Operacionalización de variables**

**Variable X = Ley N° 30201**

**Variable Y= Proceso de Desalojo**

**Tabla 1**

<b>Variables</b>	<b>Dimensión</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Items</b>	<b>Escala</b>
Variable (X) Análisis Ley N°30201	Principio de celeridad	• Desalojo	1	Nominal
		• Formalidades	2	
		• Restitución del inmueble □	3	
		• Resolución del contrato □	4	
	Seguridad Jurídica	• Vencimiento de contrato	5	
		• Protección posesoria	6	
		• Registro de deudores morosos	7	
	Cláusula de allanamiento	• Las Rentas Impagas	8	
		• Proceso de desalojo empleando la Ley	9	
			10	
Variable (Y) Contrato de Arrendamiento	Obligación del arrendador	• Pago de mejoras	11	Nominal
		• Medida Cautelar	12	
		• Desalojo por falta de pago	13	
		• Vencimiento de contrato	14	
	Obligación del arrendatario	• Clausulas especificas	15	
		• Naturaleza del contrato	16	
		• Vencimiento del contrato	17	
	Ocupación precaria	• Lanzamiento	18	
		• Naturaleza jurídica	19	
		• Inquilino precario	20	

## **CAPÍTULO IV: METODOLOGÍA**

El presente trabajo de investigación corresponde al modelo cuantitativo, porque básicamente persigue analizar la eficacia de la ley 30201 en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el distrito de comas, año 2020. Para ello se apoya en las técnicas estadísticas, sobre todo la encuesta y el análisis de documentos. Aquí lo importante es construir un conocimiento lo más objetivo posible, deslindado posibles distorsiones de información que puedan generar los sujetos desde su propia subjetividad. (Sampieri, 2007).

### **4.1. Método de Investigación:**

#### **a) Método general**

Es aquella que se utiliza con la finalidad de construir un conocimiento científico. Se aplica lógica y universalmente a cualquier ciencia. Dado que apoya su desarrollo y

fundamentación, partiendo de observaciones, razonamientos, análisis, síntesis y llegan a comprobaciones que permitan verificar el conocimiento Hipotético - Deductivo: que consiste en un procedimiento que parte de unas aseveraciones en calidad de hipótesis y busca refutar o falsear tales hipótesis, deduciendo de ellas conclusiones que deben confrontarse con los hechos. Bernal (2010). Dentro de este contexto el método que utiliza en esta investigación es Hipotético - deductivo, porque se considera la aplicación de un conjunto de análisis y observaciones, y a partir de ello se formulan hipótesis que son sometidos a experimentos y en función a las teorías, principios y leyes las hipótesis son modificadas a partir de sus análisis .

#### **b) Métodos Específicos**

Método Estadístico: Reynaga (2015), lo define Consiste en una secuencia de procedimientos para el manejo de los datos cuantitativos de la investigación. (p. 32).

El método que utilizaremos en nuestra investigación es cuantitativo. Método analítico: Gutiérrez- Sánchez (1990) lo define como aquel “que distingue las partes de un todo y procede a la revisión ordenada de cada uno de los elementos por separado “Este método es útil cuando se llevan a cabo trabajos de investigación, que consiste en revisar en forma separada todo el acopio del material necesario para la investigación .

#### **4.2. Tipo de Investigación**

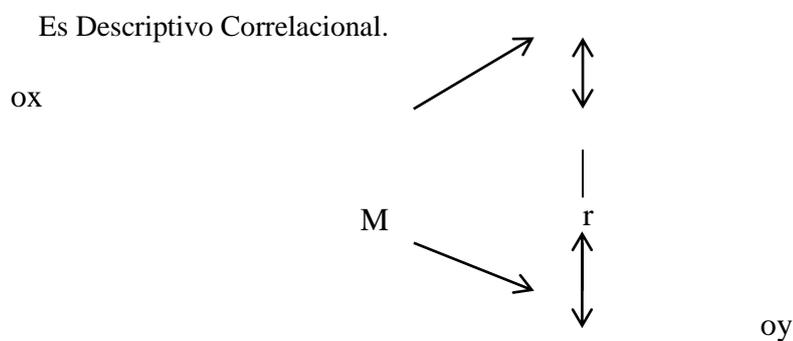
El presente estudio, es de tipo básico y sustantivo, porque tiene como objetivo describir y explicar sistemáticamente una realidad concreta que ocurre en el entorno del programa aprendo en casa respecto al aprendizaje virtual, reconociendo en ellas sus características y las variaciones o sus condiciones, para luego poder plantear propuestas de solución (Tamayo, 2004, p.44) .

### 4.3. Nivel de Investigación

El nivel de investigación es descriptivo y explicativo, Porque las investigaciones de nivel descriptivo, consisten en caracterizar los fenómenos del programa aprendo en casa, en una situación concreta indicando sus rasgos más peculiares o diferenciadores por lo que se refiere al objeto de estudio de examinar un tema o problema poco estudiado. Y del mismo modo el nivel explicativo trata de efectuar un proceso de abstracción a fin de destacar aquellos elementos, aspectos o relaciones que se consideran básicos para comprender los objetos y procesos. (Sampieri 1998, Pág. 60)

### 4.4. Diseño de la Investigación

Investigación No-experimental: Es aquel que se realiza sin manipular deliberadamente variables. Se basa fundamentalmente en la observación de fenómenos tal y como se dan en su contexto natural para después analizarlos. En estos tipos de investigación no hay condiciones ni estímulos a los cuales se expongan los sujetos del estudio. Los sujetos son observados en su ambiente natural y dependiendo en que se va a centrar la investigación, existen diferentes tipos de diseños en las que se puede basar el investigador. (Garza Elizabeth et al 2016, p.11) Estudios Transversales: Son estudios diseñados para medir la prevalencia de una exposición y/o resultado en una población definida y en un punto específico de tiempo.



Donde:

M : Muestra en la que se realiza el estudio.

Ox : Observación realizada a la Variable X.

Oy : Observación realizada a la Variable Y

R : Influencia de Ox sobre Oy.

#### **4.5. Población y muestra**

##### **4.5.1. Población:** Arrendatarios del distrito de Comas

Parte fundamental del desarrollo de este estudio es la muestra a la que va dirigida. Pero primero es importante definir qué es lo que se entiende por muestra, para Sharon (2000) muestra se puede definir como un subconjunto de la población, mientras Malhotra (1997) define población como un conjunto de elementos que tienen en común características. En tal sentido, el universo poblacional, será los arrendatarios del distrito de Comas .

##### **4.5.2. Muestra:**

De acuerdo con Hernández (2017) “una muestra aleatoria simple es la que resulta de aplicar un método por el cual todas las muestras posibles de un determinado tamaño tengan la misma probabilidad de ser elegidas,” (p. 324). Por lo que la muestra será el siguiente.

<b>PERSONAS</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Arrendatarios del distrito de Comas	50	100%

## **4.6. Técnicas e Instrumentación de recolección de datos**

### **4.6.1 Técnicas de recolección de datos**

- ❖ **La encuesta**, se puede definir como una técnica destinada a reunir, de manera sistemática, datos sobre determinado tema o temas relativos a una población a través de contactos directos o indirectos con los individuos o grupos de individuos que integran la población estudiada (Zapata, 2005)

### **4.6.2 Instrumentos de recolección de datos**

- ❖ **Cuestionario**: Es un sistema de preguntas racionales, ordenadas en forma coherente, tanto desde el punto de vista lógico como psicológico, expresadas en el lenguaje sencillo y comprensible, que generalmente responde por estricto la persona interrogada, sin que sea necesario la intervención del encuestador García (2004).

## **4.7. Técnicas de procedimientos y análisis de datos**

En el procesamiento y el análisis de datos, primero se procederá a aplicar el cuestionario a la muestra de la institución en estudio, luego de ello se registrará en la hoja de cálculo Excel, para su tabulación y calificación según las escalas definidas previamente, conforme los bases de datos. Luego, se analizarán los datos a través del programa estadístico SPSS versión 22.0 en español. La estadística que se utilizará será estadística descriptiva dado que permite organizar y presentar los datos de manera ordenada y precisa respecto a las variables analizadas haciendo rápida su lectura e interpretación, conforme se precisan, mediante tablas de frecuencia y porcentajes con sus respectivas figuras e interpretaciones de acuerdo a los objetivos e hipótesis planteados en la presente investigación. Conforme la tabla siguiente:

**Tabla 2**

<b>ESCALA</b>	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Nunca		%
Casi Nunca		%
Algunas veces		%
Frecuentemente		%
Muy frecuentemente		%
<b>TOTAL</b>		%

**A. validación del instrumento.**

Serán validados por los profesionales especialistas y metodólogos, quienes analizarán sus pertinencias, relevancias y claridad, teniendo la opinión de aplicable de los instrumentos que se adjunta en el anexo; según Gotuzzo (2016) es como el grado en que la calificación o resultado del instrumento realmente refleja a la medida que muchos de los factores que nos interesan evaluar, no son susceptibles de observación directa por una u otra realidad.

**Confiabilidad**

Para la confiabilidad del instrumento fue validado por el Análisis de Fiabilidad: Alfa de Cronbach, a través del programa estadístico SPSS 22, obteniéndose los resultados esperados :

**Estadística de fiabilidad. (X) Análisis Ley N°30201**

Alfa de Cronbach	N° Elementos
0,810	10

**Estadística de fiabilidad. Variable (Y) Contrato de Arrendamiento**

Alfa de Cronbach	N° Elementos
0,833	10

#### **4.8. Aspectos éticos de la Investigación**

La ética en la investigación científica es considerada como una actividad humana orientada hacia la obtención de nuevos conocimientos y su aplicación para la solución de problemas o teorías de carácter científico, que se desarrolla mediante un proceso con las técnicas precisas de la manera de recorrerlo (Lipman, 1988).

Toda investigación debe estar sujeta a normas éticas que sirven para promover el respeto a todos los seres humanos y para proteger su salud y sus derechos individuales. Las poblaciones sometidas a la investigación son vulnerables y necesitan protección especial. En consecuencia, la ética debe reconocer entonces las necesidades particulares de los que tienen desventajas económicas, por lo que se debe prestar atención especial a los que no pueden otorgar o rechazar el consentimiento por sí mismos, a los que pueden otorgar el consentimiento bajo presión, a los que no se beneficiaran personalmente con la investigación y a los que tienen la investigación combinada (Manzini, 2000).

Finalmente, la ética debe ser aplicada en todas las etapas de la investigación, desde la planificación y la realización hasta la evaluación del proyecto de investigación. Lo primero que debes hacer antes de diseñar un estudio es considerar los posibles costos y beneficios de la investigación, evitar el riesgo de dañar a la gente, al medio ambiente o a la propiedad sin necesidad.

## **CAPÍTULO V: RESULTADOS**

## **5.1. Descripción de resultados**

El análisis descriptivo de esta investigación, se centró en la Eficacia de la Ley 30201 en los Contratos de Arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de Paz letrado en el distrito de Comas, año 2020, que tuvo como propósito establecer la conexión que existen entre ambas variables en estudio, estableciendo el marco de referencia con los datos bibliográficos y los datos estadísticos.

Para tabular la información se desarrolló el resumen de datos estadísticos productos de los cuestionarios de encuestas aplicados a la población, asimismo, se validó las referencias de antecedentes, analizando las evidencias con mayor precisión para dar respuesta

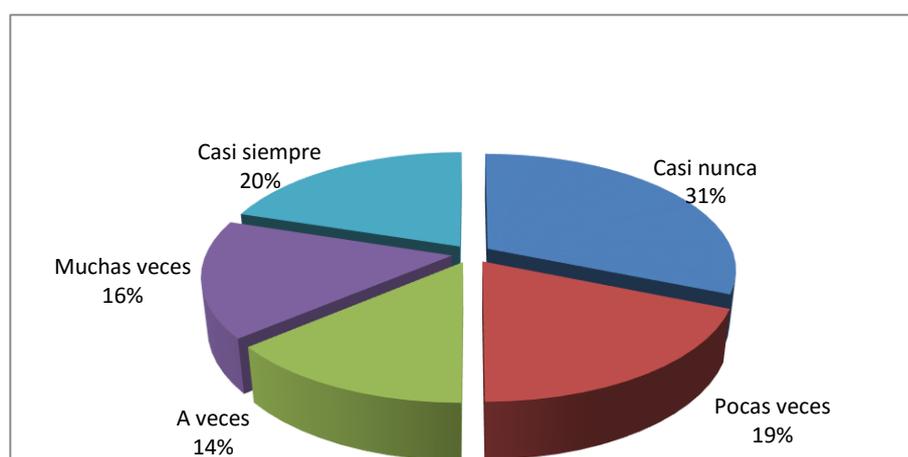
Cada una de las interrogantes referidas a la comunicación, se analizaron las encuestas y su incidencia el rendimiento de los escolares.

### **5.1.1. Análisis Estadístico de Tablas y Figuras**

**TABLA N° 2**

¿La Ley 30201 pondera el principio de celeridad en el desalojo inquilinos morosos?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	25	31%
Pocas veces	15	19%
A veces	11	14%
Muchas veces	13	16%
Casi siempre	16	20%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 1**



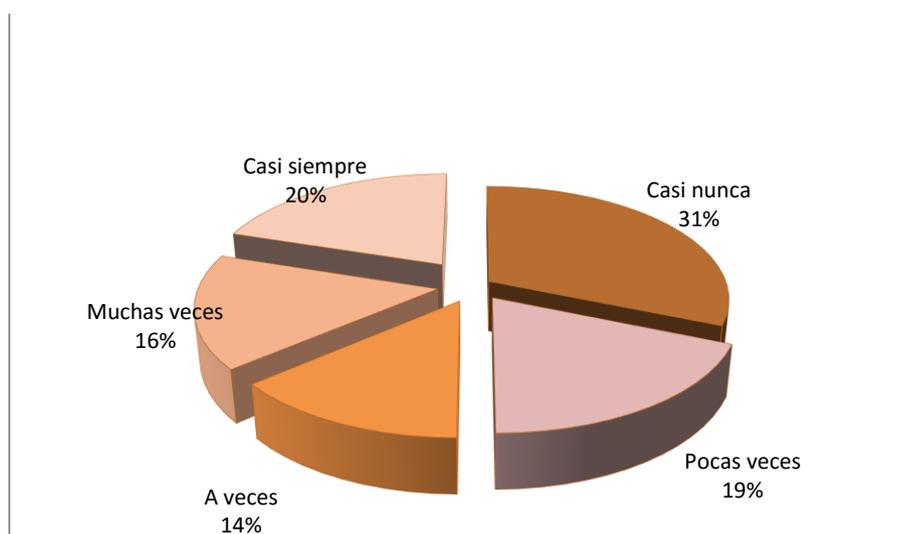
**INTERPRETACIÓN:**

En la presente tabla respecto a la interrogante ¿La Ley 30201 pondera el principio de celeridad en el desalojo inquilinos morosos? El 31% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 19% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 14% de los encuestados opinan que A veces, el 16% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 20% de los encuestados opinan que Casi siempre.

**TABLA N° 3**

¿La Ley 30201 pondera las formalidades procesales en el desalojo inquilinos morosos?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	25	31%
Pocas veces	15	19%
A veces	11	14%
Muchas veces	13	16%
Casi siempre	16	20%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 2**



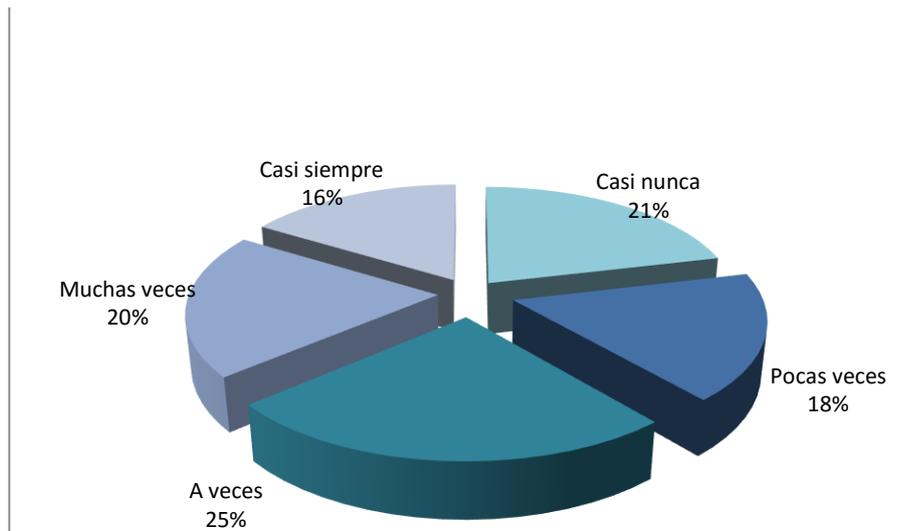
**INTERPRETACIÓN:**

En la presente tabla respecto a la interrogante ¿La Ley 30201 pondera las formalidades procesales en el desalojo inquilinos morosos? El 31% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 19% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 14% de los encuestados opinan que A veces, el 16% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 20% de los encuestados opinan que Casi siempre.

**TABLA N° 4**

¿La Ley 30201 pondera la restitución del inmueble a sus propietarios?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	17	21%
Pocas veces	14	18%
A veces	20	25%
Muchas veces	16	20%
Casi siempre	13	16%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 3**



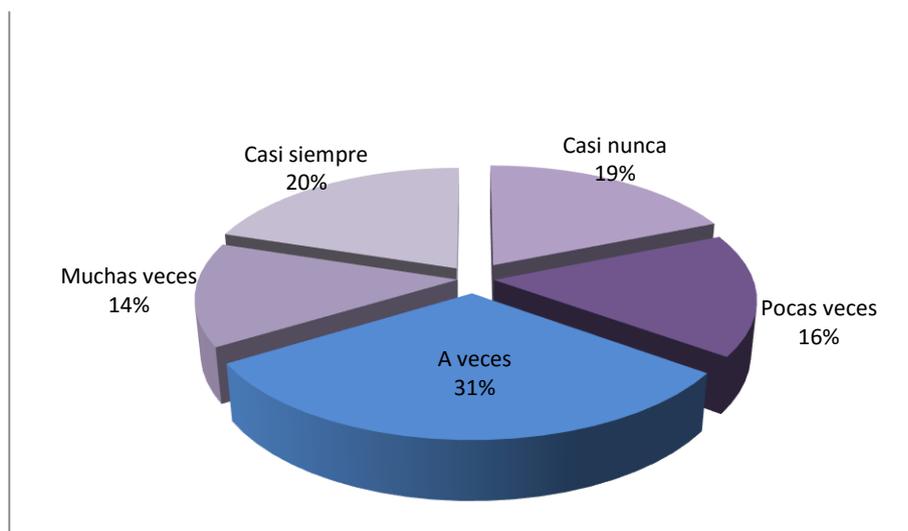
**INTERPRETACIÓN:**

En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿La Ley 30201 pondera la restitución del inmueble a sus propietarios? El 21% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 18% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 25% de los encuestados opinan que A veces, el 20% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 16% de los encuestados opinan que Casi siempre.

**TABLA N° 5**

¿La seguridad jurídica garantiza la resolución de contrato de alquiler para solucionar problemas de morosidad?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	15	19%
Pocas veces	13	16%
A veces	25	31%
Muchas veces	11	14%
Casi siempre	16	20%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 4**



**INTERPRETACIÓN:**

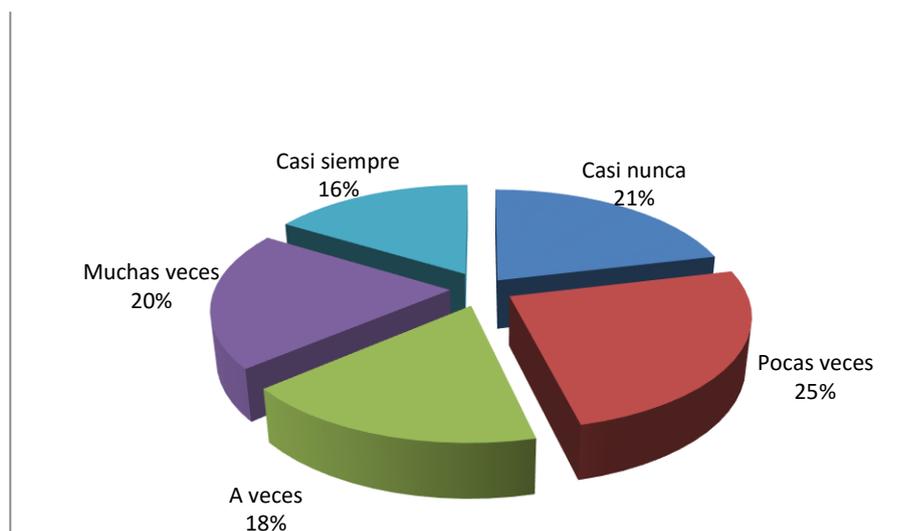
En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿La seguridad jurídica garantiza la resolución de contrato de alquiler para solucionar problemas de morosidad? El 19% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 16% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 31% de los encuestados

opinan que A veces, el 14% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 20% de los encuestados opinan que Casi siempre.

**TABLA N° 6**

¿La seguridad jurídica reconoce el vencimiento del contrato de alquiler para solucionar problemas de morosidad?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	17	21%
Pocas veces	20	25%
A veces	14	18%
Muchas veces	16	20%
Casi siempre	13	16%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 5**



**INTERPRETACIÓN:**

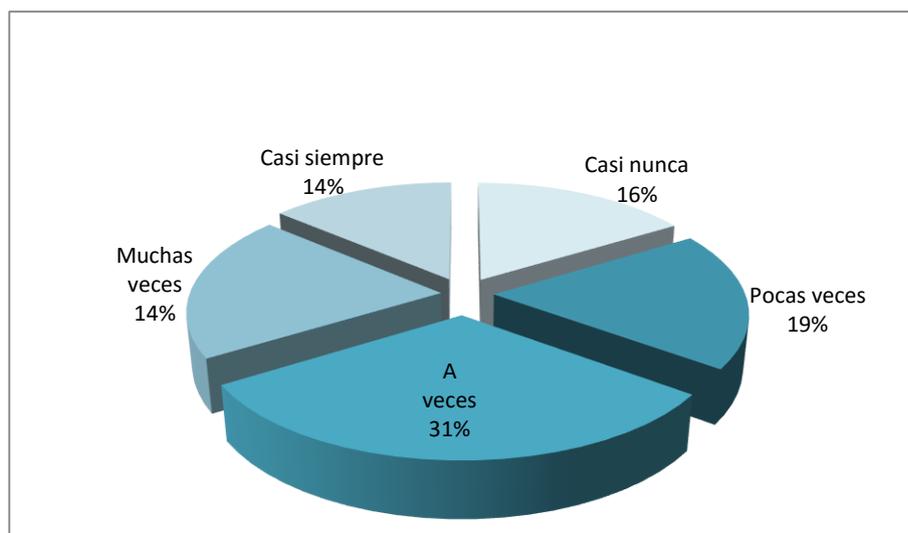
En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿La seguridad jurídica reconoce el vencimiento del contrato de alquiler para solucionar problemas de morosidad? El 21% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 25% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 18% de los

encuestados opinan que A veces, el 20% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 16% de los encuestados opinan que Casi siempre.

**TABLA N° 7**

sucesoria para morosidad?	dica garantiz solucionar problemas de	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca		13	16%
Pocas veces		15	19%
A veces		25	31%
Muchas veces		16	20%
Casi siempre		11	14%
<b>TOTAL</b>		<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 6**



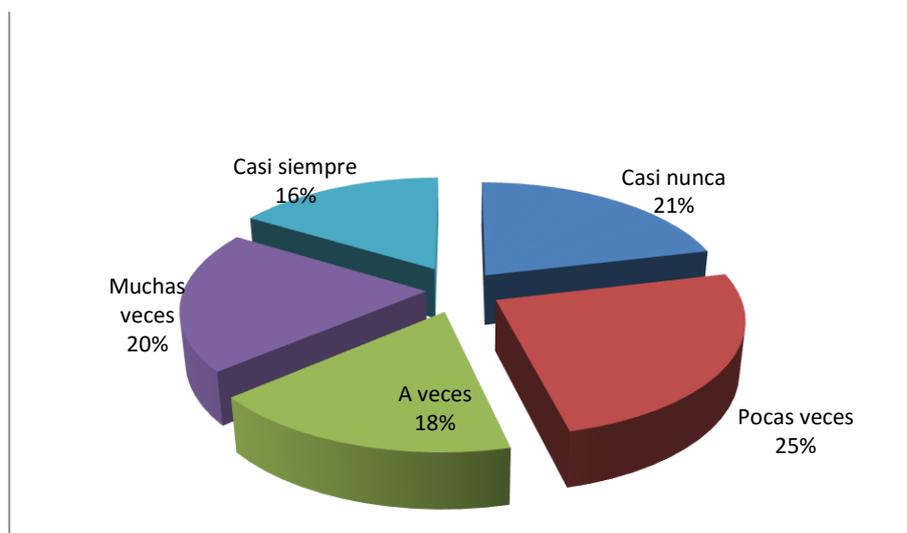
**INTERPRETACIÓN:**

En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿La seguridad jurídica garantiza la protección sucesoria para solucionar problemas de morosidad? El 16% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 19% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 31% de los encuestados opinan que A veces, el 20% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 14 de los encuestados opinan que Casi siempre.

**TABLA N° 8**

¿La seguridad jurídica resuelve contrato de alquiler de deudores morosos?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	17	21%
Pocas veces	20	25%
A veces	14	18%
Muchas veces	16	20%
Casi siempre	13	16%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 7**



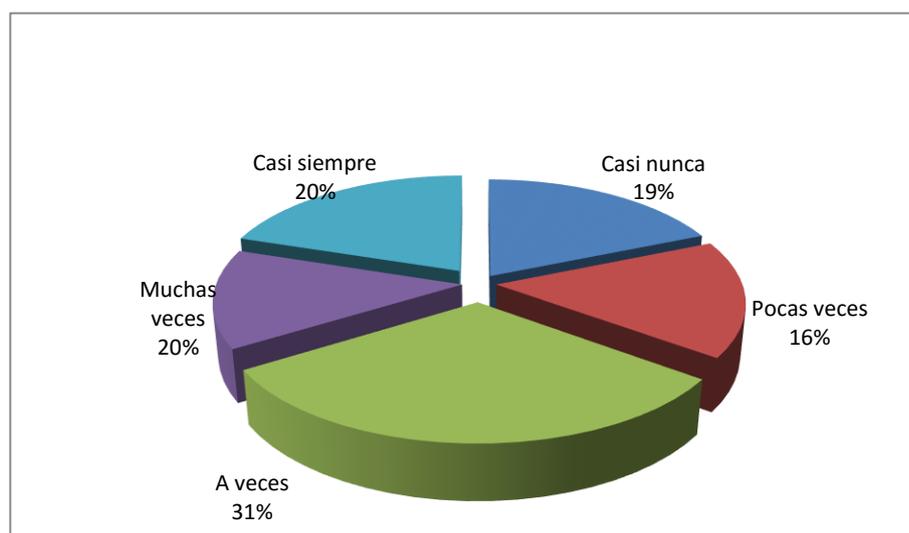
**INTERPRETACIÓN:**

En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿La seguridad jurídica resuelve contrato de alquiler de deudores morosos? El 21% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 25% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 18% de los encuestados opinan que A veces, el 20% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 16% de los encuestados opinan que Casi siempre.

**TABLA N° 9**

¿Las cláusulas de allanamiento están normadas en caso de incumplimiento de obligaciones del arrendatario?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	15	19%
Pocas veces	13	16%
A veces	25	31%
Muchas veces	11	14%
Casi siempre	16	20%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 8**



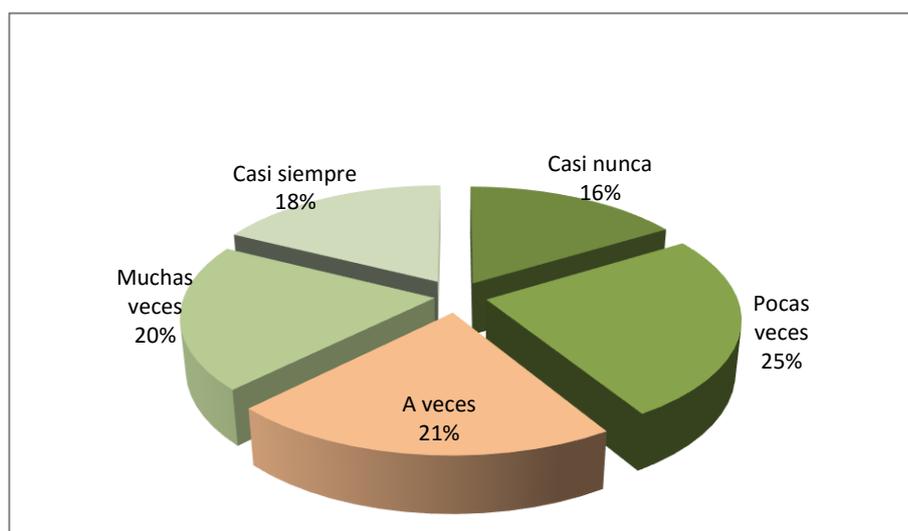
**INTERPRETACIÓN:**

En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿Las cláusulas de allanamiento están normadas en caso de incumplimiento de obligaciones del arrendatario? El 19% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 16% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 31% de los encuestados opinan que A veces, el 14% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 20% (16) de los encuestados opinan que Casi siempre.

**TABLA N° 10**

¿Las cláusulas de allanamiento están normadas en caso de rentas impagas del arrendatario?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	13	16%
Pocas veces	20	25%
A veces	17	21%
Muchas veces	16	20%
Casi siempre	14	18%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 9**



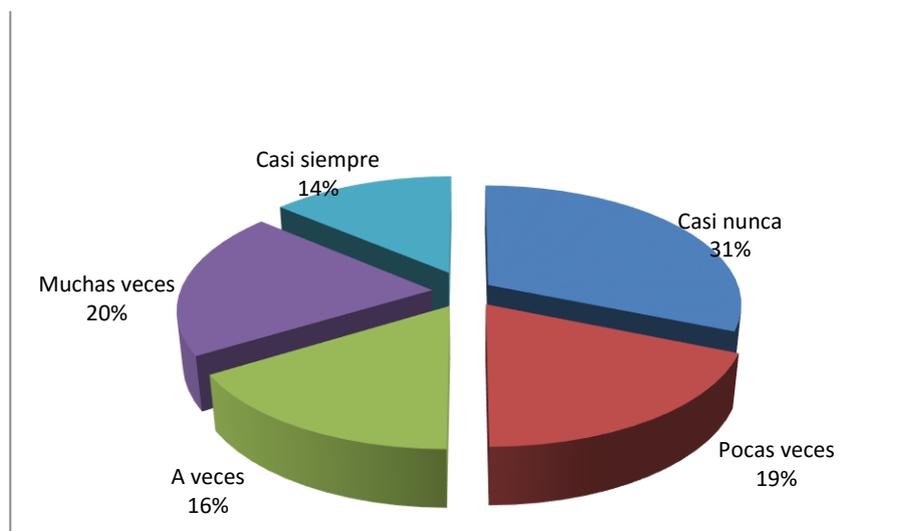
**INTERPRETACIÓN:**

En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿Las cláusulas de allanamiento están normadas en caso de rentas impagas del arrendatario? El 16% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 25% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 21% de los encuestados opinan que A veces, el 20% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 18% de los encuestados opinan que Casi siempre.

**TABLA N° 11**

¿Las cláusulas de allanamiento están normadas conforme a Ley para proceder con el desalojo por incumplimiento de obligaciones del arrendatario?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	25	31%
Pocas veces	15	19%
A veces	13	16%
Muchas veces	16	20%
Casi siempre	11	14%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 10**



**INTERPRETACIÓN:**

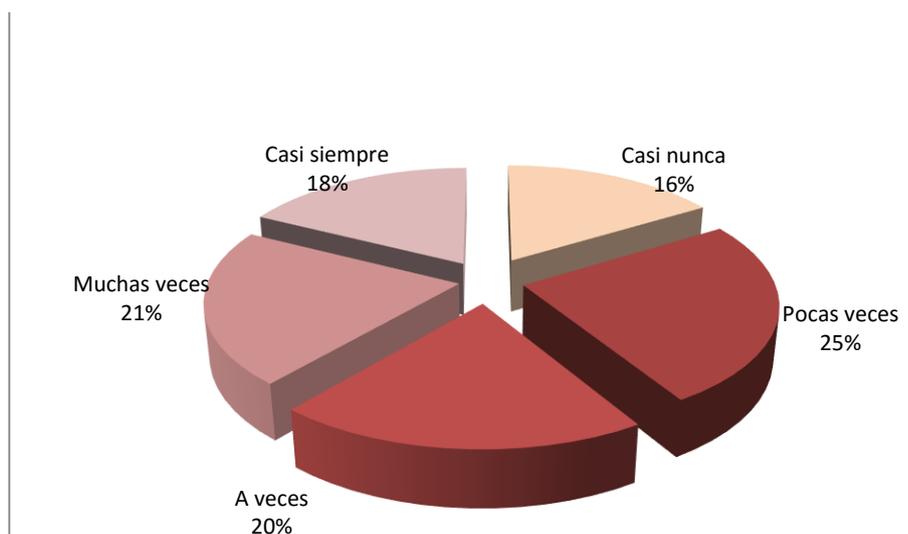
En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿Las cláusulas de allanamiento están normadas conforme a Ley para proceder con el desalojo por incumplimiento de obligaciones del arrendatario? El 31% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 19% de los encuestados

opinan que Pocas veces, el 16% de los encuestados opinan que A veces, el 20% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 14% de los encuestados opinan que Casi siempre.

**TABLA N° 12**

¿Dentro del contrato de arrendamiento se estipulan obligaciones del arrendador en pagar mejoras dentro del predio?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	13	16%
Pocas veces	20	25%
A veces	16	20%
Muchas veces	17	21%
Casi siempre	14	18%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 11**



**INTERPRETACIÓN:**

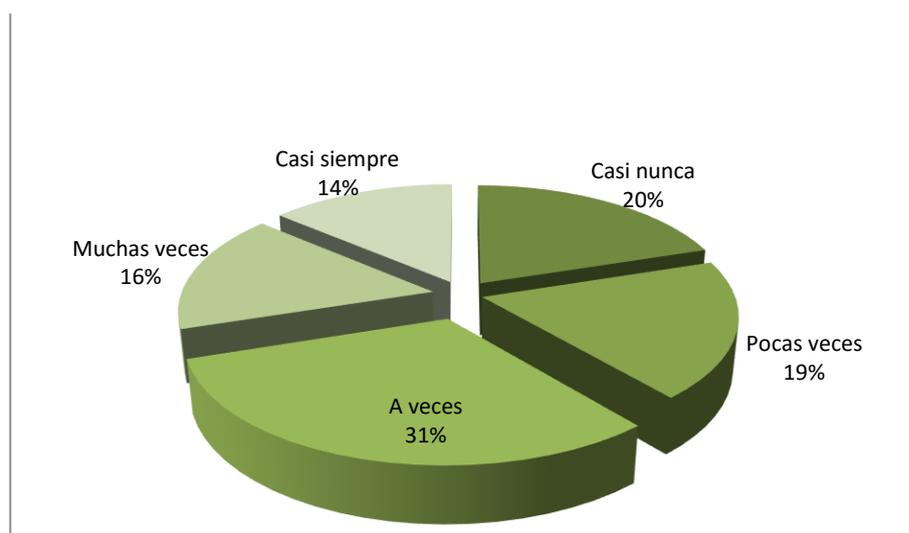
En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿Dentro del contrato de arrendamiento se estipulan obligaciones del arrendador en pagar mejoras dentro del predio? El 16% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 25% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 20% de los

encuestados opinan que A veces, el 21% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 18% de los encuestados opinan que Casi siempre.

**TABLA N° 13**

¿Dentro del contrato de arrendar estipulan medidas cautelares arrend para el	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	16	20%
Pocas veces	15	19%
A veces	25	31%
Muchas veces	13	16%
Casi siempre	11	14%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 12**



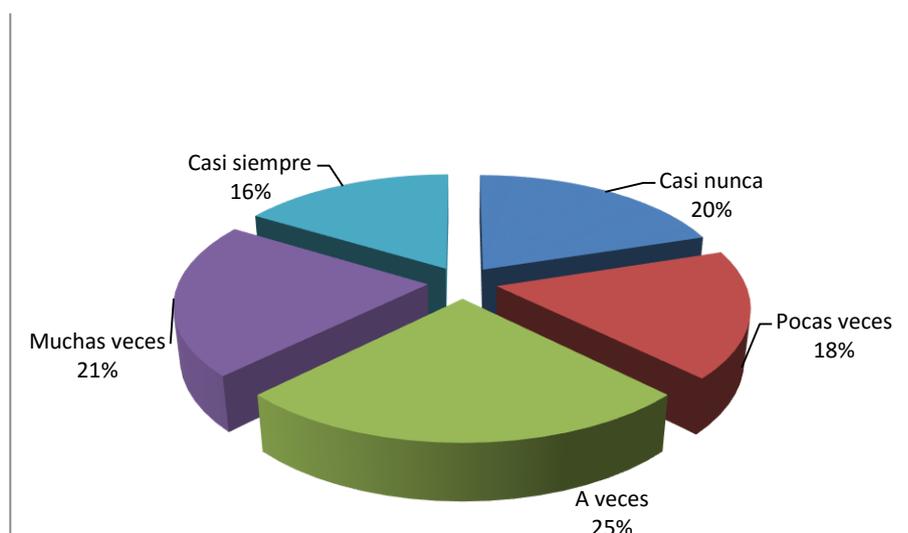
**INTERPRETACIÓN:**

En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿Dentro del contrato de arrendamiento se estipulan medidas cautelares para el arrendador? El 20% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 19% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 31% de los encuestados opinan que A veces, el 16% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 14% de los encuestados opinan que Casi siempre.

**TABLA N° 14**

¿Dentro del contrato de arrendamiento se estipulan desalojo por falta de pagos del inquilino?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	16	20%
Pocas veces	14	18%
A veces	20	25%
Muchas veces	17	21%
Casi siempre	13	16%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 13**



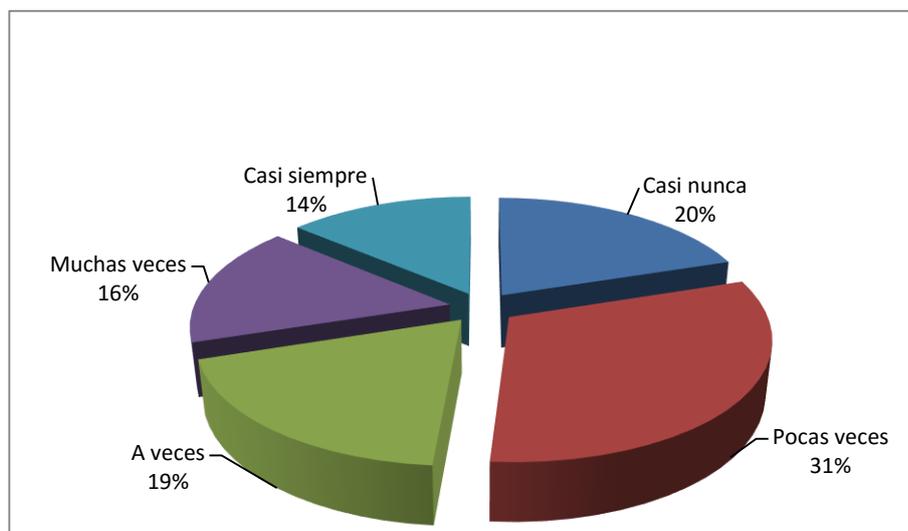
**INTERPRETACIÓN:**

En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿Dentro del contrato de arrendamiento se estipulan desalojo por falta de pagos del inquilino? El 20% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 18% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 25% de los encuestados opinan que A veces, el 21% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 16% de los encuestados opinan que Casi siempre .

**TABLA N° 15**

¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen obligaciones del arrendatario respecto al vencimiento de contrato?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	16	20%
Pocas veces	25	31%
A veces	15	19%
Muchas veces	13	16%
Casi siempre	11	14%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 14**



**INTERPRETACIÓN:**

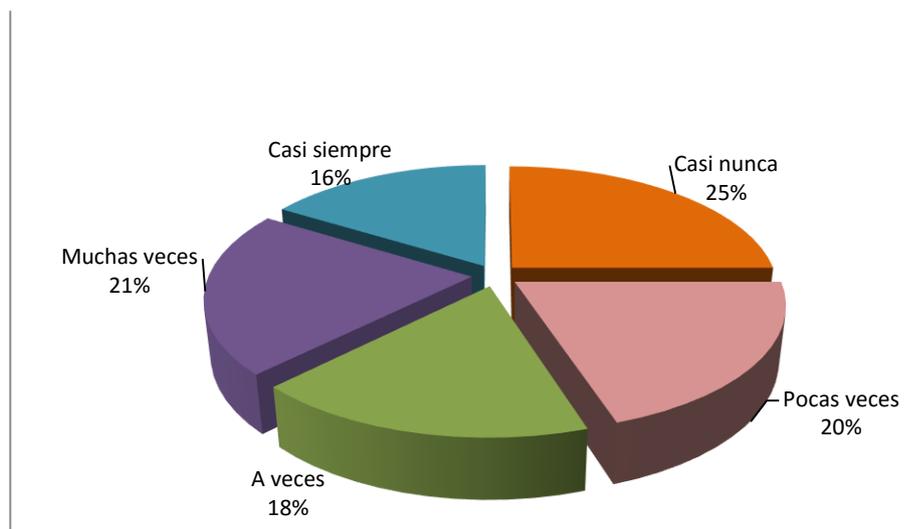
En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen obligaciones del arrendatario respecto al vencimiento de contrato? El 20% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 31% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 19%

de los encuestados opinan que A veces, el 16% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 14% de los encuestados opinan que Casi siempre .

**TABLA N° 16**

¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen clausulas específicas sobre obligaciones del arrendatario?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	20	25%
Pocas veces	16	20%
A veces	14	18%
Muchas veces	17	21%
Casi siempre	13	16%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 15**



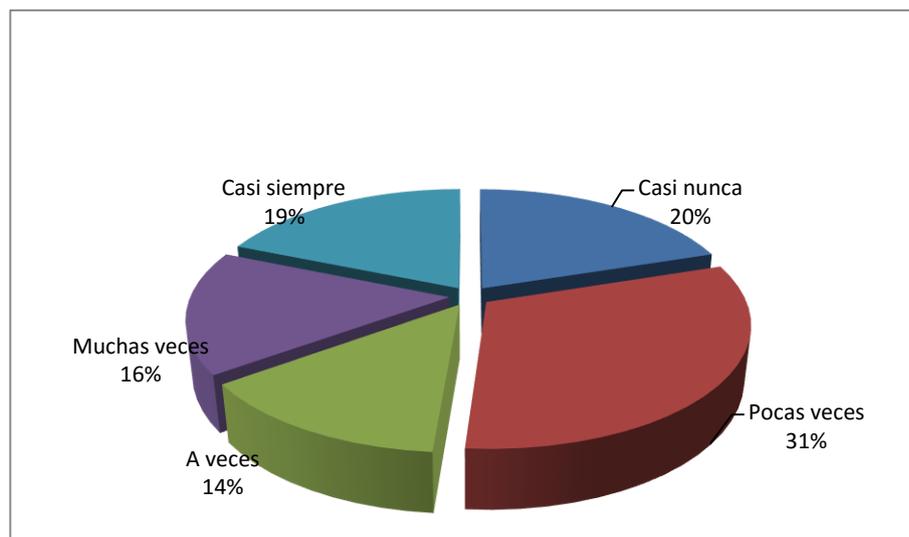
**INTERPRETACIÓN:**

En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen cláusulas específicas sobre obligaciones del arrendatario? El 25% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 20% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 18% de los encuestados opinan que A veces, el 21% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 16% de los encuestados opinan que Casi siempre .

**TABLA N° 17**

¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen la naturaleza del contrato respecto a las obligaciones del arrendatario y arrendador?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	16	20%
Pocas veces	25	31%
A veces	11	14%
Muchas veces	13	16%
Casi siempre	15	19%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 16**



**INTERPRETACIÓN:**

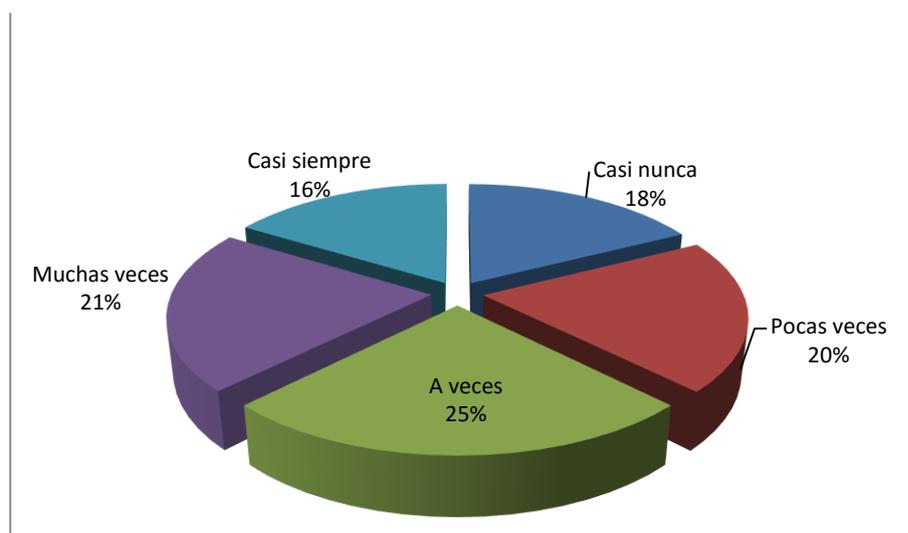
En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen la naturaleza del contrato respecto a las obligaciones del arrendatario y el arrendador?

El 20% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 31% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 14% de los encuestados opinan que A veces, el 16% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 19% de los encuestados opinan que Casi siempre .

**TABLA N° 18**

¿Conforme a Ley dentro del contrato de arrendamiento se establecen cláusulas de ocupación precaria para desalojo por incumplimiento de los acuerdos?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	14	18%
Pocas veces	16	20%
A veces	20	25%
Muchas veces	17	21%
Casi siempre	13	16%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 17**



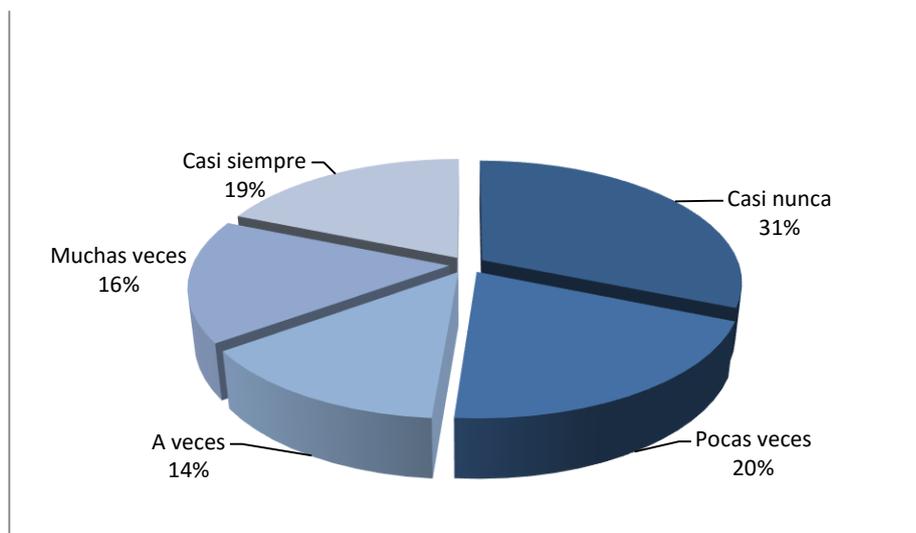
**INTERPRETACIÓN:**

En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿Conforme a Ley dentro del contrato de arrendamiento se establecen cláusulas de ocupación precaria para desalojo por incumplimiento de los acuerdos? El 18% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 20% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 25% de los encuestados opinan que A veces, el 21% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 16% de los encuestados opinan que Casi siempre.

**TABLA N° 19**

¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen lanzamientos forzosos en favor del arrendador?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	25	31%
Pocas veces	16	20%
A veces	11	14%
Muchas veces	13	16%
Casi siempre	15	19%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 18**



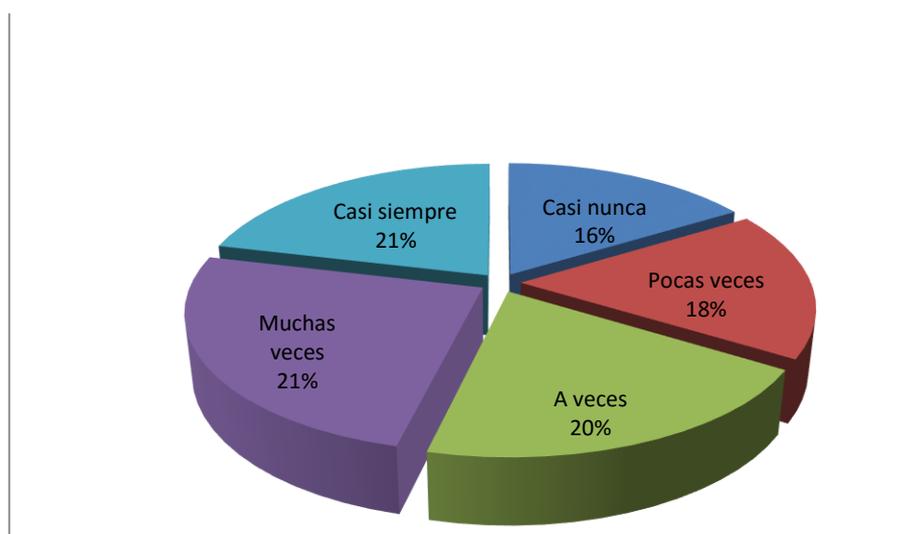
**INTERPRETACIÓN:**

En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen lanzamientos forzosos en favor del arrendador? El 31% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 20% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 14% de los encuestados opinan que A veces, el 16% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 19% de los encuestados opinan que Casi siempre .

**TABLA N° 20**

¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen la naturaleza jurídica de los contratos con responsabilidad de las partes?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	13	16%
Pocas veces	14	18%
A veces	16	20%
Muchas veces	20	25%
Casi siempre	17	21%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 19**



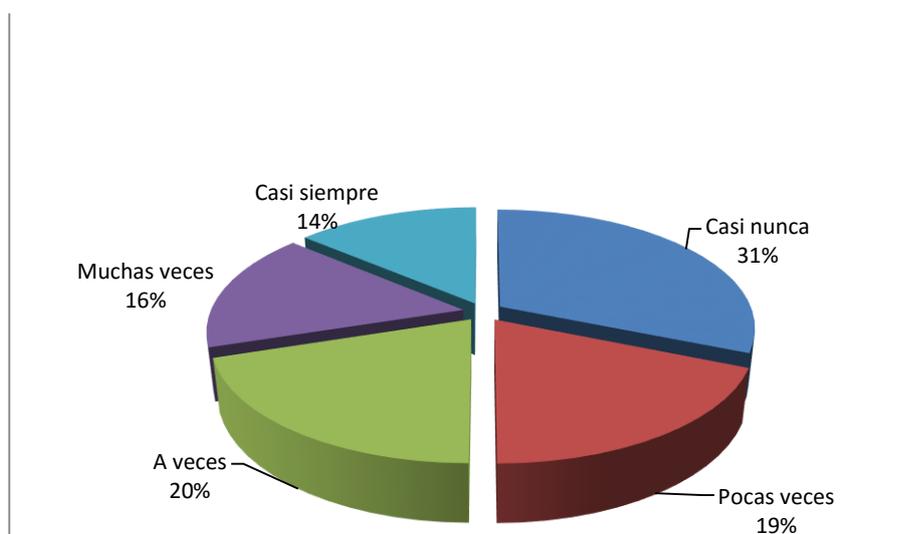
**INTERPRETACIÓN:**

En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen la naturaleza jurídica de los contratos con responsabilidad de las partes? El 16% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 18% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 20% de los encuestados opinan que A veces, el 25% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 21% de los encuestados opinan que Casi siempre .

**TABLA N° 21**

¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen la naturaleza del inquilino precario con responsabilidad de las partes?	N° ENCUESTADO	%
Casi nunca	25	31%
Pocas veces	15	19%
A veces	16	20%
Muchas veces	13	16%
Casi siempre	11	14%
<b>TOTAL</b>	<b>80</b>	<b>100%</b>

**FIGURA N° 20**



**INTERPRETACIÓN:**

En la presente tabla respecto a la interrogante. ¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen la naturaleza del inquilino precario con responsabilidad de las partes? El 31% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 19% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 20% de los encuestados opinan que A veces, el 16% de los encuestados opinan que Muchas veces y el

14% de los encuestados opinan que Casi siempre.

## 5.2 Contrastación de Hipótesis

### Prueba de normalidad

Se ha realizado de prueba de normalidad de Kolmogorov-Smimov<sup>a</sup> donde el valor de  $p < 0.05$ , por lo que se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alterna ya que no hay homogeneidad.

Ho Datos se distribuyen normalmente

Ha Datos no se distribuyen normalmente

Prueba de Kolmogorov-Smirnov para una muestra			
		La ley 30201	Contrato de Arrendamiento
N		80	80
Parámetros normales a - b	Media	40,8082	39,1150
	Desviación estándar	4,75713	6,12911
Máximas diferencias extremas	Absoluta	,109	,189
	Positivo	,109	,167
	Negativo	-,087	-,189
Estadístico de prueba		,109	,189
Sig. asintótica (bilateral)		,001c	,000c
a. La distribución de prueba es normal.			
b. Se calcula a partir de datos.			
c. Corrección de significación de Lilliefors.			

En el cuadro se aprecia que lo datos no tienen normalidad 0.001 es menor que 0.005. Por lo que se aplicó el coeficiente de correlación no paramétrica de Rho de Spearman, que es una prueba estadística que permite medir la correlación o asociación de dos variables y es aplicable cuando las mediciones se realizan en una escala ordinal, aprovechando la clasificación por rangos.

### Contrastación de hipótesis general

Ha: La relación existente es significativa entre la ley 30201 y la eficacia en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas durante el año 2020

Ho: La relación existente no es significativa entre la ley 30201 y la eficacia en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas durante el año 2020.

### Correlaciones

			Eficacia
Rho de Spearman	La ley 30201	Coeficiente de correlación	.502**
		Sig. (bilateral)	.000
		N	80
	Contrato de Arrendamiento	Coeficiente de correlación	1.000
		Sig. (bilateral)	.
		N	80

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,00 (bilateral).

Según la significancia bilateral 0,000 es menor de  $p = 0.05$  lo que permite confirmar que: La relación existente es significativa entre la ley 30201 y la eficacia en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas durante el año 2020. Con un r de 0,502 de nivel medio .

## Contrastación de hipótesis específica

### 1

- a) Ha: Existe relación significativa entre el principio de celeridad y la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendador durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020.
- b) Ho: No existe relación significativa entre el principio de celeridad y la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendador durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020 **Correlaciones**

			Principio de celeridad
Rho de Spearman	La ley 30201	Coeficiente de correlación	.341**
		Sig. (bilateral)	.000
		N	80
	Contrato de Arrendamiento	Coeficiente de correlación	1,000
		Sig. (bilateral)	.
		N	80

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

Según la significancia bilateral 0,000 es menor de  $p = 0.05$  lo que nos permite confirmar que:

Existe relación significativa entre el principio de celeridad y la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendador durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020. Con un r de 0,341 de nivel regular .



### Contrastación de hipótesis específica

2

Ha: Existe relación significativa entre la seguridad jurídica y la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020

Ho: No existe relación significativa entre la seguridad jurídica y la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020

### Correlaciones

		Seguridad jurídica	
Rho de Spearman	La ley 30201	Coeficiente de correlación	<u>.509**</u>
		Sig. (bilateral)	<u>.000</u>
		N	<u>80</u>
	Contrato de Arrendamiento	Coeficiente de correlación	<u>1.000</u>
		Sig. (bilateral)	<u>.</u>
		N	<u>80</u>

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,000 (bilateral).

Según la significancia bilateral 0,000 es menor de  $p = 0.05$  lo que nos permite confirmar que:

Existe relación significativa entre la seguridad jurídica y la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020. Con un r de 0,509 de nivel medio .

3

Ha: Existe relación significativa entre la cláusula de arrendamiento y la aplicación de ley 30201 respecto a la ocupación precaria del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020

Ho: No existe relación significativa entre la cláusula de arrendamiento y la aplicación de ley 30201 respecto a la ocupación precaria del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020

**Correlaciones**

		Cláusula de arrendamiento	
Rho de Spearman	La ley 30201	Coeficiente de correlación	.514**
		Sig. (bilateral)	.000
		N	80
	Contrato de Arrendamiento	Coeficiente de correlación	1,000
		Sig. (bilateral)	.
		N	80

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

Según la significancia bilateral 0,000 es menor de  $p = 0.05$  lo que nos permite confirmar que:

Existe relación significativa entre la cláusula de arrendamiento y la aplicación de ley 30201 respecto a la ocupación precaria del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020. Con un r de 0,514 de nivel medio .

## Contrastación de hipótesis específica

### ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El análisis de la discusión de resultados, lo que busca es contrastar los resultados con los antecedentes relacionados al tema, que son comparados sus concordancias y semejanzas.

En tal sentido, García, (2017), realizó su investigación titulado: *La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria, Universidad Cesar Vallejo*. Donde el autor señaló que su investigación tuvo como propósito analizar los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo. Evidenciando entre sus conclusiones que, la inserción normativa de la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento constituye una solución rápida referida al tiempo de espera procesal y efectiva en la restitución del bien; siempre y cuando, se establezca de forma previa pues dicha cláusula obliga al arrendatario a restituir el bien materia de Litis de forma rápida al término del contrato de duración determinada.

En tal sentido, para corroborar su semejanza, se plantea la siguiente interrogante ¿La Ley 30201 pondera el principio de celeridad en el desalojo inquilinos morosos? El 31% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 19% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 14% de los encuestados opinan que A veces, el 16% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 20% de los encuestados opinan que Casi siempre. Lo que evidencia que existe relación significativa entre ambos estudios, porque ponderan las clausula en el contrato de arrendamiento, que son de mayor eficacia, que referencia los contratos, causales.

Por su parte, *Castillo, (2015), realizó una investigación titulado: “El Vencimiento del Contrato de Arrendamiento y la Figura del Ocupante Precario”, en la Universidad Privada Antenor Orrego- Trujillo*. Donde el autor señaló que su investigación tuvo como propósito analizar el vencimiento de contrato en la figura del ocupante precario. Llegando a concluir que; el arrendamiento al vencimiento del plazo y el requerimiento del bien por parte del arrendador, esto no lo convierte en precario al arrendatario ya que el título no fenece, quedan pendientes

obligaciones de liquidación, la posesión deviene en ilegítima y está sujeto resarcimiento económico.

En tal sentido, para corroborar su semejanza, se plantea la siguiente interrogante ¿La Ley 30201 pondera las formalidades procesales en el desalojo inquilinos morosos? El 31% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 19% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 14% de los encuestados opinan que A veces, el 16% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 20% de los encuestados opinan que Casi siempre. Lo que evidencia que existe relación significativa entre ambos estudios porque analizan la relación jurídica que proviene del contrato de arrendamiento a plazo determinado, mencionando que no es necesario cursar aviso previo de ninguna de las partes al finalizar el plazo.

En el mismo sentido, **CAJUSOL G. (2018) Realizó una investigación titulado: 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**, desarrollado en la Universidad Católica de Santo Toribio de Mogrovejo. Donde el autor señaló que su estudio tuvo como propósito conocer y analizar las norma la defensa posesoria en materia de arrendamiento. Entre sus conclusiones se evidencian que, pese al procedimiento expeditivo que establecen, no logran la efectiva y rápida devolución del bien materia de contrato de arrendamiento al arrendador. A fin de dar solución al problema que se expone, se determinó que es necesario, en primer lugar, unificar y uniformizar las normas que actualmente regulan el proceso de desalojo en el Perú .

En tal sentido, para corroborar su semejanza, se plantea la siguiente interrogante ¿La Ley 30201 pondera la restitución del inmueble a sus propietarios? El 21% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 18% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 25% de los encuestados opinan que A veces, el 20% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 16% de los encuestados opinan que Casi siempre. Lo que evidencia que ambos estudios tienen relación significativa porque ponderan el uso de la acción posesoria extrajudicial ejercida por el propietario, el arrendador o la persona con derecho a poseer el bien en materia de arrendamiento.

En el mismo sentido, *Amaya Ch (2016) realizo una investigación titulado: el Cuarto Pleno Casatorio y el Vencimiento del Contrato de Arrendamiento como Supuesto de Ocupación Precaria*. Desarrollado en la Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo. Donde el autor señaló que su estudio tuvo como propósito para analizar el precedente judicial del Cuarto Pleno Casatorio Civil (en adelante Cuarto Pleno), respecto al caso del vencimiento de contrato de arrendamiento como supuesto de ocupación precaria. Anterior al Cuarto Pleno, han existido diversas posiciones, algunos juristas tenían posiciones similares a la adoptada en el Cuarto Pleno por la Corte Suprema, otros juristas mantenían la posición que el vencimiento del contrato de arrendamiento no convierte al arrendatario en ocupante precario, conforme lo señala el artículo 1700 del Código Civil, puesto que se entiende que existe una continuación del arrendamiento hasta que el arrendador solicite la devolución del bien .

En tal sentido, para corroborar su semejanza, se plantea la siguiente interrogante ¿La seguridad jurídica garantiza la resolución de contrato de alquiler para solucionar problemas de morosidad? El 19% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 16% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 31% de los encuestados opinan que A veces, el 14% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 20% de los encuestados opinan que Casi siempre. Lo que evidencia que existe relación significativa entre ambos estudios porque analiza los plazos y términos de arrendamiento.

Por su parte, *CAMPOS G. (2017) realizo una investigación titulado: Calidad de Sentencias de Primera y Segunda Instancia Sobre Desalojo por Ocupación Precaria, en el Expediente n° 00434-207-0-1308- jr-ci-01 del Distrito Judicial de Huaura – Huacho. 2017*. Desarrollado en la Universidad Católica los Ángeles de Chimbote para optar el título profesional de Abogado. El autor señala que el estudio tuvo como propósito conocer el expediente respecto al problema planteado en el tema en estudio. Con el planteamiento de la siguiente interrogante. ¿Cuál es la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre, Desalojo por ocupación precaria

según los parámetros normativos, doctrinarios y jurisprudenciales pertinentes, en el expediente N° 00434- 207-0-1308-JR-CI-01, del Distrito Judicial de, Huaaura - Huacho 2017; el objetivo fue: determinar la calidad de las sentencias en estudio? Es de tipo, cuantitativo cualitativo, nivel exploratorio descriptivo, y diseño no experimental, retrospectivo y transversal .

En tal sentido, para corroborar su semejanza, se plantea la siguiente interrogante ¿La seguridad jurídica reconoce el vencimiento del contrato de alquiler para solucionar problemas de morosidad? El 21% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 25% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 18% de los encuestados opinan que A veces, el 20% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 16% de los encuestados opinan que Casi siempre. Lo que evidencia la relación significativa entre ambos estudios porque analizan las técnicas de la observación y el análisis de contenido de las sentencias de primera y segunda instancia .

En el mismo sentido, *Venegas, (2015), realizó una investigación titulado: “El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de inquilinato, en la ciudad de Quito, en el año 2013”* desarrollado en la Universidad Central de Ecuador. El autor señala que la investigación tuvo como propósito el sistema operativo de relaciones contractuales, llegando a las siguientes conclusiones: que, al establecer la situación actual de las relaciones contractuales de arrendamiento, podemos determinar que dichas relaciones se encuentran reguladas al momento de la celebración del contrato, el mismo que puede ser de manera verbal o escrita y constituye Ley para las partes; pero en ocasiones por desconocimiento o desinformación de las partes contratantes, existe negligencia e inequidad en dicha relación, produciendo conflictos que podrían ser evitados con la correcta aplicación de la Ley .

En tal sentido, para corroborar su semejanza, se plantea la siguiente interrogante ¿La seguridad jurídica garantiza la protección sucesoria para solucionar problemas de morosidad? El 16% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 19% de los encuestados opinan que Pocas veces, el

31% de los encuestados opinan que A veces, el 20% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 14 de los encuestados opinan que Casi siempre. Lo que evidencia la relación significativa entre ambos estudios porque ponderan los vacíos legales que pueden ser modificados a través de una reforma, aplicando disposiciones que permitan la protección de los derechos y las obligaciones de forma equitativa para las partes .

Por su parte, *Campo, (2016), realizó una investigación titulado: “Problemática de vivienda en Venezuela: un reto a las políticas de gobierno y administración del Estado” desarrollado en la Universidad COMPLUTENSE DE MADRID.* La investigación llegó a las siguientes conclusiones: La excesiva concentración de la población en el eje norte-costero del país, de manera abrupta y sin planificación y ejecución de los urbanismos necesarios correspondientes, trajo como resultado esa anárquica distribución de viviendas, junto al grave déficit que se acumula en el periodo (1984-2012); que junto a la informalidad del empleo y el desempleo abierto, con bajos ingresos y desinversión masiva hacia la necesidad mayoritaria de vivienda social (variable dependiente) han provocado la actual situación .

En tal sentido, para corroborar su semejanza, se plantea la siguiente interrogante ¿La seguridad jurídica resuelve contrato de alquiler de deudores morosos? El 21% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 25% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 18% de los encuestados opinan que A veces, el 20% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 16% de los encuestados opinan que Casi siempre. Lo que evidencia la relación entre ambos estudios porque analizan los problemas de vivienda y la necesidad de más viviendas por familias de menos integrantes, se seguirá produciendo como fenómeno urbano de mayor expectativa de vida de la población .

Por su parte, *Santamaría U (2015) realizó una investigación titulado: “El Proceso de Desocupación o Lanzamiento y el Derecho de Dominio del Arrendador”* En la Universidad

Técnica de Ambato en su facultad de Derecho para optar título de abogado. El autor señala que su investigación tuvo como propósito conocer y proponer un estudio sistemático de uno de los problemas que afectan a nuestra sociedad, como lo es el dar en arriendo a una persona un inmueble, ya sea para vivienda o local comercial y que el mismo, abusando del derecho, permanezca en el inmueble por un periodo muchas veces superior a los 60 días sin pagar el canon arrendaticio, motivo por el cual acarreado 90 días de anticipación se le comunico la terminación del contrato existente entre las partes, ocasionando perjuicio al patrimonio del propietario .

En tal sentido, para corroborar su semejanza, se plantea la siguiente interrogante ¿Las cláusulas de allanamiento están normadas en caso de incumplimiento de obligaciones del arrendatario? El 19% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 16% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 31% de los encuestados opinan que A veces, el 14% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 20% (16) de los encuestados opinan que Casi siempre. Lo que evidencia que ambos estudios se relacionan porque analizan la recolección de información, para lograr la fundamentación legal, para poder comprobar el proceso de desocupación o lanzamiento que inciden en el derecho de dominio del arrendador .

Por su parte. *Vásquez V. (2018) realizó una investigación titulado: La Inscripción de Contratos de*

*Arrendamiento de Predios Urbanos Ante Notario y sus Incidencias.* Desarrollado en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil para optar grado de maestro en Derecho Registral y Notarial. El autor señala que su estudio tuvo como propósito conocer los contratos de arrendamiento de predios urbanos en el Ecuador, la cual constituye actualmente una de las atribuciones exclusivas de los notarios desde la reforma de la Ley Notarial de fecha 22 de mayo de 2015, con la expedición del Código Orgánico General de Procesos (COGEP), mediante la cual se añadió el numeral 36 al artículo 18 de la mencionada ley. Se hace un análisis de la reforma introducida por el COGEP en la que se establecía que la inscripción de contratos de

arrendamiento será para casos cuyo canon mensual excedía de un salario básico unificado del trabajador en general .

En tal sentido, para corroborar su semejanza, se plantea la siguiente interrogante ¿Las cláusulas de allanamiento están normadas en caso de rentas impagas del arrendatario? El 16% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 25% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 21% de los encuestados opinan que A veces, el 20% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 18% de los encuestados opinan que Casi siempre. Lo que evidencia la relación que existe entre ambos estudios porque analizan las limitaciones para inscribir contratos de arrendamiento cuyo canon exceda de un salario básico unificado del trabajador en general .

Por su parte, *Maldonado R. (2018) realizó una investigación titulado: El Cumplimiento del Plazo Pactado como Modo de Extinción del Contrato de Arrendamiento, de Fondos Destinados a Vivienda.* Desarrollado en la Universidad Mayor de San Andrés en su Facultad de Derecho. El autor señala que su estudio se enmarcó dentro del Derecho Civil particularmente del género de los Contratos o sea del Contrato de Arrendamiento de Fondos Urbanos destinados a Vivienda.

Esta problemática se encuentra contemplada desde la promulgación de la Ley del Inquilinato del 11 diciembre de 1959, que coarta el pacto temporal en Contratos de alquiler de vivienda urbana, situación que se traduce en los arts. 713-720 del Código Civil vigente y 623 de su Procedimiento, donde se evidencia que la voluntad de las partes no pueden fijar un plazo para el cumplimiento o culminación de dichos contratos; siendo que estos contratos jurídicamente y por voluntad de la ley deben nacer con plazo indeterminado en favor del arrendatario incluso hasta su muerte y si este hubiere dejado cónyuge o hijos menores viviendo en el inmueble, dicho contrato se mantiene vigente a favor de los mismos.

En tal sentido, para corroborar su semejanza, se plantea la siguiente interrogante ¿Las cláusulas

de allanamiento están normadas conforme a Ley para proceder con el desalojo por incumplimiento de obligaciones del arrendatario? El 31% de los encuestados opinan que Casi nunca, el 19% de los encuestados opinan que Pocas veces, el 16% de los encuestados opinan que A veces, el 20% de los encuestados opinan que Muchas veces y el 14% de los encuestados opinan que Casi siempre. Lo que evidencia que existe relación entre ambos estudios porque analizan los contratos de alquiler de vivienda el del plazo pactado es decir de un año forzoso y un año voluntario que las partes los respetan.

## CONCLUSIONES

**Primera conclusión:** Analizado los datos estadísticos y datos bibliográficos, se concluye que la relación existente es significativa entre la ley 30201 y la eficacia en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas durante el año 2017. Según la significancia bilateral 0,000 es menor de  $p = 0.05$  lo que permite confirmar con un  $r$  de 0,502 de nivel medio. Se evidencia que una aplicación correcta de la norma seria una solución ponderada para un desalojo, ya sea por vencimiento de contrato o por falta de pago en la renta pactada de las partes. Por tanto, se podría abreviar procesos engorrosos, ahorrando tiempo y costos.

**Segunda conclusión:** Se concluye que existe relación significativa entre el principio de celeridad y la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendador durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas. Según la significancia bilateral 0,000 es menor de  $p = 0.05$  lo que nos permite confirmar Con un  $r$  de 0,341 de nivel regular. Se evidencia que en los juzgados existen favoritismo en la aplicación de las normas, que dificulta al arrendador de recuperar su propiedad a través del desalojo, por las leguleyadas de los abogados

defensores en los procesos que siguen, por lo que es difícil para los inquilinos encontrar solución a sus demandas.

**Tercera conclusión:** Se concluye que existe relación significativa entre la seguridad jurídica y la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas. Según la significancia bilateral 0,000 es menor de  $p = 0.05$  lo que nos permite confirmar Con un  $r$  de 0,509 de nivel medio. Se evidencia la carencia de ética profesional de los abogados en la aplicación errada de las cláusulas de allanamiento, por lo que se retrasa de manera deliberada los procesos, cuanto más duran, mas cobran sus honorarios.

**Cuarta conclusión:** Se concluye que existe relación significativa entre la cláusula de arrendamiento y la aplicación de ley 30201 respecto a la ocupación precaria del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas. Según la significancia bilateral 0,000 es menor de  $p = 0.05$  lo que nos permite confirmar Con un  $r$  de 0,514 de nivel medio. Se evidencia también la carencia en el sistema de tramite documentario de los expedientes, el juzgado en mención no cuenta con proceso de control de tramite en su mesa de partes, por lo que los procesos seguidos en los juzgados se prestan para ejercer el favoritismo .

## RECOMENDACIONES

**Primera conclusión:** Si existe relación significativa entre la ley 30201 y la eficacia en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas. Se recomienda a los letrados del juzgado, aplicar de manera correcta las normas vigentes para poder abreviar procesos engorrosos. En los procesos desalojo que no debiera ser de ninguna manera un proceso complejo, en el entendido de que debe primar la vigencia o no del contrato de las partes.

**Segunda conclusión:** Si existe relación significativa entre el principio de celeridad y la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendador durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas. Se recomienda a los letrados que en el juzgado no debiera existir favoritismo en la aplicación de la norma para que el arrendador recupere su propiedad, mediante el desalojo, no se debe condenar las leguleyadas de los abogados para alargar los procesos seguidos en los juzgados para demorar y cobrar más a sus clientes.

**Tercera conclusión:** Si existe relación significativa entre la seguridad jurídica y la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendatario durante los procesos de desalojo en los

juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas. Se recomienda a los letrados que se debe dar prioridad a las cláusulas redactadas por los abogados que retrasan los procesos de manera deliberada, en perjuicio de sus clientes.

**Cuarta conclusión:** Si existe relación significativa entre la cláusula de arrendamiento y la aplicación de ley 30201 respecto a la ocupación precaria del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas. Se recomienda a las autoridades del juzgado evidenciar los procesos en el trámite documentario de los expedientes, el juzgado debe contar con proceso de control de trámite en su mesa de partes, para hacer seguimiento los expedientes por orden de llegada

#### **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

*Acevedo, A. (2010). "Desalojo Proceso Unico". Edit. Grila, 3era Edición Lima.*

*Amaya Ch (2016) realizo una investigación titulado: el Cuarto Pleno Casatorio y el*

*Vencimiento del Contrato de Arrendamiento como Supuesto de Ocupación Precaria.*

*Bernal (2010). Metodología de la investigación científica. Tercera Edición por: Pearson*

*Educación de Colombia Ltda. Carrera 65B No. 13-62, Bogotá D.C., Colombia*

*Borda (2009) las ciencias sociales y la invención del tercer mundo: Revista Historia De La*

*Educación Latinoamericana*

*Bratton G. (2013). Juzgados de Paz Letra. Materia Desalojo- Editorial Masias, 1era edición,*

*Lima-Perú*

*Centro de Investigación Parlamentaria (2005), "Desalojo" , Editorial San Mateo, 2da*

*edición, Lima*

*Castillo, (2015), realizó una investigación titulado: “El Vencimiento del Contrato de Arrendamiento y la Figura del Ocupante Precario”*

*CAJUSOL G. (2018) Realizó una investigación titulado: 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*

*CAMPOS G. (2017) realizo una investigación titulado: Calidad de Sentencias de Primera y Segunda Instancia Sobre Desalojo por Ocupación Precaria, en el Expediente n° 00434-207-0-1308- jr-ci-01 del Distrito Judicial de Huaura – Huacho. 2017.*

*Campo, (2016), realizó una investigación titulado: “Problemática de vivienda en Venezuela: un reto a las políticas de gobierno y administración del Estado” desarrollado en la Universidad COMPLUTENSE DE MADRID*

*CONASEC (2003), “Proceso de Desalojo” – 2003. Editorial San Marcos, 5ta edición, Lima*

*Chalom, M. (2010): “Mejoras pagos a los arrendatarios”, Ediciones Sur, 1era edición, Lima Peru*

*García, (2017), realizó su investigación titulado: La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria, Universidad Cesar Vallejo.*

*Gutiérrez- Sánchez (1990, p.133) Métodos y Técnicas de Investigación ISSN-e 1575-6483*

*García, (2004). Investigación en la práctica docente. Revista Mexicana de Investigación Educativa*

*Garza Elizabeth (2016) El impacto de las estrategias del Departamento de Orientación en la modalidad mixta. Universidad Nacional Autónoma de México,*

*Maldonado R. (2018) realizó una investigación titulado: El Cumplimiento del Plazo Pactado como Modo de Extinción del Contrato de Arrendamiento, de Fondos Destinados a Vivienda.*

*Muñoz, C.J. (2015). “Desalojo Express”, Editorial Mire, 1era edición Perú*

*Perez, A. (2010) “Registro de deudores”. Ed. Marcial Pons. 2da edición, Lima-Perú.*

*Reynaga (2015), Elementos para realizar un proyecto de investigación. Centro Universitario Valle de Chalco MAESTRIA EN CIENCIAS DE LA COMPUTACIÓN- México*

*Santamaría U (2015) realizó una investigación titulado: “El Proceso de Desocupación o Lanzamiento y el Derecho de Dominio del Arrendador”*

*Vásquez V. (2018) realizó una investigación titulado: La Inscripción de Contratos de Arrendamiento de Predios Urbanos Ante Notario y sus Incidencias*

*Sampieri (2007) Metodología de la investigación quinta edición por: Mc GRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V. Universidad de Celaya*

*Tamayo (004). El proceso de la investigación científica, cuarta edición. Limusa Editores. MÉXICO*

*Vaca, R. (1994). Cláusula de contratos: Editorial Navarrete, 1era edición, Lima Peru*

*Venegas, (2015), realizó una investigación titulado: “El sistema operativo de las relaciones contractuales de arrendamiento y su terminación en materia de inquilinato, en la ciudad de Quito, en el año 2013”*

*Verástegui R. (2005). “Contratos de Arrendamientos, nueva inversión” Editorial 2 de mayo, 4ta edición; Lima*

*Zuarez, J (2005). Modulo del Poder Judicial: Editorial, Navarrete, 2da edición, Lima*

**ANEXOS**

**Anexo 1: Matriz de consistencia**

<b>PROBLEMA</b>	<b>OBJETIVOS</b>	<b>HIPÓTESIS</b>	<b>VARIABLES</b>	<b>METODOLOGÍA</b>
<p><b>PROBLEMA GENERAL</b> ¿En qué medida es eficaz la ley 30201 en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas durante el año 2020?</p> <p><b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b> a) ¿En qué medida el principio de celeridad es eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendador durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020? b) ¿En qué medida la seguridad jurídica es eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020? c) ¿En qué medida la cláusula de arrendamiento es eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a la ocupación precaria del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020?</p>	<p><b>OBJETIVO GENERAL</b> Determinar en qué medida es eficaz la ley 30201 en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas durante el año 2020.</p> <p><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b> a) Determinar en qué medida el principio de celeridad es eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendador durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020. b) Analizar en qué medida la seguridad jurídica es eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020. c) Precisar en qué medida la cláusula de arrendamiento es eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a la ocupación precaria del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020.</p>	<p><b>HIPÓTESIS GENERAL</b> La ley 30201 es significativamente eficaz en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas durante el año 2020.</p> <p><b>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS</b> a) El principio de celeridad es significativamente eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendador durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020. b) La seguridad jurídica es significativamente eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a las obligaciones del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020. c) La cláusula de arrendamiento es significativamente eficaz en la aplicación de ley 30201 respecto a la ocupación precaria del arrendatario durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas, año 2020.</p>	<p><b>VARIABLE INDEPENDIENTE.</b> Análisis de la Ley30201</p> <p><b>INDICADORES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desalojo</li> <li>• Formalidades</li> <li>• Restitución del inmueble</li> <li>• Resolución del contrato</li> <li>• Vencimiento de contrato</li> <li>• Protección posesoria</li> <li>• Registro de deudores morosos</li> <li>• Las Rentas Impagas</li> <li>• Proceso de desalojo empleando la Ley</li> </ul> <p><b>VARIABLE DEPENDIENTE</b> Contrato de arrendamiento</p> <p><b>INDICADORES ❖</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Pago de mejoras</li> <li>❖ Medida cautelar</li> <li>❖ Desalojo por falta de pago</li> <li>❖ Vencimiento de contrato</li> <li>❖ Clausulas especificas</li> </ul>	<p><b>ENFOQUE</b> <i>Cuantitativo</i></p> <p><b>DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN</b> <i>No experimental.</i></p> <p><b>TIPO DE INVESTIGACIÓN</b> <i>Tipo básico - sustantivo</i></p> <p><b>NIVEL DE INVESTIGACIÓN</b> <i>El nivel es descriptivo explicativo</i></p> <p><b>MÉTODO</b> <i>Hipotético - deductivo</i></p> <p><b>POBLACIÓN</b> <i>Arrendatarios de Comas</i></p> <p><b>MUESTRA</b> <i>Un total 50 personas</i></p> <p><b>TÉCNICAS</b> <i>Encuesta</i></p> <p><b>INSTRUMENTOS</b> <i>Cuestionario</i></p>

			<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Naturaleza del contrato</li><li>❖ Vencimiento de contra</li><li>❖ Lanzamiento</li><li>❖ Naturaleza jurídica</li></ul>	
--	--	--	---	--

**Anexo 2: Matriz de operacionalización de las variables**

<b>Variables</b>	<b>Dimensión</b>	<b>Indicadores</b>	<b>Items</b>	<b>Escala</b>
Variable (X) Análisis Ley N°30201	Principio de celeridad	Desalojo	1	Nominal
		Formalidades	2	
		Restitución del inmueble	3	
		Resolución del contrato	4	
		Vencimiento de contrato	5	
	Seguridad Jurídica	Protección posesoria	6	
		Registro de deudores morosos	7 8	
	Cláusula de allanamiento	Las Rentas Impagas	9	
		Proceso de desalojo empleando la Ley	10	
		Pago de mejoras		
Variable (Y) Contrato de Arrendamiento	Obligación del arrendador	Medida Cautelar	11	Nominal
		Desalojo por falta de pago	12	
		Vencimiento de contrato	13	
	Obligación del arrendatario	Clausulas específicas	14	
		Naturaleza del contrato	15	
		Vencimiento del contrato	16	
			17	
	Ocupación precaria	Lanzamiento	18	
		Naturaleza jurídica	19	
		Inquilino precario	20	

### Anexo 3: Matriz de Operacionalización del Instrumento

<b>TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN</b>	
<b>EFICACIA DE LA LEY 30201 EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DURANTE LOS PROCESOS DE DESALOJO EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO EN EL DISTRITO DE COMAS, AÑO 2020</b>	

<b>OBJETIVO GENERAL</b>	Determinar en qué medida es eficaz la ley 30201 en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el Distrito de Comas durante el año 2020
<b>VARIABLE X</b>	Variable (X) Análisis Ley N°30201
<b>DEFINICION CONCEPTUAL</b>	Es una norma que establece una serie de cambios para agilizar el proceso actual de desalojo, pero solo para los casos de desalojos por vencimiento de contrato y por falta de pago que cumplan con las exigencias que establece dicha norma, regulándolo aquellos contratos de arrendamiento de inmuebles en los cuales el arrendador haya pactado una cláusula de allanamiento a un futuro proceso de desalojo.
<b>VARIABLE Y</b>	Contrato de Arrendamiento
<b>DEFINICION CONCEPTUAL</b>	Desde una concepción clásica algunos autores definen lo siguiente: “El nombre del contrato ha sido recogido del término latino locatio conductio derivado del principio contractual romano locatio conductio rerum (locación de cosas). No obstante, ello se denomina “contrato de alquiler” y más técnicamente de “contrato de arrendamiento”. Desde un punto de vista amplio se indica lo siguiente: “Es un contrato en el que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio y, la otra, a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

<b>Variable (x) Análisis Ley N°30201</b>				
<b>DIMENSIONES</b>	<b>INDICADORES</b>	<b>Técnica</b>	<b>Instrumento</b>	<b>Escala</b>
Principio de celeridad	Desalojo	Encuesta	Cuestionario	Nominal
	Formalidades			
	Restitución del inmueble			
Seguridad Jurídica	Resolución de contrato			
	Vencimiento de contrato			
	Protección posesoria			
Cláusula de allanamiento	Registro de deudores morosos			
	Las rentas impagas			

	Proceso de desalojo empleado la Ley			
	Pago de mejoras			
<b>Variable (y) Contrato de Arrendamiento</b>				
Obligación del arrendador	Medida cautelar			
	Desalojo por falta de pagos			
	Vencimiento de contratos	Encuesta	Cuestionario	Nominal
Obligación del arrendatario	Clausulas específicas			
	Naturaleza del contrato			
	Vencimiento del contrato			
Ocupación precaria	Lanzamiento			
	Naturaleza jurídica			
	Inquilino precario			

#### **Anexo 4: Confiabilidad y validez del instrumento**

Serán validados por los profesionales especialistas y metodólogos, quienes analizarán sus pertinencias, relevancias y claridad, teniendo la opinión de aplicable de los instrumentos que se adjunta en el anexo; según Gotuzzo (2016) es “como el grado en que la calificación o resultado del instrumento realmente refleja” a la medida que muchos de los factores que nos interesan evaluar, no son susceptibles de observación directa por una u otra realidad.

#### **Confiabilidad**

Para la confiabilidad del instrumento fue validado por el Análisis de Fiabilidad: Alfa de Cronbach, a través del programa estadístico SPSS 22, obteniéndose los resultados esperados:

#### **Estadística de fiabilidad. (X) Análisis Ley N°30201**

Alfa de Cronbach	N° Elementos
0,810	10

#### **Estadística de fiabilidad. Variable (Y) Contrato de Arrendamiento**

Alfa de Cronbach	N° Elementos
0,833	10



**Anexo 6: Instrumento de investigación y constancia de su aplicación**

Estimado amigo. Esta encuesta es estrictamente anónima y tiene por finalidad recoger información sobre la Eficacia de la Ley 30201 en los Contratos de Arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de Paz letrado en el distrito de Comas, año 2020, a fin de disponer de un marco de referencia, por tanto, agradecemos responder con la mayor sinceridad y seriedad, marcando con una (x) la alternativa que crees que es correcta.

<b>Escala</b>							
Nunca	Casi Nunca	Algunas veces	Frecuentemente	Muy frecuentemente			
<b>CUESTIONARIO DE PREGUNTAS</b>			1	2	3	4	5
<b>VARIABLE INDEPENDIENTE: ANÁLISIS DE LA LEY 30201</b>							
<b>DIMENSION: PRINCIPIO DE CELERIDAD</b>							
1	¿La Ley 30201 pondera el principio de celeridad en el desalojo inquilinos morosos?						
2	¿La Ley 30201 pondera las formalidades procesales en el desalojo inquilinos morosos?						
3	¿La Ley 30201 pondera la restitución del inmueble a sus propietarios?						
<b>DIMENSION: SEGURIDAD JURÍDICA</b>							
4	¿La seguridad jurídica garantiza la resolución de contrato de alquiler para solucionar problemas de morosidad?						
5	¿La seguridad jurídica reconoce el vencimiento del contrato de alquiler para solucionar problemas de morosidad?						
6	¿La seguridad jurídica garantiza la protección sucesoria para solucionar problemas de morosidad?						
7	¿La seguridad jurídica resuelve contrato de alquiler de deudores morosos?						
<b>DIMENSION: CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO</b>							
8	¿Las cláusulas de allanamiento están normadas en caso de incumplimiento de obligaciones del arrendatario?						
9	¿Las cláusulas de allanamiento están normadas en caso de rentas impagas del arrendatario?						
10	¿Las cláusulas de allanamiento están normadas conforme a Ley para proceder con el desalojo por incumplimiento de obligaciones del arrendatario?						
<b>VARIABLE DEPENDIENTE: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>							
<b>DIMENSIÓN: OBLIGACIÓN DEL ARRENDADOR</b>							

11	¿Dentro del contrato de arrendamiento se estipulan obligaciones del arrendador en pagar mejoras dentro del predio?					
12	¿Dentro del contrato de arrendamiento se estipulan medidas cautelares para el arrendador?					
13	¿Dentro del contrato de arrendamiento se estipulan desalojo por falta de pagos del inquilino?					
<b>DIMENSION: OBLIGACIÓN DEL ARRENDATARIO</b>						
14	¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen obligaciones del arrendatario respecto al vencimiento de contrato?					
15	¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen cláusulas específicas sobre obligaciones del arrendatario?					
16	¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen la naturaleza del contrato respecto a las obligaciones del arrendatario y el arrendador?					
<b>DIMENSION: OCUPACIÓN PRECARIA</b>						
17	¿Conforme a Ley dentro del contrato de arrendamiento se establecen cláusulas de ocupación precaria para desalojo por incumplimiento de los acuerdos?					
18	¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen lanzamientos forzosos en favor del arrendador?					
19	¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen la naturaleza jurídica de los contratos con responsabilidad de las partes?					
20	¿Dentro del contrato de arrendamiento se establecen la naturaleza del inquilino precario con responsabilidad de las partes?					

**Muchas gracias**

### ANEXO 7: Asentimiento informado de la encuesta

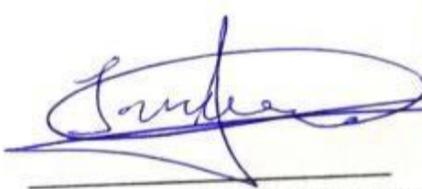
Por el presente documento estoy en condiciones de participar como encuestado, del trabajo de investigación, para reunir información sobre la Eficacia de la Ley 30201 en los Contratos de Arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de Paz letrado en el distrito de Comas, año 2020.

Luego de la explicación dada por el encuestador, acepto para participar espontánea y libremente de la investigación, sabiendo que si considero retirarme lo puedo hacer, y que la información proporcionada se mantendrá en completa confidencialidad, así como el de mi identidad, sin ninguna sanción y repercusiones en mi contra.

Entendiendo el propósito de la investigación y de cuyo contenido servirá para mejorar el proceso de desalojo y la consiguiente justicia para los arrendadores, lo que paso a dar mi consentimiento con la firma respectiva del presente formulario.

\_\_\_\_\_ **GADSDALY JANINA LANAZCA FLORES** \_\_\_\_\_

Nombre completo con letra legible del participante: Fecha: \_\_09\_\_ / \_\_09\_\_ / \_\_2021\_\_

  
  
\_\_\_\_\_  
**GADSDALY JANINA LANAZCA FLORES**  
**DNI N°70572698**



**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES  
FILIAL CHANCHAMAYO**

**FICHA DE VALIDACIÓN  
INFORME DE OPINIÓN DE JUICIO DE EXPERTO**

**I. DATOS GENERALES**

**1.1. Título de la investigación :** eficacia de la ley 30201 en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el distrito de comas, año 2020

**1.2. Nombre del instrumento:** Cuestionario

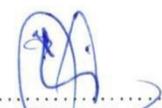
**1.3. Autor del Instrumento:** Bach. Gadsdaly Janina Lanazca Flores y Fanny Arteaga Lara

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE	BAJO	REGULAR	BUENO	MUY BUENO
		DE 00 A 20	DE 21 A 40	DE 41 A 60	DE 61 A 80	DE 81 A 100
1) CLARIDAD	Está formulado con un lenguaje apropiado.				X	
2) OBJETIVIDAD	Se expresa en conducta observable.				X	
3) ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la investigación.			X		
4) ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico en los ítems..				X	
5) SUFICIENCIA	Valora las dimensiones en cantidad y calidad..			X		
6) INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.				X	
7) CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referencias bibliográficas.			X		
8) COHERENCIA	Existe coherencia entre variables, dimensiones e indicadores.				X	
9) METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos.				X	
10) PERTINENCIA	Es útil y adecuado para la investigación.				X	
<b>SUMA</b>				180	560	
<b>SUMA TOTAL</b>		740				
<b>PROMEDIO DE VALORACIÓN (SUMA TOTAL / 10)</b>		74				

OPINIÓN DE APLICABILIDAD	Deficiente (A)	Bajo (B)	Regular (C)	Buena (D)	Muy Buena (E)
APELLIDOS Y NOMBRES DEL EXPERTO INFORMANTE:	ESTRADA GAMBOA, MAURO			DNI:	09994766
DIRECCIÓN DOMICILIARIA:				CELULAR:	
GRADO ACADÉMICO:	DOCTOR				
MENCIÓN:	DOCTOR EN DERECHO				

Lugar y Fecha; Chanchamayo 12 de abril del 2020

  
 MAURO ESTRADA GAMBOA  
 DNI. 09994766



**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES FILIAL  
CHANCHAMAYO**

**FICHA DE VALIDACIÓN  
INFORME DE OPINIÓN DE JUICIO DE EXPERTO**

**III. DATOS GENERALES**

**1.4. Título de la investigación :** eficacia de la ley 30201 en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el distrito de comas, año 2020

**1.5. Nombre del instrumento:** Cuestionario

**1.6. Autor del Instrumento:** Bach. Gadsdaly Janina Lanazca Flores y Fanny Arteaga Lara

**IV. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE	BAJO	REGULAR	BUENO	MUY BUENO
		DE 00 A 20	DE 21 A 40	DE 41 A 60	DE 61 A 80	DE 81 A 100
1) CLARIDAD	Está formulado con un lenguaje apropiado.				X	
2) OBJETIVIDAD	Se expresa en conducta observable.				X	
3) ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la investigación.			X		
4) ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico en los ítems..				X	
5) SUFICIENCIA	Valora las dimensiones en cantidad y calidad..			X		
6) INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.				X	
7) CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referencias bibliográficas.			X		
8) COHERENCIA	Existe coherencia entre variables, dimensiones e indicadores.				X	
9) METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos.				X	
10) PERTINENCIA	Es útil y adecuado para la investigación.				X	
<b>SUMA</b>				180	560	
<b>SUMA TOTAL</b>		740				
<b>PROMEDIO DE VALORACIÓN (SUMA TOTAL / 10)</b>		74				

OPINIÓN DE APLICABILIDAD	Deficiente (A)	Bajo (B)	Regular (C)	Buena (D)	Muy Buena (E)
APELLIDOS Y NOMBRES DEL EXPERTO INFORMANTE:	CABRERA CUETO, YDA ROSA			DNI:	06076309
DIRECCIÓN DOMICILIARIA:				CELULAR:	
GRADO ACADÉMICO:	DOCTOR				
MENCIÓN:	DOCTOR EN DERECHO				



**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**

**FILIAL CHANCHAMAYO**

**FICHA DE VALIDACIÓN**  
**INFORME DE OPINIÓN DE JUICIO DE EXPERTO**

**V. DATOS GENERALES**

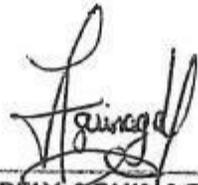
- 1.7. Título de la investigación :** eficacia de la ley 30201 en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el distrito de comas, año 2020
- 1.8. Nombre del instrumento:** Cuestionario
- 1.9. Autor del Instrumento:** Bach. Gadsdaly Janina Lanazca Flores y Fanny Arteaga Lara

**VI. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE	BAJO	REGULAR	BUENO	MUY BUENO
		DE 00 A 20	DE 21 A 40	DE 41 A 60	DE 61 A 80	DE 81 A 100
1) CLARIDAD	Está formulado con un lenguaje apropiado.				X	
2) OBJETIVIDAD	Se expresa en conducta observable.				X	
3) ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la investigación.			X		
4) ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico en los ítems..				X	
5) SUFICIENCIA	Valora las dimensiones en cantidad y calidad..			X		
6) INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.				X	
7) CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referencias bibliográficas.			X		
8) COHERENCIA	Existe coherencia entre variables, dimensiones e indicadores.				X	
9) METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos.				X	
10) PERTINENCIA	Es útil y adecuado para la investigación.				X	
<b>SUMA</b>				180	560	
<b>SUMA TOTAL</b>		740				
<b>PROMEDIO DE VALORACIÓN (SUMA TOTAL / 10)</b>		74				

OPINIÓN DE APLICABILIDAD	Deficiente (A)	Bajo (B)	Regular (C)	Buena (D)	Muy Buena (E)
APELLIDOS Y NOMBRES DEL EXPERTO INFORMANTE:	AGUINAGA VIDARTE , LIVYN YURELY			DNI:	73182145
DIRECCIÓN DOMICILIARIA:				CELULAR:	
GRADO ACADÉMICO:	MAGISTER				
MENCIÓN:	MAESTRA EN DERECHO CON MENCIÓN ENDERECHO CIVIL EMPRESARIAL				

Lugar y Fecha; Chanchamayo 12 de abril del 2020

  
 LIVYN YURELY AGUINAGA VIDARTE



**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**

**FILIAL CHANCHAMAYO**

**FICHA DE VALIDACIÓN**  
**INFORME DE OPINIÓN DE JUICIO DE EXPERTO**

**VII. DATOS GENERALES**

**1.10. Título de la investigación :** eficacia de la ley 30201 en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de paz letrado en el distrito de comas, año 2020

**1.11. Nombre del instrumento:** Cuestionario

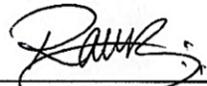
**1.12. Autor del Instrumento:** Bach. Gadsdaly Janina Lanazca Flores y Fanny Arteaga Lara

**VIII. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE	BAJO	REGULAR	BUENO	MUY BUENO
		DE 00 A 20	DE 21 A 40	DE 41 A 60	DE 61 A 80	DE 81 A 100
1) CLARIDAD	Está formulado con un lenguaje apropiado.				X	
2) OBJETIVIDAD	Se expresa en conducta observable.				X	
3) ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la investigación.			X		
4) ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico en los ítems..				X	
5) SUFICIENCIA	Valora las dimensiones en cantidad y calidad..			X		
6) INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.				X	
7) CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referencias bibliográficas.			X		
8) COHERENCIA	Existe coherencia entre variables, dimensiones e indicadores.				X	
9) METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos.				X	
10) PERTINENCIA	Es útil y adecuado para la investigación.				X	
<b>SUMA</b>				180	560	
<b>SUMA TOTAL</b>		740				

OPINIÓN DE APLICABILIDAD	Deficiente (A)	Bajo (B)	Regular (C)	Buena (D)	Muy Buena (E)
APELLIDOS Y NOMBRES DEL EXPERTO INFORMANTE:	RAMIREZ CORSINO, RODOLFO			DNI:	42765338
DIRECCIÓN DOMICILIARIA:				CELULAR:	
GRADO ACADÉMICO:	DOCTOR				
MENCIÓN:	DOCTOR EN EDUCACION				
<b>PROMEDIO DE VALORACIÓN (SUMA TOTAL / 10)</b>			74		

Lugar y Fecha; Chanchamayo 12 de abril del 2020

  
 \_\_\_\_\_  
 Rodolfo Maximiliano Ramirez Corsino