

**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**

**Facultad de derecho y Ciencias Políticas**

**Escuela Profesional de Derecho**



**TESIS**

**EL DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO  
Y DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS JUZGADOS  
DE PAZ LETRADO DE LIMA 2022-2023**

Para Optar : El Título Profesional de Abogado  
Autor : Bach. Nieves Cheng Cesar Alberto  
Bach. Ramos Correa Ricardo Manuel  
Asesor : Dr. Romero Giron Hilario  
Línea de Investigación Institucional : Desarrollo Humano y Derecho  
Área de Investigación Institucional : Ciencias Sociales  
Fecha de Inicio y Culminación : 01-02-2023 a 31-07-2023

HUANCAYO – PERÚ

2023

## HOJA DE JURADOS REVISORES

DR. POMA LAGOS LUIS ALBERTO

Decano de la Facultad de Derecho

DR. OSCUVILCA TAPIA ANTONIO LEOPOLDO

Docente Revisor Titular 1

DR. VIVANCO VASQUEZ HECTOR ARTURO

Docente Revisor Titular 2

MG. QUIÑONES INGA ROLY

Docente Revisor Titular 3

MG. ESPEJO TORRES JORGE LUIS

Docente Revisor Suplente

## **DEDICATORIA**

La presente tesis está dedicada, de manera muy especial a nuestras familias

A nuestras esposas, a nuestras hijas por el apoyo incondicional que nos brindaron, así como a nuestros docentes que en todo momento nos enriquecieron con sus conocimientos, siendo nuestra fuente de inspiración para poder culminar el presente trabajo.

Nieves y Ramos

## AGRADECIMIENTOS

Dr. Roberto Christian Puente Jesús, Dra. Lisetti Vanessa Badales Valladares, Dr. José Ochoa Pachas, Dra. Rosmery Orellana Vicuña, Dr. Hilario Romero Girón, Dr. Fernando Armas Zárate, Dr. Álvaro Abilio Castañeda Rojas, Dr. Miguel Ángel Vergara Felices, plenamente convencidos que, sin ustedes, sin sus conocimientos, paciencia y constancia este trabajo no lo habríamos logrado. su dirección técnica sus deseos de impulsarnos hacia la culminación de nuestro objetivo, fueron siempre útiles para lo que hoy hemos logrado. Ustedes nos formaron y siempre formaran una parte importante en nuestra historia con sus conocimientos y aportes profesionales que los distinguen. Por ello estamos muy agradecidos por el impulso que nos otorgaron, en los momentos más difíciles y que gracias a sus orientaciones nos permitieron culminar el presente trabajo.

## CONSTANCIA DE SIMILITUD



NUEVOS TIEMPOS  
NUEVOS DESAFIOS  
NUEVOS COMPROMISOS

## CONSTANCIA DE SIMILITUD

N ° 0122- FDCP -2023

La Oficina de Propiedad Intelectual y Publicaciones, hace constar mediante la presente, que la **Tesis** Titulada:

**EL DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO Y DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE LIMA 2022-2023**

Con la siguiente información:

Con Autor(es) : **Bach. NIEVES CHENG CESAR ALBERTO**  
**Bach. RAMOS CORREA RICARDO MANUEL**

Facultad : **DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

Escuela Profesional : **DERECHO**

Asesor(a) : **Dr. ROMERO GIRON HILARIO**

Fue analizado con fecha **15/11/2023**, con **107** pág.; en el Software de Prevención de Plagio (Turnitin); y con la siguiente configuración:

Excluye Bibliografía.

Excluye Citas.

**Excluye Cadenas hasta 20 palabras.**

Otro criterio (especificar)

X

El documento presenta un porcentaje de similitud de **25** %.

En tal sentido, de acuerdo a los criterios de porcentajes establecidos en el artículo N° 15 del Reglamento de Uso de Software de Prevención de Plagio Versión 2.0. Se declara, que el trabajo de investigación: **Si contiene un porcentaje aceptable de similitud.**

Observaciones:

En señal de conformidad y verificación se firma y sella la presente constancia.

Huancayo, 15 de noviembre de 2023.



**MTRA. LIZET DORIELA MANTARI MINCAMI**  
**JEFA**

Oficina de Propiedad Intelectual y Publicaciones

## CONTENIDO

<b>HOJA DE JURADOS REVISORES .....</b>	<b>ii</b>
<b>DEDICATORIA .....</b>	<b>iii</b>
<b>AGRADECIMIENTOS .....</b>	<b>iv</b>
<b>CONTENIDO .....</b>	<b>vi</b>
<b>CONTENIDO DE TABLAS.....</b>	<b>ix</b>
<b>CONTENIDO DE FIGURAS.....</b>	<b>x</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xii</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>xiii</b>
<b>CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....</b>	<b>15</b>
1.1. Descripción de la realidad problemática.....	15
1.2. Delimitación del problema.....	16
1.3. Formulación del problema.....	17
1.3.1. Problema general.....	17
1.4. Justificación.....	18
1.4.1. Social.....	18
1.4.2. Teórica.....	18
1.4.3. Metodológica.....	18
1.5. Objetivos.....	19
1.5.1. Objetivo general.....	19
1.5.2. Objetivos específicos.....	19
<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>20</b>
2.1. Antecedentes.....	20

2.2.	Bases teóricas o científicas .....	27
2.3.	Marco conceptual.....	50
<b>CAPÍTULO III: HIPÓTESIS .....</b>		<b>53</b>
3.1.	Hipótesis general.....	53
3.2.	Hipótesis específicas .....	53
3.3.	Variables .....	53
<b>CAPÍTULO IV: METODOLOGÍA.....</b>		<b>55</b>
4.1.	Método de investigación .....	55
4.2.	Tipo de investigación.....	55
4.3.	Nivel de investigación.....	56
4.4.	Diseño de la investigación .....	56
4.5.	Población y muestra .....	57
4.6.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	57
4.7.	Técnicas de procesamiento y análisis de datos .....	58
4.8.	Aspectos éticos de la Investigación .....	58
<b>CAPÍTULO V: RESULTADOS.....</b>		<b>61</b>
5.1.	Descripción de Resultados.....	61
5.2.	Contrastación de hipótesis	
5.3.	Discusión de resultados	
<b>CONCLUSIONES .....</b>		<b>71</b>
<b>RECOMENDACIONES .....</b>		<b>72</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>		<b>73</b>
<b>ANEXOS .....</b>		<b>80</b>
<b>Anexo 1: Matriz de consistencia.....</b>		<b>81</b>

<b>Anexo 2: Matriz de operacionalización de variables .....</b>	<b>82</b>
<b>Anexo 3: Matriz de operacionalización del instrumento .....</b>	<b>84</b>
<b>Anexo 4: Instrumento(s) de recolección de datos .....</b>	<b>86</b>
<b>Anexo 5: Validación de Expertos respecto al instrumento.....</b>	<b>89</b>
<b>DECLARACIÓN DE AUTORÍA .....</b>	<b>106</b>



**CONTENIDO DE TABLAS**

Tabla 1 Operalización de variables .....	54
Tabla 2 Cantidad de encuestados .....	57
Tabla 3 Dimensión retraso en el pago de la merced conductiva.....	61
Tabla 4 Dimensión no paga la merced conductiva .....	62
Tabla 5 Dimensión derecho de propiedad posesión.....	63

**CONTENIDO DE FIGURAS**

Figura 1 Proporciones de la tabla 3.....	61
Figura 2 Proporciones de la tabla 4.....	62
Figura 3 Proporciones de la tabla 5.....	63

## RESUMEN

Para el presente trabajo hemos tomado mucho énfasis teniendo en cuenta los conceptos referentes al desarrollo del marco teórico por lo que tuvimos que incidir reiteradamente en revisar los conceptos referentes a las doctrinas de la teoría del Estado, del acto jurídico, de las obligaciones, de los contratos, del contrato de arrendamiento, el proceso sumarísimo, hasta llegar al desalojo que es el tema de la presente tesis. Teniendo muy presente dentro del análisis y tomando como punto de partida de lo general a lo particular. Dentro del proceso de desarrollo del presente trabajo hacemos mención tanto a las normas establecidas en el marco jurídico propiamente dicho vigente, cuyo fondo normativo es la de regular los deberes, derechos, obligaciones de las personas actores de los procesos de la misma forma, simultáneamente hacemos mención a la doctrina que señala la Constitución Política sobre las normas específicas relacionadas, luego jurisprudencia jurídica que permite la interpretación técnica y en forma expresa de las normas del código procesal civil y las instituciones directamente relacionadas con los procesos de desalojo, posteriormente damos a conocer las normas específicas del código procesal civil que regulan la forma y fondo de cómo se actúa frente a la tutela jurisdiccional efectiva de los derechos de las personas, a través de los órganos jurisdiccionales y las facultades que estas poseen y es así que mencionamos los procedimientos.

**Palabras clave** Desalojo, vencimiento de contrato, derecho de posesión, derecho de propiedad.

## ABSTRACT

For the present work we have taken a lot of emphasis taking into account the concepts referring to the development of the theoretical framework, for which we had to repeatedly influence in reviewing the concepts referring to the doctrines of the theory of the State, of the legal act, of the obligations, of the contracts, the lease, the summary process, up to the eviction that is the subject of this thesis. Bearing in mind within the analysis taking as a starting point from the general to the particular. Within the development process of this work we mention both the rules established in the current legal framework itself, whose regulatory background is to regulate the duties, rights and obligations of the people involved in the processes, and in the same way simultaneously we mention the doctrine that the Political Constitution indicates the specific related norms, then legal jurisprudence that allows the technical and express interpretation of the norms of the civil procedural code and the institutions directly related to the eviction processes, later we make known the Specific norms of the civil procedural code that regulate the form and substance of how to act against the effective judicial protection of the rights of people, through which courts, the powers that they possess and that is how we mention both the procedures.

**Keywords:** Eviction, expiration of contract, right of possession, property right

## INTRODUCCIÓN

La investigación que pongo a vuestra consideración tiene por finalidad únicamente analizar los procesos de desalojo calificados como procesos sumarísimos y dentro de ellos el desalojo por vencimiento de contrato en los JPL de Lima por el periodo de los años 2022 al 2023, la hipótesis propuesta determina las causales que explican la existencia de la no celeridad en los procesos por desalojo, por vencimiento de contrato y el derecho de propiedad.

Presentamos en partes, siendo la primera parte la que corresponde a la descripción de la realidad problemática, la finalidad que perseguimos con la presente tesis de tiene por finalidad determinar las razones del por qué se demoran los procesos de desalojo por vencimiento de contrato, esto es que las causas y condiciones respecto a la contribución determinan sus efectos de la demora de dichos procesos judiciales, razón nos da la teoría del acto jurídico respecto a las obligaciones frente a los contratos de arrendamiento las mismas que deben ser tramitados en los procesos sumarísimos con el fin de llegar ha determinado las razones del por qué se demoran dichos procesos judiciales. De lo general a lo particular.

En la segunda parte presentamos lo referente al marco teórico donde mostramos los antecedentes tanto nacionales como internacionales que nos permiten obtener una visión más profunda acerca de la problemática de los procesos por desalojo y las normas y procedimientos utilizados.

En la tercera parte el planteamiento de la hipótesis general, así como las hipótesis específicas, señalando las dimensiones en la que se pretende demostrar como en los contratos por vencimiento de contrato, se vulneran el derecho a la

propiedad del arrendador.

En la cuarta parte señalamos la metodología que empleamos, los métodos que para la presente tesis se utilizó, el método explicativo, deductivo estadístico

Para finalmente señalar en la quinta parte, los resultados, producto del análisis estadístico, como resultado de la utilización del sistema SPSS que nos permitió determinar la discusión de los resultados así como las conclusiones y recomendaciones, así mismo, presentamos anexos sobre los resultados de la investigación encuestada a 60 personas, entre abogados arrendadores y arrendatarios para ello utilizamos tecnologías de la información valiéndonos de la tecnología Google Form sobre los desalojos por vencimiento de contrato, el efecto causado por el retraso de cumplimiento del pago sobre el arrendamiento y posesión y la restitución.

## **CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1. Descripción de la realidad problemática**

La finalidad que perseguimos con el presente trabajo es determinar las razones del por qué los procesos judiciales por vencimiento de contrato se demoran muchísimos en los entes jurisdiccionales que afectan gravemente al propietario del bien inmueble arrendado, luego de ello, proponer correctivos en la legislación procesal civil peruana que busca un procedimiento más factible con el fin de dar solución al conflicto que nació a partir del vencimiento de los contratos sobre arrendamientos, sean rápidos, ágiles, eficaces y que garanticen un proceso judicial en aplicación al principio de igualdad entre las partes frente a la relación jurídica procesal que se persigue en una demanda de desalojo por vencimiento de contrato.

Justificamos la investigación puesto que somos testigos de la demora de los procesos judiciales de desalojo por vencimiento de contrato en un proceso sumarísimo tal como lo señala nuestra doctrina y nuestro propio ordenamiento judicial esta debe ser, un proceso rápido sin dilación alguna en aplicación de los principios procesales como es la concentración, celeridad y economía procesal, al incumplimiento de ello nos trae perjuicios frente al derecho real cómo es la posesión y la propiedad del bien inmueble materia de juzgamiento señalado en el artículo 1361 del Código Civil, nuestro ordenamiento procesal en el presente caso señala que los acuerdos entre las partes deben cumplirse a cabalidad el pacto realizado en los contratos de arrendamiento del bien inmueble, esto es que en caso de incumplimiento por alguna de las cláusulas planteadas deben ser restituidas de inmediato al propietario el bien arrendado.

La inquietud personal, es dar a conocer las razones por las cuales deben

tramitarse los procesos de desalojo por vencimiento de contrato dentro de un proceso judicial célere a fin de dar cumplimiento del contrato firmado entre las partes, el incumplimiento de las cláusulas señaladas en el contrato obliga al arrendatario acudir a la orden o jurisdiccional con el fin de que el arrendador restituye el predio a favor del propietario, sin embargo las demandas en el órgano jurisdiccional se demoran una eternidad hechos que afectan la seguridad jurídica de los contratos bilaterales consignados en nuestro país, entre otros que nos conducen a desarrollar el presente trabajo de investigación.

La finalidad objetiva en el presente trabajo es determinar las razones del por qué los procesos judiciales se demoran una eternidad en los órganos jurisdiccionales, a pesar que dichos procesos se tramitan en un proceso sumarísimo que afectan gravemente la propiedad, Por otro lado hemos buscado determinar las causas y condiciones que conllevan la búsqueda de dar solución rápida a la problemática planteada en la presente investigación, luego de ello proponer correctivos en la legislación procesal civil peruana, esto es buscar de manera tan eficiente un proceso judicial que dé solución de los conflictos que nacen del vencimiento de contratos de arrendamiento con el fin de que éstas se llevan a través de un proceso célere garantizando la eficacia de una relación jurídica procesal válida.

## **1.2. Delimitación del problema**

### **1.2.1. Espacial.**

La presente investigación se desarrollará en los Juzgados de Paz Letrado de Lima, siendo necesario determinar en forma puntual el escenario materia de la presente investigación, esta delimitación nos permitirá una investigación más



precisa.

### **1.2.2. Temporal.**

Para la presente investigación se tomó para su evaluación el periodo de enero 2023 – julio del 2023, fecha que se recabo la información necesaria para la presente investigación.

### **1.2.3. Conceptual.**

La investigación se desarrolló de lo que señala nuestro proceso civil nos conlleva a determinar las razones de la morosidad el incumplimiento tenía un contrato pactado respecto al arrendamiento de un previo e incluso mismos de dar por concluido un proceso judicial a través de diferentes medios alternativos de solución de conflictos, por ello el análisis y evaluación de 30 expedientes por proceso de desalojo por vencimiento de contrato en los JPL de Lima.

## **1.3. Formulación del problema**

### **1.3.1. Problema general.**

¿De qué manera el desalojo por vencimiento de contrato vulnera el derecho de propiedad los JPL de Lima, durante 2022 al 2023?

### **1.3.2. Problemas específicos.**

¿De qué manera el desalojo por vencimiento de contrato vulnera el derecho a la posesión de propiedad en JPL de Lima, durante 2022 al 2023?

¿De qué manera el desalojo por vencimiento de contrato vulnera el derecho a la restitución de propiedad JPL de Lima, durante 2022 al 2023?

¿De qué manera el no pago de la merced conductiva en el desalojo por vencimiento de contrato vulnera, el derecho a la restitución de la propiedad en los

JPL de Lima, durante 2022 – 2023?

#### **1.4. Justificación**

##### **1.4.1. Social**

Se justifica el presente estudio porque somos testigos de que cuando se inician los procesos de desalojo lejos de llamarse procesos sumarisísimos, realmente tarda en demasía, rompiendo la celeridad, muchas veces en muchos casos años, vulnerando de los derechos reales de posesión y propiedad, según el principio de pacta sunt servanda, afectando los ingresos económicos del arrendador, que quedando estos detenidos saliendo fuera del mercado de las transacciones comerciales regulares vulnerando la protección del bien arrendado, favoreciendo al arrendatario y premiándolo al no cumplir lo señalado en el acuerdo lo que constituye un verdadero problema para la ciudadanía en general.

##### **1.4.2. Teórica**

La presente investigación pretende contribuir al conocimiento del desalojo del porqué, la no celeridad en este proceso por vencimiento de contrato, debido a ello se vulneran los derechos reales del arrendador, como el derecho de propiedad y derecho a usufructuar un bien propio, para darle celeridad al proceso de desalojo, aportando con un nuevo conocimiento.

##### **1.4.3. Metodológica**

Se aplicaron nuevos mecanismos de recolección de datos mediante entrevistas, encuestas a arrendadores, arrendatarios y abogados, mediante base de datos en el uso de preguntas, cuestionarios, guías de observación que permitan obtener datos para esclarecer realmente la problemática coyuntural, de la no celeridad en los procesos de desalojo.

## **1.5.Objetivos**

### **1.5.1. Objetivo general**

Determinar de qué manera el desalojo por vencimiento de contrato vulnera el derecho de propiedad en los Juzgados de Paz Letrado de Lima en el periodo 2022 al 2023.

### **1.5.2. Objetivos específicos**

Determinar de qué manera el desalojo por vencimiento de contrato vulnera el derecho a la posesión de propiedad en los JPL de Lima, durante 2022 al 2023.

Identificar de qué manera el desalojo por vencimiento de contrato vulnera el derecho a la restitución de propiedad en los JPL de Lima, durante 2022 al 2023.

Establecer de qué manera el no pago de la merced conductiva, en el desalojo por vencimiento de contrato vulnera el derecho a la restitución de la propiedad en los JPL de Lima, durante 2022 al 2023.

## **CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO**

### **2.1. Antecedentes**

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

Farfán (2019) Tesis para optar el título de Abogada, llego a la siguiente conclusión:

Luego de revisar detenidamente el expediente en mención se puede comprobar que ambas instancias referidas al concepto de calidad arrojan un nivel de calificativo distinto, es así, que la primera instancia obtiene un nivel medio, mientras que el nivel producto de la evolución y análisis de las resoluciones del primer y segundo dictamen produce un nivel muy alto, niveles que explican controversia que inciden en la hipótesis planteada.

Referente a la parte expositiva se puede rescatar que los resultados de ambos dictámenes son de elevada y muy elevada calidad. No obstante, ello se acerca y calza muy bien a lo señalado en el Art. 122 referente a lo que deben contener las resoluciones de esta naturaleza, luego al ha evidenciado mediana calidad en la motivación de hechos y baja calidad en la motivación de derechos respectivamente. En lo referente al principio de congruencia y a lo “señalado en el detalle de la resolución”, indicado en la parte de la resolución del primer dictamen ambas son controversialmente distintas, siendo de dudosa calidad.

El autor concluye finalmente que son muy relevantes y que deben ser tomadas muy en cuenta, ya que a los operadores de justicia deben enunciar correctamente los motivos, así como todo lo referente a los fundamentos de hecho para de esta forma puedan emitir su decisión aplicando y considerando al máximo sus experiencias al momento de valorar las pruebas.

**Granda** (2022), “ (Farfán, 2019), tesis para optar la licenciatura profesional en Derecho, llego a la siguiente conclusión:

Del análisis del presente antecedente se ha logrado determinar que existe una gran controversia entre los contratos de arrendamiento y la jurisprudencia emitida por nuestros órganos supremo, esto nos trae como consecuencia que los órganos jurisdiccionales emiten sentencias sin tener un criterio uniforme a falta de un precedente judicial que vincule a todos los jueces de la República a fin de emitir una sentencia que coadyuve la paz social en los procesos judiciales de desalojo por vencimiento de contrato, Por otro lado debemos señalar los diferentes cambios normativos que difieren a la norma constitucional, esto es que el arrendador sede de manera temporal al arrendatario su predio a fin de que haga uso y goce a cambio de una retribución que debe ser pagado puntualmente y de manera adelantada, En estos casos cuando se acude órgano jurisdiccional muchas veces direccionan erróneamente a un desalojo por ocupante precario cuando en realidad la pretensión ha sido de desalojo por vencimiento de contrato por incumplimiento de la Merced conductiva.

**Cerna** (2019), tesis para optar el grado académico de doctor en derecho, llego a la siguiente conclusión:

En este caso el investigador Cerna, hoy durante el desarrollo de su trabajo de investigación ha hecho conocer que su hipótesis específica después de la prueba Rho de Spiderman, que la opinión de los operadores de Justicia frente a la actividad procesal, señalan que la dificultad nace desde el momento que firma el contrato de arrendamiento, cuesto que éste ha influido de manera positiva y muy alta en el registro de los diferentes conflictos que se generaron en los contratos de

arrendamiento en la ciudad de Pucallpa, esto es que después de las conciliaciones entre las partes del conflicto se ha podido verificar que los contratos de arrendamiento tanto en la cuantía y otros nacieron los procesos de desalojo en estricto cumplimiento de los principios de independencia de los jueces, que cogieron como criterio en los casos de desalojo por ocupante precario normas que no conllevaron a brindar una solución acorde a lo peticionado por el demandado, esto es que no se ha solucionado la controversia hechos que ha sido imposible recuperar el bien inmueble arrendado en un plazo más breve, De igual forma señalado que al analizar y obtener la información respecto a la hipótesis específicas ha logrado obtener una relación significativamente de la existencia de conflicto entre el arrendador y el arrendatario en la ciudad de Pucallpa, se ha podido determinar que en la región de Loreto específicamente en Pucallpa los procesos de desalojo se desarrollan en un plazo más breve gracias a las diferentes normas que coadyuvan el mejor desarrollo y la mejor unificación de criterios de los jueces civiles, esto hace que el arrendador recupera su bien inmueble oportunamente.

**Salvatierra y Odicio** (2020), tesis para optar el título profesional de abogado, llegó a la siguiente conclusión:

Los autores señalan que los procesos de desalojo tardan demasiado, si comparamos estos a los otros procesos como: el proceso de desalojo por la vía Notarial donde tiene que ser mucho más celeres no obstante el demandado debe cumplir los requisitos que exige esta entidad lo que muchas veces el demandante no cumple los requisitos exigidos de acuerdo a la ley de desalojo por la vía en mención, he ahí que dichos litigios se dirigen a la vía del poder judicial donde en la práctica de este procedimiento muchas veces el demandante abandona

su proceso debido ya que la misma corte declara infundada su demanda. Por ello muchos arrendadores tiene preferencia por iniciar los procesos en la vía notarial por su calidad y rendimiento al ser más céleres rápidos y efectivos prefieren el procedimiento especial obviamente dando cumplimiento expreso a lo señalado en las cláusulas del contrato propiamente suscrito ya que, por ello a los arrendatarios los resulta mejor evitar este procedimiento por lo deberán cumplir lo señalado en el contrato respetando los plazos y el pago de la renta respectiva

**Pintado y Puscan** (2020), tesis para optar la licenciatura profesional en Derecho, llevo a la siguiente conclusión:

Los autores profundizan y analizan enunciados jurídicos haciendo énfasis en temas doctrinarios así como de la casuística relacionada respecto a la problemática del desalojo, analizando tipos de antecedentes vinculantes relacionados, no obstante señalan que para que proceda el desalojo, la evidente ausencia de no pago de la renta pactada será primordial, es decir, se trata de evidenciar la resolución del contrato en sí, para que de esta forma se acredite la obligación del arrendatario de cumplir con la merced conductiva y la vulneración del derecho a la restitución del bien del arrendador. De lo señalado precedentemente es indispensable que el arrendador debe de resolver previamente el contrato de arrendamiento con el fin de obligar la devolución del predio y el cumplimiento del pacto arrendado.

### **2.1.2. Internacionales.**

Programa para la obtención del Título de Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador, ha llevo a la siguiente conclusión:

Uno de los elementos a considerar que explica la no celeridad de la culminación de

los contratos de alquiler de inmuebles resulta producto de la parte normativa, y el vacío legal de la norma jurídica respecto a la ley sobre arrendamiento inmobiliario como lo señala la séptima interrogante con un valor porcentual de ochenta y siete por ciento. Uno de los elementos a considerar que explica la no celeridad de la culminación de los contratos de alquiler de inmuebles resulta producto de la parte normativa, y el vacío legal de la norma jurídica respecto a la ley sobre arrendamiento inmobiliario como lo señala la séptima interrogante con un valor porcentual de ochentaisiete por ciento. Se vulnera en forma clara una serie de derechos como el patrimonial así como sus ingresos financieros, que de muestran controversia señalabas en la sexta y novena problemática planteada como consta en las sexta y novena por ciento correlativamente.

No obstante si bien es cierto que los acuerdos son consensuales la mayoría de las veces las partes indicadas en el contrato propiamente dicho son vulneradas, lo explica al dar por terminada la relación contractual ante el órgano jurisdiccional con el propósito de proteger la propiedad del dueño del bien arrendado como consecuencia que los vacíos legales para tomar acción legal para el desalojo resultan insuficientes tal como se señala en la segunda pregunta con un valor de cuarenta puntos porcentuales

**Maldonado** (2018), tesis para optar la licenciatura profesional en Derecho concluyendo lo siguiente:

El presente antecedente nos trae a colación una investigación que ha buscado establecer la problemática de vivienda en una población que no cuenta una hoy propiedad digno para hacer vivencia, toda vez que una de las necesidades básicas en Bolivia es contar con una casa para cada ciudadano, tanto es así que la falta de



recursos económicos, por temas políticos que se vive en la ciudad de la paz y el alto trae consigo del incumplimiento de bienes inmuebles arrendados, esto es así que en muchos casos las personas quienes arrendaron el predio intentan apoderarse aduciendo estar en un país de iguales condiciones frente a la política de gobierno implantado en su oportunidad, en la Paz y el Alto ciudades de suma importancia de Bolivia a través de esta investigación han determinado que el 44.28% no cuentan con vivienda propia y viven bajo las diferentes modalidades por razones económicas en que se encuentra El País Boliviano.

**Flores** (2018), ha llegado a la siguiente conclusión:

en la investigación que traemos como antecedente, puesto que guarda amplia relación con el trabajo que se desarrolla a fin de optar el título profesional de abogado, esto es que nos trae consigo al comodato como reseña histórica del derecho romano frente a la propiedad y el contrato, esto es que nos trae consigo solo a principios de bienes inmuebles frente a bienes muebles, que ha determinado que las obligaciones que generan los contratos producen a partir de la entrega en calidad de comodatario que se le fuera entregado para hacer uso y disfrute del predio de manera momentánea que a partir de ello nacieron las obligaciones plasmadas en el contrato para ambas partes

**Córdova** (2021), Tesis titulada “*Falta de regulación expresa de la figura jurídica del depósito de arrendamiento de bienes inmuebles para vivienda en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (LGAUS) y en la realidad, en la práctica judicial costarricense (Propuesta regulatoria en la LGAUS)*”, Universidad de Costa Rica, tesis para optar la licenciatura en derecho, ha llegado a la siguiente conclusión:

Si bien las problemáticas y necesidades derivadas de la falta de regulación respecto a la figura del depósito de garantía para el alquiler de vivienda son variadas y puntuales es posible agrupar lo argumentado en líneas anteriores en los siete aspectos medulares cuyo análisis, problemática y consideraciones han sido expuestas anteriormente y contrastadas por la realidad y percepción vivida por jueces, abogados, arrendantes y arrendatario. Estos aspectos medulares son, la falta de regulación en la LGAUS y leyes conexas, la arbitrariedad por parte de arrendantes, la retención indebida del depósito de garantía por parte del arrendantes, las cláusulas abusivas a las que se ve sometido el arrendatario sin poder de disposición sobre ellas en la práctica y la falta de claridad sobre los medios y el proceso idóneo para reivindicar derechos derivados y ligados al tópico en estudio. Finalmente se presenta la idoneidad de devolución del depósito con los intereses generados por lo que surge la propuesta de regular su custodia mediante una entidad bancaria regulada por la SUGEF para asegurar una adecuada seguridad, así como el beneficio eventual a las partes, y al flujo económico. El análisis y desarrollo del depósito de alquiler como garantía en el ámbito arrendaticio para vivienda, ha revelado las inconsistencias que la falta de regulación sobre el mismo produce tanto para inquilinos como para arrendantes. Y, no solo para estos, ya que abogados y jueces demuestran un considerable grado de confusión en ciertas áreas del tema, lo cual inevitablemente repercutirá sobre la defensa de los casos concretos por parte de los abogados, así como la decisión final que fallen los jueces involucrados en su resolución.

**Martínez y Payés (2018)**, ha llegado a la siguiente conclusión:

en esta investigación se hace mención a los procesos de inquilinato que han sido

restauradas con el fin de iniciar procesos judiciales de demandas después de la terminación de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles que han sido otorgados como casa habitación, esto es que a través de un código procesal civil y mercantil vigente se hacen cumplir a través de un proceso rápido, eficaz el bien inmueble a favor de su propietario, estos procesos se agilizaron a partir del año 2017 a la entrada en vigencia del nuevo código procesal civil y mercantil, puesto con ella los administradores de Justicia determinaron que todo proceso judicial de recuperación de predios a partir del rompimiento de un contrato deben ser resueltos con celeridad y no vulnerar el derecho de propiedad de quienes le otorgaron el inquilinato por un periodo determinado.

## **2.2. Bases teóricas o científicas**

### **2.2.1. Definición de desalojo**

Según Lino Cornejo, citado por Hinostraza (2012), señala que el Que todo proceso judicial que tiene como pretensión recuperar el uso y goce de un predio que fuera cedido en alquiler nace a partir del rompimiento de un contrato de arriendo en cuya virtud un tercer tiene la posesión del predio, Por razones por lo que es menester analizar lo señalado en nuestro ordenamiento procesal civil en los artículos 585 al 596, ordenamiento procesal que regula el proceso de desalojo a través de ello y por acción del quien está legitimado para acudir al órgano jurisdiccional busca restituir el uso de un bien a su favor por tratarse de su propiedad. Vuestra legislación ha previsto que todos los procesos de desalojo deben de tramitarse a través de un proceso sumario de tal manera que sea resuelta en un plazo más célere y sea restituido el predio a favor del propietario.

Por otro lado se tiene a **Gonzales** (2018), quien señala respecto a la controversia en los procesos judiciales de desalojo, centrándose específicamente en la limitación del ámbito probatorio toda vez que se trata de la restitución de un bien inmueble enmarcado en un título temporal esto es que se refiere a un contrato de arrendamiento, por lo que la restitución debe ser a consecuencia de las obligaciones plasmadas entre las partes en el contrato de arrendamiento, (p. 329).

De ello debemos desprender, que en los procesos judiciales sobre desalojo no deben requerirse de acreditación de ser propietario del bien, si no acreditar quién es el poseedor del predio y de qué forma se cedió al arrendador a través de un contrato que busca restituir su predio conforme así lo señala el artículo 586 de nuestro ordenamiento procesal civil.

Ahora bien el propósito de un proceso judicial de desalojo por el incumplimiento de contrato de arrendamiento es recuperar el uso y goce de un predio que es de su propiedad que ha sido cedido temporalmente a través de un título denominado contrato de arrendamiento, (Zumaeta, 2010) señala: “El fin de un proceso judicial de desalojo es liberar el uso de los bienes materia de litis, la misma que debe ser sustraída con el auxilio o apoyo de la fuerza pública de ser necesario, a la resistencia de la acción de sus detentadores” (p, 401).

### **1. Desalojo por vencimiento de contrato:**

Este tipo de proceso judicial nace a la negativa del inquilino de restituir el predio después del vencimiento del contrato de arrendamiento, esto es que después de haberle comunicado de no continuar con el contrato el poseedor temporal está expedito de restituir el predio a favor de su propietario quien le cedió a través de un título temporal, esto nos trae consigo el cumplimiento del pacto en el contrato

respecto al pago de la Merced conductiva, y otras señaladas por ambas partes. En esa línea se tiene a, Rocco citado por Hinostraza Mínguez (2010) quien sostiene: que todo proceso judicial que convalida un desalojo por vencimiento de contrato frente a la pretensión de la restitución del inmueble por quien fuera cedido temporalmente (...), esto es devolver el predio por el vencimiento del plazo del contrato que se les cedió como uso y goce a través de una retribución que habría caducado desde el momento que el propietario dio por concluido el contrato, a falta de pago del arriendo, (p.213)

## **2. Casos en que procede el desalojo.**

Las causales para el desalojo son las siguientes:

- Por falta de pago de arriendos si vence dos meses más quince días. Si se pacta por periodos mayores, basta el vencimiento de un solo periodo más quince días, si pacta periodos menos a un mes, basta que se venza tres periodos.
- El predio contratado se le haya dado un diferente uso a lo expresado en el contrato, o haya permitido un acto contrario al orden público y a las buenas costumbres
- el predio haya cedido a otras personas a través de un subarriendo, a pesar de la prohibición señalada en el contrato primigenio
- Por ocupación precaria.
- Por vencimiento de contrato.
- Para poner fin a un contrato de duración indeterminada.
- Para reparar el bien para su mejor conservación.

### **3. Competencia:**

El juez competente para resolver la controversia de desalojo por las diferentes causales es el juez especializado en materia civil, esto es que la merced conductiva supere las 5URP, de ser menor a esta el juez competente será el juez de paz letrado, y si la cuantía sea menor a dos unidades de referencia procesal el juez competente será el juez de paz.

#### **2.2.2. Sujetos en el proceso**

##### **a) Sujetos activos del desalojo**

Cuando se trata de procesos judiciales de desalojo por las diferentes causales, el sujeto activo es el propietario, el arrendador o aquella persona que administra el predio, también nuestro ordenamiento procesal señala que será el sujeto activo toda persona que tiene derecho a buscar la restitución de un predio por el derecho que le asiste, tal como lo señala el artículo 586 del código procesal civil en concordancia al artículo dos, párrafo primero de la ley 30933, esto es que es posible de solicitar la restitución del predio a través de un procedimiento especial de desalojo con la intervención del notario público.

##### **b) Sujetos pasivos del desalojo**

Conforme lo señala nuestro ordenamiento procesal civil los sujetos pasivos del desalojo será el precario o cualquier otra persona quien se encuentra en posesión del predio del cual se exige su restitución. De igual forma nuestro ordenamiento procesal, la doctrina ha señalado que los sujetos pasivos también son considerados los comodatarios, el mismo que no está sujeto a plazos puesto que el comodante puede solicitar la restitución del bien en cualquier momento, y el depositario que se niega a restituir el predio bajo custodia debe aplicarse lo señalado en la ley 30933

con el fin de obtener la restitución del predio a favor de propiedad, de otro lado debemos señalar que en este caso no están comprendidos aquellos predios que cuentan con contratos de alquiler venta, arrendamientos financieros o cualquier otro tipo de contrato que están inmersos el pago que tiene por finalidad de adquirir la propiedad del inmueble.

### **1. Desalojo por Ocupación Precaria**

Como ya se ha señalado precedentemente en los procesos judiciales por ocupante precario no buscan determinar la propiedad del predio sino que es su naturaleza se enfoca a la restitución del bien que fuera otorgada a través de un título legítimo temporal que esta habría fenecido por diferentes formas que dieron por concluido el contrato, esto es haciendo el análisis y la investigación se ha podido estudiar El libro de Gaceta Jurídica (2008), quien hace referencia a la acción de desalojo por ocupante precario, al señalar que este no es una acción real si no una acción que busca reivindicar de manera simplificada y ciertamente una acción posesoria de estricta naturaleza personal. De igual forma señala que este tipo de proceso judicial no está dirigida a proteger la propiedad si no busca proteger la posesión del quien me corresponde, esto es de quién tiene derecho a la restitución, diversas jurisprudencias, doctrinas han señalado que en esta acción no se busca discutir la propiedad del predio sino el derecho de posesión, (p. 491).

### **Análisis de los Plenos Casatorios**

#### **El Enfoque del II Pleno Jurisdiccional Civil del año 2010**

Del estudio de esta investigación, es necesario analizar en pleno jurisdiccional que se ha desarrollado el 26 y 27 de marzo del 2010, puesto que, fue a raíz de la junta de Magistrados Superiores de Justicia competentes de las

diferentes adjudicaturas distritales de la república, con el fin de establecer criterios unifica antes de las diferentes posesiones que tenían los jueces al momento de resolver las controversias tramitadas en los procesos de desalojos, siendo el punto principal analizar los procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento, esto es que el tema central de la ponencia se centró definitivamente al tema que se ha investigado en la presente causa, estando que los jueces que participaron en el pleno jurisdiccional nacional se han formulado ciertas interrogantes.

¿Qué es lo que determina realmente que un arrendador demande por proceso de desalojo, que este, tenga que demandar a su inquilino por ocupación precaria por cualquiera de los medios probatorios que exige la ley, cuando exista un justo título (contrato) vencido?, interrogante que nace a falta de un criterio de uniformidad para resolver las controversias en los órganos jurisdiccionales, puesto que los juzgados admitían las demandas en cualquiera de los supuestos que señalara pues nuestro ordenamiento procesal; razón por lo que es imprescindible a rescatar lo que señala el artículo 116 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, esto es que establece que los plenos jurisdiccionales buscan unificar criterios a través de la jurisprudencia, razones por lo que los jueces superiores después de un arduo debate llegaron a unificar un criterio válido pero en una controversia similar a lo ya antes señalado, sin embargo después de unos 3 años aproximadamente nuestra Suprema Corte a través de la casación 2195-2011-Ucayali, controvertidamente inicia un debate en un tema oportunamente ya superado, cogiendo un criterio controversial, generando duda tanto para los arrendadores y litigantes, en especial para los operadores de Justicia.



No cabe duda que este pleno jurisdiccional, después de un arduo debate ha concluido en mayoría absoluta, que los procesos judiciales de desalojo por incumplimiento de pago no debiera nacer de un precariado, cuando el arrendador haya solicitado la restitución del predio otorgado para el uso y disfrute temporal a la arrendataria (p. 65). El sustento mayoritario de este pleno jurisdiccional ha establecido precisamente en el artículo 1700 del Código Civil, que señala taxativamente: “el vencimiento del plazo de contrato, si el arrendatario permanece en uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento bajo las mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento”, (Decreto Legislativo N° 295, 1984)

#### **El Enfoque del IV Pleno Casatorio**

Tal como hemos señalado precedentemente, después de 3 años de haber transcurrido de un pleno jurisdiccional en las cuales concluyeron un criterio va lidero al momento de accionar del demandante que explique proceder a iniciar acción de desalojo con un contrato vencido, buscando ayudar los magistrados deben resolver las controversias del desalojo por vencimiento de contrato a falta de la Merced conductiva deben aplicar la casación N° 2195-2011-Ucayali la Corte Suprema de Justicia, oficial que ha convocado a un IV Pleno Casatorio Civil, pleno jurisdiccional que ha movilizado un debate más polémico por parte de los jueces superiores quienes participaron en el pleno casatorio, quienes han establecido como precedente vinculante lo siguiente:

Que en todo proceso judicial al respecto a la posesión precaria debe aplicarse lo siguiente: (...), esto es que el título de posesión que haya fenecido

previsto en el artículo 704 del Código Civil, se requiere que la devolución del inmueble debe ser puesto a manifiesto de la voluntad del arrendador que pone fin al contrato. El mismo que no debe constituir un caso de título fenecido para respecto a lo contemplado en el artículo 1700 del Código Civil, toda vez que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no da por concluido o resuelto el mismo, sino que por imperio de la ley, se asume una continuidad hasta que la vendedor requiera la devolución del predio. Bajo estas condiciones, el accionante puede asumir que el poseedor se haya constituido en un poseedor precario por el fenecimiento de un contrato ya venció que en algún momento se convirtió en un título temporal. (Casación 2195-2011, 2012).

El presidente vincula ante y obligatorio ha dispuesto de lo previsto en los artículos 1700 y 1704, sobre el requerimiento al inquilino la restitución del predio esto por el término del contrato, convirtiéndola en precario, sobre este caso específicamente, el profesor Aníbal Torres Vásquez (2016), ha señalado que para comprender así inicia acierta el segundo supuesto es necesario introducir una interpretación correcta y valedera de los artículos 1700 y 1704 del Código Civil.

El problema que surgió para dilucidar la controversia es la similitud que tiene ambos preceptos, que ha provocado en los operadores de Justicia tanto como a jueces y abogados considerar la incomprensibilidad del Código Civil de los dos artículos antes señalados, que cuentan con distintas consecuencias a pesar de regular un mismo supuesto de hecho: esto es que la conclusión de un contrato de arrendamiento genera controversias entre el aventador y el arrendatario que lo señalado en los artículos que supuestamente nos traen controversias, estas

guardan evidentemente diferencias tanto como en su efecto como en sus presupuestos fácticos que lo configura los hechos materia de juzgamiento (p.60)

Ahora bien, si tomamos en cuenta lo acordado en el cuarto pleno casatorio, al momento de interponer la demanda de desalojo por ocupante precario que nace por la resolución del contrato de arrendamiento, ya sea por efectos de incumplimiento de contrato, falta de pago de la Merced conductiva, debe ser competente un juez especializado en un juez mixto, la misma que no debe ser tramitada en un juez de paz letrado, que hace el apartamento que señala pues el artículo 547 del código Civil, de ser así este caso de todas maneras llegaría hasta la Corte Suprema a través de una casación, haciéndose evidente que el demandado con el fin de dilatar el proceso llega hasta la Suprema Corte De Justicia de nuestro país.

### **2.2.3. El Contrato**

De lo estudiado y recabado la información respecto al contrato debemos señalar que es un hecho jurídico que genera obligaciones a las partes que integran el presente, esto en búsqueda de satisfacer los intereses con efectos patrimoniales, esto es que el contrato nace de una declaración de voluntad de las partes, que otorga el derecho garantista de la voluntad expresada en el contrato. Torres (2012), señala que todo contrato es un acuerdo de voluntades de 2 o más partes que busca crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica, tal como lo señala el Art. 1351 C.C., en esa línea de ideas corresponde determinar una noción clásica que tiene el consentimiento que expresa la voluntad de las partes. A la inexistencia de un acuerdo de voluntades se genera la controversia de la disolución de puro derecho un contrato a falta de la voluntad de las partes. (pp. 21-22).

Según definición del Cuadros (1997), la suscripción de un contrato es un acto jurídico en el que participan dos o más personas donde se manifiesta en forma expresa la voluntad de las partes el mismo que puede ser creado, modificado, regulado o extinguido para distinguir una relación patrimonial jurídica

Para Miranda (1995), el autor manifiesta el concepto de contrato cuando las voluntades de las partes se dan a conocer tácitamente mediante común acuerdo entre personas naturales o jurídicas que deriva en actos jurídicos sujetos a modificación o extintos

Según Peralta (2005), el autor señala la cobertura de los contratos que no solo se celebran entre entidades privadas considerando las normas jurídicas en la que están inmersas ambas partes, sino que también forman parte o involucran a las entidades estatales o entidades públicas, las reglas tienden a ser distintas por cuanto el estado es hasta cierto punto su naturaleza de por si hace que estos contratos sean más rígidos en estricta aplicación del derecho civil, tienen un nivel de exigencia que conllevan a acciones de cumplimiento a diferencia de un contrato celebrado con entidad privada que permite cierto grado de flexibilidad sobre la restitución del bien materia d

Según Romero (1984), La posición de la investigación del jurista sostiene y pone a dilucidar las causales doctrinarias o legislativas para que se definan haciendo mención expresa lo señalado en el artículo 1351 conceptualizando que el contrato es el acuerdo de dos o más partes que crean regulan modifican o extinguen la relación patrimonial propiamente

#### **2.2.4. Contrato de arrendamiento**

Se debe tener en cuenta que para definir el contrato de arrendamiento es

recurrir al término contractual romano, esto es del vocablo locatio y conducto, terminos que refieren al goce y uso de una cosa, llevándolo al análisis de nuestra investigación si trata del goce y uso de un predio que ha sido cedido temporalmente a través de un contrato de arrendamiento.

. Para Max (1989), civilista que ha señalado que para la existencia de un contrato de arrendamiento debe de obligarse al arrendador acceder al arrendatario el uso y disfrute del predio de manera temporal el mismo que se obliga a un pago del predio alquilado qué ha sido acordada en el contrato de arrendamiento.

Según Miranda (1995) sostiene que el pago de la merced conductiva por parte del arrendatario otorga ciertos beneficios por el uso del bien y explica la temporalidad del uso de este, que al cabo de un tiempo determinado el bien materia del contrato.

Cuadros (1997), sostiene las fortalezas del uso del bien materia de arrendamiento a cambio de una merced conductiva pactada, que el contrato de alquiler del inmueble le permite usufructuar al inquilino su uso desde el momento que se le otorga el bien para dicho fin con un plazo determinado establecido, estableciéndose la consensualidad del propietario y el inquilino por es la cesión del uso de la cosa por un plazo y por una renta.

Concluimos que el contrato aunque nos referimos en vuestra investigación no es otra cosa hablar de un acuerdo de voluntades de ambas partes, esto es del arrendador y el arrendatario que por sí misma se obligan acceder el predio para el uso, goce y disfrute previo un pago por el tiempo pactado en el contrato.

### **2.2.5 El Contrato de arrendamiento y el desalojo del ocupante precario.**

Todo contrato de arrendamiento también denominado alquiler de un inmueble ya sea de una casa habitación u otra, en nuestro país ha venido generándose controversias jurídicas y procesales, frente a una situación económica en que nos encontramos donde la persona que arrienda un predio para efectos de casa habitación incumple los pagos pactados en el contrato, que después de dar por resuelto el contrato y no cumplirse con la restitución del predio obliga al propietario a convertirlos en ocupantes precarios, dando pie a iniciar un proceso judicial, que conlleva a una dilación a falta de un criterio más unánime por parte del juzgador.

Con el fin de buscar solución de esta controversia que aqueja a todos los propietarios quienes arriendan su predio y no pueden lograr la recuperación por las diferentes causales que se generan en nuestro país en el año 2014 se ha promulgado la Ley N° 30201, que hasta la actualidad ley que no cumple su objetivo o su fin por lo que se haya promulgado, aún tenemos dilaciones innecesarias en el órgano, hace que el propietario busca otras alternativas con el fin de poder recuperar su predio, muchas veces incurren en delitos a falta de una respuesta pronta por el órgano jurisdiccional

#### **2.2.5. Naturaleza jurídica**

Lo dispuesto en el séptimo libro del código civil específicamente sobre las obligaciones existe cierta discrepancia entre los códigos de un mil novecientos treinta y seis y un mil novecientos ochenta y cuatro puesto que su

enunciación ha sido establecida en forma, a ello El Código Civil ha señalado quiénes son los sujetos del contrato de arrendamiento, por los cuales se han obligado a ceder el uso del bien a nombre del arrendador denominada arrendatario quien está obligado a abonar la renta de la erced conductiva.

A diferencia de otros contratos en la que es primordial la participación del ser humano es inminente y necesaria que se obliga a prestar el servicio haciendo mención a las legislaciones Boliviana e Italiana respecto a ceder un bien y usufructuarlo o hacer uso del mismo, a cambio de una renta, no ocurre lo mismo cuando se presta servicios personales, así es importante señalar que estos contratos han seguido en esta dirección tal como es aplicado en los países antes mencionados asociando directamente al concepto de contrato de alquiler de predios cediendo el bien a cambio de una merced conductiva. Y por otro lado a la obligación de la prestación de los servicios en los contratos de esta naturaleza cuando se trata de locación.

Débenos señalar esclarecer que la obligación es inherente en ambos tipos de contrato es decir tanto al momento de ceder el bien en alquiler, o con la prestación de servicio con la participación directa del ser humano el primero por la temporalidad del uso del bien al momento que se cede y por otro lado la participación directa del hombre al otorgar un servicio estableciendo una clara diferencia entre ambos tipos de contratos, mientras que el que el que participa a en un contrato de servicio este entrega un bien o presta servicios propiamente dicho no sucede de la misma forma en el alquiler de inmuebles e n este caso el propietario no está obligado salvo que este señalado en forma expresa en el contrato.

#### **2.2.5.1. Derechos del arrendador y derechos del arrendatario.**

Al respecto debemos tener presente que tanto los sujetos del contrato de arrendamiento señalado por nuestro ordenamiento procesal civil a resignado a quién está obligado a ceder el uso de un bien a nombre de un arrendatario esto es que dicho predio se haya designado para el uso y disfrute dentro de las cláusulas señaladas en el contrato razones por lo que se debe de cumplir en lo señalado en el contrato bajo la manifestación de voluntad de las partes.

#### **2.2.5.2. El arrendamiento y el derecho de usufructo**

Después del análisis de la presente investigación Debemos señalar que el contrato de arrendamiento y el derecho de su fruto que señala nuestro ordenamiento procesal coinciden en buena parte de lo que señala las causales para la recuperación o restitución del predio a favor del arrendador.

Por otro lado debemos señalar de que muchos juristas especializados en la materia han señalado que en usufructo contractual debe ser diferenciado a un arrendamiento esto es que el locador que está obligado hacer entrega de un bien inmueble que ha sido arrendado en su oportunidad y esta haya cumplido con el objetivo del contrato, hace que el propietario pueda solicitar oportunamente la entrega del bien materia de juzgamiento, sin embargo en la práctica del proceso judicial en los cuales se ventila pues en los órganos jurisdiccionales destinadas a esta presente investigación, se ha podido determinar que no se cumplen ningunas de las pautas señaladas en el presente texto., qué hace que en el trabajo desarrollado en la presente investigación se obtenga lo mejor resultados a fin de no vulnerar los derechos constitucionales que corresponde pues a cada 1 de los propietarios del bien materia de juzgamiento, que presente caso se trató De la I intangibilidad del predio y la restitución de manera desprendida y oportuna ante los interventores de poder



avala en índice que identifica a la persona de quién estamos tratando, (p.77)

**2.2.5.3 El carácter real del usufructo** aquí es muy importante hacer mención la importancia de la reivindicación y esto se presenta cuando el inquilino aun no toma posesión del bien por razones debidamente evidenciadas, el futuro inquilino puede solicitar al propietario tanto la entrega del bien o de lo contrario dar por concluida la relación contractual tal como señala el código por el simple hecho de no haber gozado del usufructo del bien

Cuando hablamos de derechos reales tal como lo señala el libro V del código civil peruano donde se señala que el usufructo un derecho que el código protege bajo el principio de que le permita gozar de un bien aun no siendo propietario del inmueble para que lo pueda disfrutar temporalmente más solo goza de uso mientras que el propietario tiene las garantías para poder ser sujeto de crédito

Si bien es cierto que dentro de los derechos reales se encuentra tipificado el usufructo como un derecho al usar un bien que no es de su pertenencia, esta goza de las condiciones que le permiten gozar del uso del temporalmente con la diferencia del propietario que adicionalmente puede calificar como sujeto de crédito en la banca

#### **2.2.5.4 El arrendamiento y el comodato.**

De acuerdo a lo estipulado en el código civil referente al comodato, señala en forma expresa que el comodante deberá cumplir con la gratuidad que será otorgada al comodatario al momento de otorgar el bien con la finalidad de que use el bien por un determinado lapso de tiempo una vez concluido el plazo de este, deberá ser , devuelto, encontrándose similitud en cuanto al principio de otorgamiento temporal he allí la discrepancia del jurista en cuanto a definir el

fondo de la naturaleza de la acción arrendadora y la acción del comodato propiamente dicho, **A lo evidenciado en la escrituraria de todo**

### **2.2.6. Elementos fundamentales del contrato de arrendamiento**

#### **2.2.6.1 Derecho personal**

Peralta (2005), El autor hace mención a la antigua doctrina impuesta en Roma lo mismo con la doctrina de España de misma forma como los franceses plantean sus ponencias sobre el tema pone énfasis en el carácter personalizado del propietario a efectos de que cuando el contrato se dé por vencido este le sea devuelto. en las mismas condiciones iniciales, es decir, el bien deberá estar apto para su utilización inmediata

#### **2.2.6.2 Derecho real**

Peralta y otros (2005), sostiene que este derecho tiene por objetivo evitar la vulneración del derecho del inquilino a efectos de que pueda hacer uso del bien arrendado

#### **2.2.6.3 Doctrina intermedia**

Cuadros (1997), jurista que señala la discusión que existe entre el derecho real frente al derecho personal, respecto a la división de este prevaleciendo la tesis frente al arrendatario considerándolo como derecho personal, esto no porque sea instituto persona sino porque tiene un sujeto pasivo de la obligación pactada en un contrato, De igual forma señala que mientras el arrendatario tiende a ser un sujeto pasivo frente al derecho real, el usufructo no tendría un sujeto pasivo.

Max (1989), jurista que considera a esta problemática dentro de la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento como una estructura ya debatido y debatible, siendo esto verdadero frente a la virtud de ciertos argumentos de

teóricos, doctrinarios y jurisprudencialistas al señalar que la controversia en estos casos se trata de un derecho personal tal como lo señala nuestro ordenamiento jurídico vigente.

Bigio (197), El autor sostiene que dada la consensualidad que posee el acuerdo suscrito entre propietario e inquilino según las normas civiles establecidas no será necesario la entrega inmediata del bien, por lo que el propietario del inmueble tiene el derecho a solicitar al arrendatario que este lo tenga en permanente buen estado.

### **2.2.7. Efectos del Contrato**

El efecto de contrato nace a partir de una consecuencia jurídica puesto que consiste en crear, modificar, transferir o extinguir ciertas obligaciones consagradas en el contrato de arrendamiento, sobre este tema el jurista Miranda (2014), ha señalado que en el artículo 1363 de nuestro ordenamiento civil, ha establecido ciertos efectos del contrato que están enmarcados en la responsabilidad que tienen los contratantes y a sus herederos, De igual forma ha señalado que esto se trataría de derechos y obligaciones que no son transmisibles (p. 68), siendo esto que la herencia trasladada a los derechos y obligaciones inherentes del causante.

Debemos tener en cuenta que el contrato, al ser de naturaleza jurídica puesto que ella cree a las normas entre particulares, vale decir entre privados que queda limitada a la intervención en la celebración de esta , por quienes le suceden los derechos y obligaciones por naturaleza, De igual forma señala que los terceros no pueden ser perjudicados ni beneficiarios en un contrato que no fue parte o en ella no haya participa, Miranda (2014), jurista que ha establecido respecto a las obligaciones frente al pacto de un contrato de carácter obligatorio entre las partes, esto es qué adquieren fuerzas de ley para ambas partes (p. 69); de ello debemos

determinar que frente a un contrato las partes se obligan al cumplimiento de la manifestación propia de voluntad consagrada en esta.

### **2.2.8. Terminación del Contrato**

Vuestro ordenamiento civil oportunamente a previsto sobre las formas de resolución de un contrato, debiendo ser a través de un acuerdo mutuo entre las partes y a la negativa de esta por un mandato judicial otro que la norma establece, Miranda (2014), jurista que señala respecto a la extinción del contrato por causas naturales o violentas que hayan desencadenado la resolución o rescisión de un contrato que nació por acuerdo mutuo de las partes, (p. 71), el término de un contrato nace después del pronunciamiento de las cláusulas señaladas al momento de celebrar el mutuo acuerdo o por aquellas que se han plasmado con ambigüedades respecto al derecho de cualquiera de las partes, que obligan resolver de manera unilateral, debiendo una de las partes solicitar a la autoridad competente la resolución o conclusión de la misma por vulneración de derechos consagrados en vuestra Constitución. Miranda (2014), Ahora bien se tiene que la resolución de un contrato debe ser invocado a través del órgano jurisdiccional o extrajudicial, puesto que sus efectos tienden a retrotraer a la causa que le haya origina, esto es que las partes deben de restituir las pretensiones al estado original, de no ser posible deben reembolsar el importe pactado de ese momento (p. 71), que dio origen la resolución del contrato.

### **2.2.9. La Posesión**

Después del análisis del presente estudio, se puede determinar que la posición como derecho nace a consecuencia jurídica de una posesión de hecho, sustentándose en la apariencia de un derecho frente a terceros. Sánchez (2003),

quien ha determinado que la posesión tiene diversas acepciones, esto es lo que etimológicamente deriva de la voz latina “possidere”, cuyo concepto etimológico. - proviene de sedere y de per, prefijo de refuerzo; significando “sentarse” o “estar sentado”, possidere, quiere decir “establecerse” o “hallarse establecido”, hechos que sirven para determinar la íntima relación física entre una persona y una cosa, otorgándole aquella posibilidad del uso exclusivo del bien y mueble. similar como lo señalada por Savigny la posesión considerada como derecho puede enajenarse mediante actos jurídicos si la ley lo autoriza en su ejemplo cuando el poseedor de una embarcación quien presta servicios de transporte utiliza su nave pero al mismo tiempo utiliza el mar en que navega; más solo posee la nave existiendo dependencia con el mar, denotando ausencia falta del elemento de exclusivo (p.15).

Históricamente se ha podido determinar que la posesión surge a partir de una propiedad aún no definida, esto es que toda persona que mantiene la ocupación individual de las tierras que en algún momento dejaron de ser comunes pasaron a ser de propiedad a través de un derecho real, Sánchez (2003) jurista que sostiene que a través de los tiempos tanto como la iglesia católica al momento de crear el derecho canónico y los pueblos germánicos que invadieron el Occidente trajeron el derecho consuetudinario, hola esto es que ambos derechos nacen a partir de una influencia en nuestro ordenamiento jurídico, d jaebiendo ser en materia posesionario que se impone dentro del concepto romano frente a sus dos elementos del Corpus y el Animus, que se impone en todo tipo de posesión (p.21).

Poseer significa obtener algo material sean estos bienes muebles o inmuebles, con el objeto de obtenerlos para sí o para otro; es decir, es la facultad jurídica que el ser humano determina sobre el objeto conforme a lo que desea

individual y voluntariamente cuando que ambas facultades posean en conjunto el mismo ser humano, en este escenario se establece de acuerdo a derecho. En esta línea de ideas el jurista Vásquez Ríos (2003) señala que:” La posesión es protegida por y por c una razón determinada se protege, por un acto propio del ser humano que realiza libremente sobre bienes; adjudicados jurídicamente, debido a que ello complementa plenamente la propiedad” (p, 142).

#### **2.2.10. La Posesión en el Derecho Civil Peruano**

Nuestro derecho civil, en concordancia con la doctrina nacional ha determinado el concepto de posesión de manera discordante recogida en el Código Civil de 1984, esto es que muchos han considerado una teoría objetiva de Ihering, frente a una teoría subjetiva de Savigny. Sobre este tema Lama (2012), determinan que el Código Civil peruano, reconoce a la posesión como un acto De hecho de 1 o más partes inherentes a la propiedad, no siendo necesario que el sujeto que se encuentra en posesión tenga la voluntad del “animus domini”, conceptualización que concuerda con lo definido en el Código Civil respecto a la propiedad, (p. 80). De igual forma debemos señalar que el artículo 896 ha determinado que la posesión es el ejercicio De hecho de los poderes inherentes a la propiedad, estos atributos típicos de propiedad nacen del uso y disfrute y la reivindicación de los bienes, debiendo sostenerse que toda posesión predomina frente al derecho subjetivo, esto es que el ejercicio De hecho de 1 o más inherentes de propiedad son aquellas quienes deben de solicitar la restitución, la propiedad real surge en el sujeto producto del comportamiento sobre el bien

Gonzales (2013) ha señalado que nuestro ordenamiento jurídico consagra la asignación de la propiedad en dos aspectos fundamentales: esto es que en el primer

orden trata que el ordenamiento jurídico atribuye a los bienes de una manera provisional, misión que cumple la posesión considerada en sí misma, puesto que en ella lleva consigo el orden de atribución de los bienes desde el momento de su posesión, consiguiéndose la protección del poseedor en un plano provisor, en tanto que esta se ha vencido a través del titular de derecho. En 1 segundo plano, nuestro ordenamiento jurídico atribuido que los bienes de manera definitiva sean a través de los derechos reales, definitivamente el poseedor debe ser vencido por el titular del derecho. Nivel de contraposición esclarece frente al ejercicio del derecho sobre un bien (¡lo tengo en mi poder!) art. 896 C.C., articulado que reconoce el derecho real como poder jurídico otorgado por ley (¡tengo un título!) – art. 923 C.C.-- (pp. 264 y 265).

#### **2.2.11. Clases de Posesión**

a) **Posesión Mediata e Inmediata.** Existe una relación jurídica presentada entre el sujeto que poseerá el bien inmediatamente y el sujeto que posera el bien en forma mediata, siendo que el primer sujeto señalado adquiere de forma inmediata y temporalmente, ejerciendo su adquisición de hecho sobre el inmueble a treves un accionar del adquirente mediato; lo que significa la limitación del acto jurídico propiamente dicho que tendría el poseedor inmediato sobre el bien a conservarlo y disfrutarlo. En concordancia a la doctrina se ha señalado que el poseedor mediato es aquella que ejerce el poderío De hecho y el poseedor inmediato es aquella que tiene actualmente la cosa. Vásquez (2003) señala que:” (...), conceptualizando el acto en que el arrendatario recibe formalmente el predio sea este en la actualidad o por tiempo determinado, adquiere derechos que evitan vulnerar su condición de posesionario...

b) **Posesión Legítima e Ilegítima.** La posesión es legítima cuando existe correspondencia neta entre el poder ejercitado y el derecho sostenido, es decir que el ejercicio de tal derecho sea conforme a lo regulado en el ordenamiento jurídico; la posesión es ilegítima cuando se rompe ese nexo, es decir cuando su ejercicio sea contrario a lo establecido en la Ley. Gonzales (2013) sostiene que:

La posesión legítima no merece mayores comentarios, por ser aquella fundada en un derecho (o en un título como dice ambiguamente el código, pues en realidad no basta el título, ya que este, además, debe ser válido, eficaz y otorgado por el titular del derecho). Este tipo de posesión no viene ser más que el ejercicio fáctico de un derecho subjetivo preexistente; y, por tanto, los alcances y limitaciones de la posesión legítima son exactamente los mismos que los derechos subyacentes al estado posesorio. En consecuencia, el poseedor legítimo “como arrendatario” o el poseedor legítimo tienen los derechos y obligaciones propias de la relación obligacional arrendaticia o los de la propiedad. En estos casos se esfuma cualquier distinción entre el estado posesorio y el derecho, de tal suerte que simplemente se habla del arrendatario o del propietario en cuyos derechos subjetivos están contenidos en distinta magnitud el control fáctico sobre la cosa. (p.164).

La posesión es legítima en cuatro supuestos: i) Cuando se posee el bien sin título alguno; ii) Cuando el título es nulo; iii) Cuando el modo de adquirir los derechos fue insuficiente; y iv) Cuando es adquirido por aquel que no tenía la capacidad de ejercer el derecho de poseer la cosa o contaba con poder suficiente para trasmitirla.



## **La Posesión Precaria**

a) **Teorías de la Posesión Precaria.** La posesión precaria en las normas jurídicas romanas obtuvo una incidencia positiva en la época medioeval siendo expansiva la forma como se aplicó constituyendo la precariedad una posición relevante en la época medieval esta fue aplicada extendidamente y con gran energía constituyéndose al mismo tiempo como el pilar de la organización Feudal. Durante el proceso de la entrega de terrenos, para que estos sean sembrados y produzcan productos y sean consumidos o comercializados por un lapso de tiempo pues se convertían en servidores directos. Es así que cuando se pretendió establecer un periodo determinado para la explotación de las tierras es cuando aparece el termino precariedad.

b) **El Precario en la Legislación Peruana.** - El Código Civil en su artículo 911, ha señalado que una posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o el que haya tenido aprendido, debiendo entenderse que título es todo aquel documento que sirve para acreditar cualquier derecho o cualquier obligación frente al pacto del contrato, y a la existencia de una regulación expresa defectuosa nace las controversias jurídicas. Lama (2011), jurista que señala sobre la posesión legítima o la legítima, esto es que una posición legítima es aquella que se encuentra arreglado a derecho, mientras que la ilegitimidad es contraria a los señalada en la norma jurídica, permitiéndonos determinar el concepto de precario, como una variedad de una posesión legítima (p. 81). Puesto que el precario es aquella que no posee ninguna acreditación o el que la poseía vencida, indica su precariedad como poseedor del bien siendo de esta acción ilegitimada.

### **2.2.12. Desalojo Por Vencimiento de Contrato.**

Uno de los puntos que nos trajo consigo la investigación es el desalojo por vencimiento de contrato, que se ha determinado de la existencia negativa del inquilino de restituir el predio alquilado después del vencimiento de este, a pesar de haberse comunicado que no se continuará con el contrato éste se niega a restituir el predio al sujeto quién le otorgó un título provisional o momentáneo para el uso y disfrute del predio hasta la conclusión de que, esta restitución a través de una acción de desalojo exige el cumplimiento del pago y de las penalidades establecidas por ambas partes, Rocco citado por Hinostraza Mínguez (2010) Señala que:

El proceso por convalidación de desalojo se refiere a providencias referentes a pretensiones del otorgante para la devolución de inmuebles por parte de quienes lo tienen en su poder (...), tanto si la devolución se debe por vencimiento del plazo de goce, como si la obligación de la devolución proviene y es consecuencia de la rescisión del contrato, por falta de pago del canon de arrendamientos a sus vencimientos, o, en general, de la retribución debida por el goce, o por falta de la prestación del trabajo convenida, o cuando el contrato termine por cualquier causa y el inmueble deba ser restituido. (p.213)

### **2.3. Marco conceptual**

#### **Arrendador:**

Es aquella persona a que en calidad de propietario de un bien inmueble arrendado, se obliga a ceder el uso y goce de un inmueble señalado en el contrato de arrendamiento, esto es que el arrendador es aquella persona que otorga en arrendamiento un bien que le pertenece y el arrendador es la persona que recibe el predio de parte del arrendatario o inquilino como contraprestación de la Merced

conductiva

**Arrendatario:**

Es aquella persona que ha adquirido el derecho del uso y disfrute de un predio a cambio de una contraprestación, esto es que el arrendatario es aquel inquilino que debe de cumplir con el pago del arriendo al arrendador. Si analizamos lo que señala el artículo 1977 del código civil se puede determinar, Que el arrendamiento de un bien es otorgarle a la otra persona el goce y disfrute de ella a través de una contraprestación pactada en el contrato.

**Contrato de arrendamiento:**

Es aquel pacto donde el arrendamiento ha permitido al arrendatario hacer uso de un bien de propiedad del arrendador a través de una contraprestación por la merced conductiva

**Conflicto:**

Nace a partir de un conflicto de intereses, esto es que aparece una disputa o discrepancias entre los terceros que tienen interés opinión desarrollada en el mismo tiempo, vale decir que esto se contradice. El conflicto de intereses nace en el ámbito de las relaciones interpersonales a través del involucramiento de personas o grupos por conflicto de intereses, manifestándose a través de discusiones, malentendidos, controversias e incluso generar guerras que las determinamos como conflicto con violencia involucrándose a terceras personas.

**Posesión:**

Según Art 896 del Código Civil, ha señalado que la posesión es aquel ejercicio de derecho que tiene 1 o más poderes inherentes a su propiedad, siendo esto reconocido cómo un bien propietario

**Vencimiento de contrato de arrendamiento:**

señalar el vencimiento de un contrato de arrendamiento es aquella que está

plasmado en el documento primigenio al momento de celebrar esta,

**Actividad Procesal:**

Se ejecutan dentro del periodo señalado y respetando el tiempo máximo determinado, en la que el magistrado con el apoyo de su personal a cargo toma acciones que permitan la celeridad y eficiencia a efectos de resolver las controversias e incertidumbre por vacíos legales que se presenten

**Garantía de la posesión:**

Es aquella garantía de entregar la posesión a través del acreedor garantizado OA través de 1/3 depositar, esto se constituye el momento en que el deudor garante debe de entregar la posición de los bienes otorgados en garantía al poseedor garantizado o a un tercero depositario designado por las partes al momento de celebrar el contra

## CAPÍTULO III: HIPÓTESIS

### 3.1.Hipótesis general

El desalojo por vencimiento de contrato vulnera de manera significativa el derecho de propiedad en los procesos examinados en los Juzgados de Paz Letrados de Lima, 2022-2023.

### 3.2.Hipótesis específicas

El retraso del pago de la merced conductiva del desalojo por vencimiento de contrato vulnera significativamente el derecho a la posesión de la propiedad en los procesos examinados en los Juzgados de Paz Letrado de Lima 2022-2023.

El no pago de la merced conductiva en el desalojo por vencimiento de contrato vulnera significativamente el derecho a la restitución de la propiedad por el no pago de la merced conductiva, en los Juzgados de Paz Letrado de Lima 2022 - 2023

### 3.3.Variables

#### **Variable independiente:**

El desalojo por vencimiento de contrato

#### **Dimensiones:**

- Retraso de pago de la merced conductiva.
- No paga de la merced conductiva

#### **Variable dependiente**

Derecho de propiedad

#### **Dimensiones:**

- Posesión
- Restitución

### 3.3.1 Operalización de las variables

Tabla 1

*Operalización de variables*

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
Contrato de arrendamiento	Es aquel contrato en el que participan tanto el arrendador y el arrendatario con el fin de otorgaron el uso y disfrute temporal de un predio a cambio de una contraprestación económica	Se tomará en cuenta para esta variable de estudio, la dimensión de los elementos de contrato de arrendamiento.	➤ Retraso pago de la merced conductiva.	➤ Económico ➤ Psicológico	Likert
			➤ No paga merced conductiva.	➤ Confianza ➤ Protección de derechos	Likert
Desalojo por vencimiento de contrato	Es aquel proceso judicial que se inicia a la existencia de la controversia a la negativa de entregar el predio a su propietario por el vencimiento de contrato	La práctica del desalojo por vencimiento de contrato está muy vinculada al contrato de arrendamiento	➤ Posesión	➤ Términos contractuales	Likert
			➤ Restitución	➤ Conciliación	Likert

## CAPÍTULO IV: METODOLOGÍA

### 4.1. Método de investigación

- **Método deductivo.**

Es aquel método utilizado con el objetivo de obtener conclusiones a partir de los hechos aceptados de forma válida, iniciándose con un análisis de forma individual de los hechos con el fin de concluir los fundamentos a través de postulados, leyes y principios fundamentales de la teoría del arrendamiento por vencimiento de contrato.

Este método consiste en tomar en cuenta las conclusiones generales para lograr explicar de manera particular cada uno de los postulados que ha generado el planteamiento problema.

- **Método analítico.**

Es aquel método que busca descomponer el objeto de estudio, a través de la separación de los hechos y estudiarla de forma individual

- **Estadístico.**

El método estadístico consiste en una secuencia de procedimientos con el fin de dar manejo a todos los datos cuantificables de la investigación

### 4.2. Tipo de investigación

**Básico, cuantitativo, jurídico Social**

✓ **Por el carácter científico;** es una investigación fáctica, toda vez que actúa sobre la realidad de la construcción de la teoría del caso frente a la práctica de los abogados civilistas en los procesos civiles de Lima.

✓ **Por su finalidad;** se saqué investigación determinada cómo aplicada

puesto que esta persigue resolver el problema planteado en base a la estricta aplicación de teorías científicas y jurídicas.

✓ **Por su alcance;** este tipo de investigación se presenta de manera temporal puesto que se refiere a períodos determinados desde el momento de la observación del problema planteado.

✓ **Por la profundidad;** dirección es explicativa, porque no solo busca medir las variables si no es aquella que estudia las relaciones e influencias entre las variables, con la finalidad de conocer una estructura más adecuada en la investigación.

✓ **Por su amplitud;** este tipo de investigación es micro socio jurídico, puesto que se ha obtenido información de los juzgados de paz letrados De Lima

✓ **Por su naturaleza:** es empírica y documental, por cuanto trabaja con hechos elaborados en la construcción de la teoría del caso frente a la práctica de los abogados civilistas en los procesos civiles de Lima.

#### 4.3. Nivel de investigación

##### **Explicativo - observacional**

Nivel de investigación, está basado en buscar la causalidad estadística es decir producto del resultado de pruebas estadísticas, puesto que ella determina una investigación jurídico social de manera descriptiva, al describir cada una de las variables que se han ido explicando las relaciones que se dieron entre ambas variables planteadas para el desarrollo de la presente investigación.

#### 4.4. Diseño de la investigación

##### Descriptivo –Explicativo

El diseño que se empleara es observacional, transversal, analítico,



prospectivo cuyo esquema es:  $f(x) = y$

#### 4.5. Población y muestra

Es una muestra estratificada

**Población:**

**Muestra**

Se trabajó con una muestra estratificada está conformada por arrendadores arrendatarios y abogados

10 arrendadores  
10 arrendatarios  
10 abogados

Tabla 2

*Cantidad de encuestados*

ENCUESTADOS	CANTIDAD	PORCENTAJE %
Arrendadores	20	33.3%
Arrendatarios	20	33.3%
Abogados	20	33.4%
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>100%</b>

#### 4.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

##### 4.6.1. Técnicas de recolección de datos.

4.6.1.1. Encuesta.

4.6.1.2. Observación

4.6.1.3. Técnica de fichaje.

Es aquella técnica netamente instrumental, puesto que se aplica diversas fichas con la finalidad de obtener información verídica respecto al proceso judicial

de desalojo por vencimiento de contrato.

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

- Guion de observación, notas de campo, diario del Investigador, Lista deCotejo,
- Cuestionario de Opinión, Escalas de Likert

#### **4.6.3. Procedimiento de los datos.**

- Selección y representación por variables.
- Matriz tripartita de datos.
- Utilización de procesador sistematizado computarizado.
- Pruebas estadísticas: chi cuadrado para relación entre variables y dimensiones; y para la influencia la prueba de independencia condicional

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

#### **4.7.1. Recolección de datos o respuestas:**

En este caso ha implicado elaborar un plan de manera detallada de cada uno de los procedimientos Que condujeron a recabar la información específica.

#### **Procesamiento de la información:**

En este rubro se ha podido individualizar los datos que agruparon al problema de investigación.

#### **4.7.2. Presentación y publicación de los resultados:**

Los resultados que se han obtenido han sido gracias a la aplicación de ecuaciones estadísticas con el uso de gráficos y tablas lográndose a interpretar cada una de ellas

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

### **Consideraciones éticas esenciales**

En la presente tesis de investigación, se siguió El aspecto ético y objetivo de honestidad valorando el respeto de los derechos de terceras personas, así como a su propio análisis crítico evitando cualquier riesgo y consecuencias jurídicas que se pudiera generar en la presente investigación.

Debo señalar que en cada una de las etapas de la investigación se han encaminado a asegurar la calidad y el bienestar de las personas quienes intervinieron en la presente investigación, esto es que se ha cumplido con la normativa planteada por vuestra Universidad con el fin de obtener el título profesional de abogado

### **Plagio**

Ahora bien, como consecuencia del desarrollo de la presente investigación se ha tomado en cuenta de respetar los trabajos, ideas y palabras de otras personas a fin de no involucrarnos en procesos judiciales, razones por lo que se han citado cada una de las ideas plasmadas por los juristas y lo autores de los textos ya sea físicos y/o electrónicos

De lo señalado precedentemente, debo indicar que se ha aplicado correctamente el método APA con el debido respeto del derecho de autor.

### **Confidencialidad de los respondientes - instituciones**

Debo señalar de manera confidencial qué a lo largo de la exposición y desarrollo de la investigación se ha evitado proporcionar los nombres de aquellas personas quienes coadyuvaron en la presente investigación, así como de aquellas instituciones ni otras personas como profesionales que ayudaron en el desarrollo de la investigación coadyuvando con su aporte científico.

### **Consentimiento informado**

Durante el desarrollo de nuestro trabajo de investigación se ha podido obtener la participación de manera directa o indirecta por otras personas e instituciones relacionadas de alquiler de predios con el fin de obtener información frente a los objetivos planteados en la investigación, esto ha hecho que los datos proporcionados de manera objetiva de responder al problema plantea, razones por lo que debemos señalar que la información obtenida ha sido de manera informada por cada 1 de los participantes en la encuesta y otra información obtenida durante el desarrollo de la presente tesis.

## CAPÍTULO V: RESULTADOS

### 5.1. Descripción de Resultados

La población de 60 encuestado entre abogados, arrendadores y arrendatarios, a los cuales hemos tenido acceso , aplicando y utilizando técnicas de encuesta con el uso de tecnologías de la información del Formulario Google Form, habiéndose elaborado un cuestionario de 30 preguntas considerando la incidencia de sus dimensiones, utilizado como instrumento de medición , ello nos permitió obtener la información necesaria para comprobar lo que realmente opinan los encuestados, específicamente respecto del proceso de desalojo por vencimiento de contrato en los juzgados de paz letrado de lima periodo 2022-2023. Es necesario, resaltar que en los diferentes juzgados de paz letrados existen diversos procesos por desalojo en diversas materias, por vencimiento de contrato entre otros, y lo que más resalta es el desalojo por ocupante precario, no obstante, del análisis de la tesis, ella solo esta específicamente diseñada para determinar el comportamiento y la forma de proceder en el desalojo antes referido.

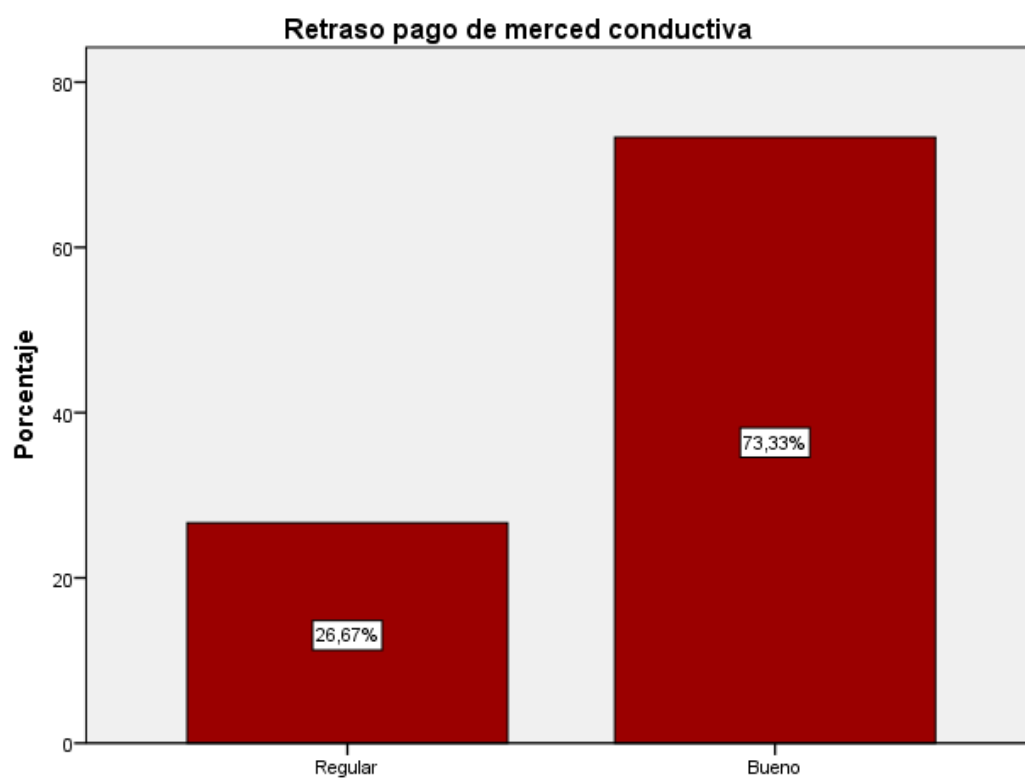
Tabla 3

*Dimensión retraso en el pago de la merced conductiva*

	N	%
Regular	16	26,7
Bueno	44	73,3
Total	60	100,0

Figura 1

*Proporciones de la tabla 3*



**Interpretación** Del total de encuestados un 73% señaló que el retraso en el pago de la merced conductiva afecta considerablemente es bueno y solo un 27% afirma que frente al retraso en el pago afecta regularmente.

Tabla 4

*Dimensión no paga la merced conductiva*

	N	%
Malo	60	100,0

Figura 2

*Proporciones de la tabla 4*



**Interpretación:** Del total de encuestados el 100% señaló que el propietario arrendador se verá afectado frente al no pago de la merced conductiva.

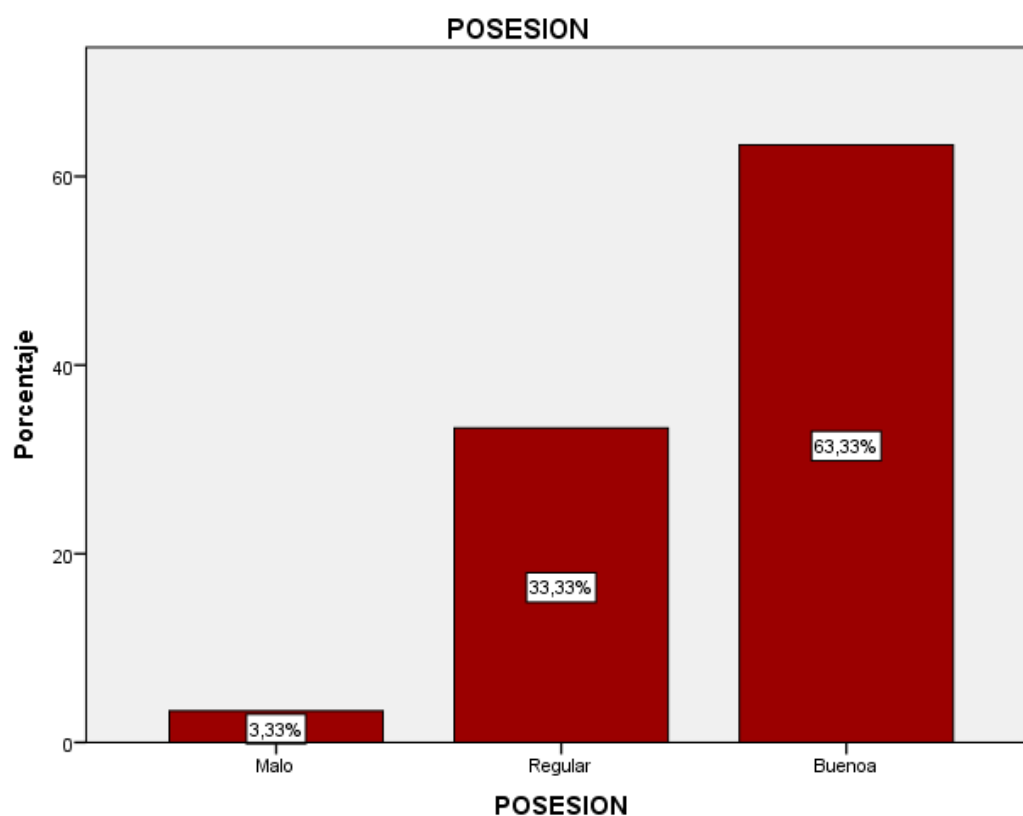
*Tabla 5*

*Dimensión derecho de propiedad posesión*

	N	%
Malo	2	3,3
Regular	20	33,3
Bueno	38	63,3
Total	60	100,0

Figura 3

*Proporciones de la tabla 5*



**Interpretación:** Del total de encuestados el 63% señaló que la posesión del bien arrendado es buena, mientras que solo un 33% de la muestra afirmó que es regular. Y solo un 3% se limitó a afirmar frente a la posesión del bien de los arrendadores es mala.

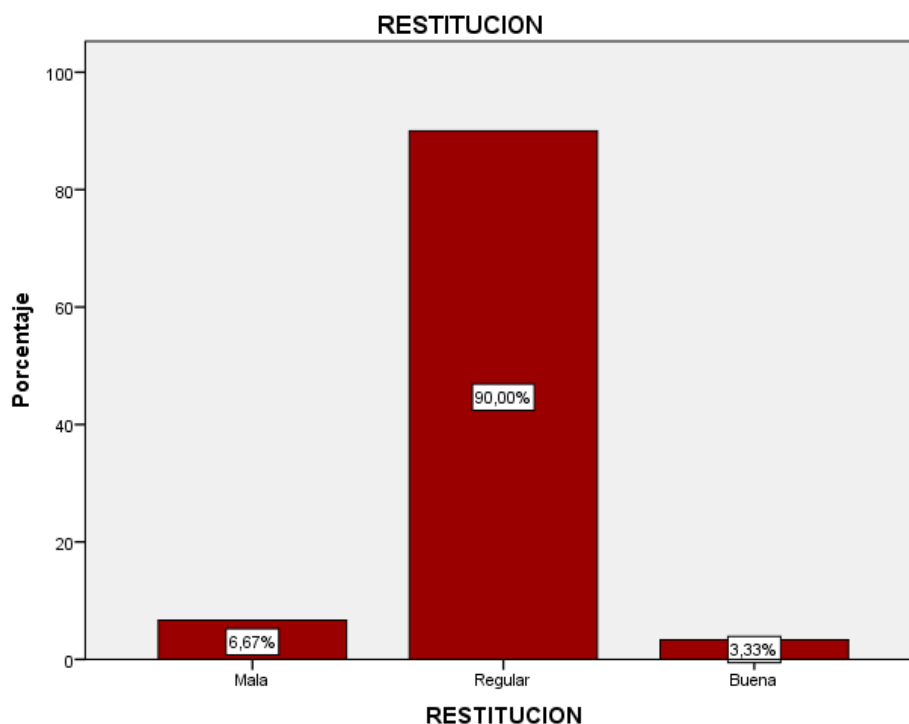
*Dimensión Derecho de propiedad, restitución*

	N	%
Mala	4	6,7
Regular	54	90,0
Buena	2	3,3
Total	60	100,0

Figura



Porcentaje de la tabla 4



**Interpretación:** Del total de encuestados el 90% señaló que el propietario arrendador verá afectada en forma regular la restitución del bien arrendado, mientras que un 7% de la muestra afirmó que será mala. Y solo un 3% se limitó a afirmar que la afectación de la restitución de la propiedad es buena.

## 5.2. Contrastación de hipótesis

Para la contrastación de las hipótesis se tomó un nivel de confianza del 95 % (0,95) y un nivel de significancia del 5 % (0,05). Como es un estudio de influencia, de la variable desalojo por vencimiento de contrato sobre la variable derecho de propiedad y siendo las variables categóricas ordinales, se empleó la prueba d de Somers; previamente se confirmó que existe relación entre ambas variables, mediante la prueba rho de Spearman (p-valor = 0,024: coeficiente = 0,291).

### 5.2.1. Hipótesis general.

**H<sub>0</sub>:** El desalojo por vencimiento de contrato no vulnera de manera significativa el derecho de propiedad en los procesos examinados en los Juzgados de Paz Letrados de Lima, 2022-2023

#### *Prueba d de Somers*

			Error		T	Significación
			estándar	asintótico <sup>a</sup>		
			Valor	asintótico <sup>a</sup>	aproximada <sup>b</sup>	aproximada
Ordinal por	d de	Simétrico	,299	,117	2,401	,016
ordinal	Somers	Vencimiento de	,259	,103	2,401	,016
		contrato				
		Derecho de	,352	,139	2,401	,016
		propiedad				

a. No se presupone la hipótesis nula.

b. Utilización del error estándar asintótico que presupone la hipótesis nula.

Los resultados obtenidos con la prueba d de Somers indican que existe influencia significativa del vencimiento de contrato sobre los derechos fundamentales, ya que el p-valor obtenido ha sido de 0,016 menor a 0,05 que es el nivel de significancia; por lo tanto, se admite la hipótesis del investigador y se rechaza la suposición nula.

#### ***no paga la merced conductiva***

	N	%
Malo	60	100,0



**Figura 2**

**Interpretación:** Del total de encuestados el 100% señaló que el propietario arrendador se verá afectado frente al no pago de la merced conductiva.

Evaluamos y analizamos el pago de la merced conductiva de acuerdo a la figura 2 se observa la afectación del no pago afecta al 100% de los arrendadores

El propósito es marcar la diferencia existente dando a conocer enfáticamente, entre un proceso de desalojo por vencimiento de contrato y un proceso de desalojo por ocupante precario, es importante señalar, las fortalezas que el primero posee, toda vez que este tipo de proceso es más corto, sobre todo cuando dicho proceso es resuelto por un Juez de Paz letrado, mientras que en el proceso de desalojo por ocupante precario, será resuelto por un Juez Especializado en lo Civil, creando las condiciones óptimas para que este proceso siga el procedimiento

de las instancias subsiguientes, llámese primera instancia, segunda instancia y se continúen sosteniendo escenarios de múltiples apelaciones, que lejos de garantizar lo que indica el código civil, como un proceso sumarísimo y ágil resulta oneroso y sobre todo vulnera el derecho a la restitución de la propiedad del arrendador, afectándolo económicamente.

### **5.3 Discusión de Resultados**

**En la primera discusión**, se planteó el objetivo general que indicaba evidenciar la influencia del vencimiento de contrato sobre el derecho de propiedad; para lo cual la hipótesis correspondiente señaló que, si existe influencia significativa. De acuerdo a la estadística descriptiva, el 90% señaló que el propietario arrendador verá afectada en forma regular la restitución del bien arrendado, mientras que un 7% de la muestra afirmó que será mala, y solo un 3% se limitó a afirmar que la afectación de la restitución de la propiedad es buena. Los resultados obtenidos para contrastar la hipótesis general, mediante la prueba de Somers ( $p$ -valor: 0,016 señalan que hay influencia significativa).

Por otro lado, los resultados obtenidos coinciden con los estudios realizados por Arias (2022), Baldovino (2020) y Fernández (2021), los cuales efectuaron sendos estudios explicativos los cuales se obtuvieron los resultados siguientes: Arias (2022) indicó que existe influencia del vencimiento de contrato sobre el derecho de propiedad ya que el  $p$ -valor obtenido en la prueba que aplicó fue de 0,001; de igual forma, en el caso de Baldovino (2020) ...

Los resultados son acordes con la teoría que se ha empleado en el presente estudio; Este trabajo permite obtener una visión mucho más clara de la importancia

de utilizar el mecanismo de utilizar procesos de desalojo por vencimiento de contrato y trata de evitar que esta controversia se inicie como proceso de desalojo por ocupante precario, para que de alguna forma contribuya a que los procesos por desalojo sean aplicados correctamente a efectos de que sean ágiles, y eficientes. que minimicen la vulneración de los derechos a la restitución y a la propiedad del inmueble arrendado,

### **Segunda discusión**

El retraso del pago de la merced conductiva del desalojo por vencimiento de contrato vulnera significativamente el derecho a la posesión de la propiedad en los procesos examinados en los Juzgados de Paz Letrado de Lima 2022-2023. Son compatibles Tal como señala López Gordillo en su tesis desalojo por ocupación precaria en el distrito de villa el salvador, 2022. que concluye que en una de sus conclusiones señalando que. los contratos de arrendamientos dentro de un lapso establecido, cuando estos son requeridos para que el inmueble del arrendador con caducidad del plazo del contrato, no se convierta en un estado precario del arrendatario porque el título no expira, quedando como pendiente la obligación de liquidar y la posesión siendo de naturaleza no legítima.

### **Tercera discusión**

El no pago de la merced conductiva en el desalojo por vencimiento de contrato vulnera significativamente el derecho a la restitución de la propiedad por el no pago de la merced conductiva, en los Juzgados de Paz Letrado de Lima 2022 – 2023 Tal como señala Llontop Guzmán en la tesis mejor derecho a la posesión procedencia

de la demanda que en una de sus conclusiones señala que: el requisito de procedencia para las demandas de mejor derecho a la posesión que se propone es su justificación en un título posesorio, el cual debe ser evaluado por el juez a fin de determinar su validez, licitud e importancia en el proceso para emitir el fallo. - El título es el acto o negocio jurídico, del que emanan derechos subjetivos, mientras que el título de posesión es el acto o negocio jurídico, del que emanan exclusivamente derechos de posesión.

## CONCLUSIONES

**Primera conclusión:** De acuerdo con los resultados obtenidos mediante la prueba de Somers ( $p$ -valor= 0,016), el desalojo por vencimiento de contrato vulnera de manera significativa el derecho de propiedad en los procesos examinados en los Juzgados de Paz Letrados de Lima, 2022-2023.

**Segunda conclusión** Por otro lado los resultados obtenidos en le prueba de Somers ( $p$ -valor= 0,016), **sobre** como identificar de qué manera el retraso del pago de la merced conductiva del desalojo por vencimiento de contrato vulnera el derecho a la posesión de la propiedad en los casos vistos en los juzgados de paz letrado de Lima 2022 -2023

**Tercera conclusión** Finalmente el resultado obtenido de la prueba de Somers ( $p$ -valor= 0,016), referente a la variable derecho de propiedad para determinar el establecimiento de qué manera el no pago de la merced conductiva en el desalojo por vencimiento de contrato vulnera el derecho a la restitución de la propiedad en los Juzgados de Paz Letrado de Lima 2022 - 2023.

## RECOMENDACIONES

**Primera Recomendación:** Se recomienda a la comunidad académica analizar objetivamente si es posible o no solicitar la modificatoria de los artículos 585° 591° del Código Procesal Civil, con el fin de no seguir vulnerando el derecho de propiedad a consecuencia de los arriendos y el vencimiento de contrato.

**Segunda Recomendación:** De lo analizado el acuerdo del IV Pleno Casatorio se puede evidenciar que la inexistencia de reglas claras que nos permiten al resolver las controversias conforme a nuestro ordenamiento procesal vigente, toda vez que se sustenta es una interpretación subjetiva de la voluntad de las partes vendiendo ser de manera concreta presente el proceso es que el arrendatario devuelva el bien como forma de una restitución del predio a favor del arrendador, razones por lo que se recomienda a la Corte Suprema emitir un nuevo pronunciamiento Casatorio con el fin de no vulnerar el derecho de propiedad, a falta del cumplimiento de pago, esto es que toda casación debe dar solución a los vacíos legales que se encuentra en nuestro ordenamiento jurídico.

**Tercera Recomendación** Se recomienda al órgano jurisdiccional que el momento de calificar las demandas de desalojo por vencimiento de contrato por falta de incumplimiento de pago debe realizar una interpretación clara y precisa respecto a lo establecido en el IV Pleno Casatorio con el fin de no convertirlo en ocupante precario puesto que la demanda que se plantea es un desalojo por incumplimiento de pago y no por ocupante precario.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Almanza, F. (2017). . *Técnicas de litigación oral y argumentación en juicio*. Lima - Peru: Edit. ARA Editores.
- Angulo Arana, P. (2017). *Claves de la Litigación oral en el proceso epnal*. Lima: Gaceta Juridica.
- Aracely, F. V. (2019). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por poner término a un contrato de arrendamiento indeterminado en el expediente n° 00742-2014- 0-3101-jm-ci-01 del distrito judicial del sullana –sullana 2019*. Sullana - Piura.
- Arbulú Martínez, V. J. (2015). *Derecho Procesal Penal*. Lima: Buho E.I.R.L.
- Baytelman A, A., & Duce J, M. (2004). *Litigación penal Juicio oral y prueba* (1era. Edición ed.). Santiago, Chile: Universidad diego Portales.
- Baytelman A., A. (2015). *Litigación Penal, Juicio Oral y Prueba*. Lima-Perú: Alternativa S.A. Litda.
- Benavente Chorres, H. (2012). *La aplicación de la teoría del caso y la teoría del delito en el proceso penal acusatorio*. Barcelona, España: Librería Bosch, S.L.
- Bigio Chrem, J. (197). *El Contrato de Arrendamiento*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Candia Chamorro, R. (2019). *Uso de las Técnicas de Litigación Oral para Desarrollar las Competencias de los Alumnos de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Tecnológica de los Andes, filial Cusco*. Tesis, Universidad Nacional de Educación Enrique Guzmán y Valle – Escuela de Posgrado , Lima. Recuperado el 2022, de file:///C:/Users/user/Desktop/TESIS%202021/TESIS%20SOBRE%20LITIGACION%20ORAL/TESIS%20Uso%20de%20las%20T%C3%A9cnicas%20de%20Litigaci%C3%B3n%20Oral%20para%20Desarrollar%20las.pdf
- Casación 2195-2011. (2012). *Corte Suprema de Justicia*. Poder Judicial. Obtenido de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/12/Cuarto-Pleno-Casatorio-Civil-Casacion-2195-2011-Ucayali-LP.pdf>

- Castillo Castro, L. E. (2015). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario*. Tesis, Trujillo - Perú. Obtenido de [https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/1836/1/RE\\_DERECHO\\_VENCIMIENTO.CONTRATO.ARRENDAMIENTO.FIGURA.OCUPANTE.PRECARIO\\_TESIS.pdf](https://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/1836/1/RE_DERECHO_VENCIMIENTO.CONTRATO.ARRENDAMIENTO.FIGURA.OCUPANTE.PRECARIO_TESIS.pdf)
- Cerna Leveau, R. A. (2019). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario en la ciudad de Pucallpa, 2018*. Tesis Doctoral, Universidad Nacional Hermilio Valdizán, Huanuco. Obtenido de <https://repositorio.unheval.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13080/5684/TDr.D00070C48.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Cervantes Chorres, H. (2010). *Estrategias para el desahogo de la prueba en el juicio oral*. Mexico: Flores Editor y Distribuidor.
- Contreras Melara, J. R. (2015). *Técnicas de litigación oral*. (C. p. acusatorio, Ed.) Mexico: Secretaria de Gobernacion de Mexico.
- Córdoba Calderón, D. (2021). *Falta de regulación expresa de la figura jurídica del depósito de arrendamiento de bienes inmuebles para vivienda en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (LGAUS) y en la realidad, en la práctica judicial costarricense (Propuesta regulator*. Tesis, Universidad de Costa Rica, Alajuela - Costa Rica. Obtenido de <https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/2022/05/Tesis-Josue-Alfaro-y-Dayanna-Cordoba.pdf>
- Corte Suprema de Justicia. (2012). *IV Peno casatorio*.
- Cuadros Villena, C. F. (1997). *Derechos de los contratos*. Lima: FECAT E.I.R.L.
- Cuba Villanueva, V. (2018). *El Nuevo Procesal Peruano*. Lima-Perú: Palestras Editores S.A.C.
- Decreto Legislativo N° 295. (1984).
- Espinoza, B. (2021). Ponencia sobre alegatos finales. Lima, Perú. Obtenido de <https://lpderecho.pe/el-alegato-de-clausura-bien-explicado-benji-espinoza/>
- Farfán, A. (2019). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por poner término a un contrato de arrendamiento indeterminado en el expediente n° 00742-2014- 0-3101-jm-ci-01 del distrito judicial del sullana –sullana 2019*. Piura. Obtenido de

<https://hdl.handle.net/20.500.13032/17167>

- Flores Osorio, M. F. (2018). *Falta de regulación para la entrega de comodato de bienes inmuebles del sector público en beneficio social*. Tesis pa optar el título de abogado, Universidad Nacional de Loja, Loja - Ecuador. Obtenido de <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/14907/1/TESIS.pdf>
- Gaceta Jurídica. (2008). *El proceso civil en su jurisprudencia. Sentencias vinculadas con los artículos y figuras del Código procesal civil*. Lima - Perú.
- Gonzales Barrón, G. H. (2013). *Tratado de derechos reales*. Lima - Perú: Juristas.
- Gonzales Barrón, G. H. (2019). *Tratado de derechos reales* (Vol. Tomo I). Lima: Juristas Editores.
- Gonzales Luna, G. A. (2018). *El desalojo express como mecanismo para que el arrendador recupere de manera inmediata el bien en la legislación civil peruana*. Tesis de maestría, Universidad Nacional Santiago Antunes de Mayolo, Huaraz - Lima. Obtenido de <http://repositorio.unasam.edu.pe/handle/UNASAM/2243>
- Granda Román, H. L. (2022). *El arrendatario con contrato fenecido y su relación con la ocupación precaria en los Juzgados Civiles Lima-este, 2021*. Tesis, Lima - Perú. Recuperado el 2023, de <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/123456789/3037/1.TESIS%20GRANDA%20ROMAN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Guevara Vasquez, I. (2017). *Manual de litigación oral; una perspectiva*. Lima: Edit. Ideas.
- Hinostroza Minguez, M. A. (2010). *Derecho procesal civil, Procesos sumarísimos*. (Vol. Tomo IX. ). Lima: Juristas.
- Hinostroza, A. (2012). *Derecho Procesal Civil, Procesos Sumarísimos* (Edición febrero 2012 ed., Vol. Tomo IX). Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.
- Ingaroca Carlos, G. D., & Ticse Mendoza, J. Y. (2021). *Deficiencias en el uso de las técnicas de litigación oral por parte de los abogados de la defensa técnica en los procesos por acción privada en el distrito judicial de Junín, expediente N.º 3227- 2015-0-1501-JR-PE-01*. Tesis, Escuela de Posgrado de la Universidad Continental, Huancayo. Recuperado el 2022, de

file:///C:/Users/user/Desktop/TESIS%202021/TESIS%20SOBRE%20LITIGACION%20ORAL/TESIS%20SOBRE%20TEORIA%20DEL%20CASO%20UNIVERSIDAD%20CONTINENTAL.pdf

Ipanaque Ríos, Y. F. (2011). *El Sistema Acusatorio*. Lima-Perú: Studio.

Lama More, H. (2011). *La posesión y la posesión precaria en el derecho civil peruano: el nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano*. Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima. Obtenido de <http://hdl.handle.net/20.500.12404/99>

Lama More, H. (2012). *La posesión y la posesión precaria, el nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual posesión*. Lima - Perú: Motivensa.

Landa Landa, A. D., & Romero Fernández, A. (2018). *Estrategia didáctica en litigación oral para el manejo de audiencias penales en la carrera de derecho de la Universidad Regional Autónoma de los Andes*. Tesis, Universidad Regional Autónoma de los Andes, Programa de Maestría en Docencia Universitaria Mención Ciencias Jurídicas. Recuperado el 2022, de file:///C:/Users/user/Desktop/TESIS%202021/TESIS%20SOBRE%20LITIGACION%20ORAL/TESIS%20DE%20LITIGACION%20ORAL%20ECUADOR.pdf

Lee, B. F. (2000). *Como se ganan los juicios - Abogado litigante*. Colombia: Limusa SA.

León Parada, V. (2005). *ABC del Nuevo Sistema Acusatorio Penal*. Colombia: Ecoe Ediciones.

Maldonado Rocha, L. S. (2018). *El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de fundos destinados a vivienda*. Tesis, Universidad Mayor De San Andrés, La Paz - Bolivia. Obtenido de <https://repositorio.umsa.bo/bitstream/handle/123456789/20538/T5387.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Martínez Portillo, A., & Payés González, R. (2018). *Los procesos de inquilinato bajo la perspectiva del código procesal civil y mercantil*. Tesis para optar al grado de licenciada en ciencias jurídicas, Universidad de El Salvador, Santa Ana, El Salvador, Centroamérica. Obtenido de

file:///D:/20222/ESCRITORIO/TESIS%202023/PROYECTO%20DE%20  
TESIS%20DE%20CESAR%20CHENG/10136607%20EL%20SALVAD  
OR.pdf

- Max Arias, S. (1989). *Exegesis del Código Civil de 1984, Compraventa, Suministro, Arrendamiento* (Vol. 2da. Edición). Lima, Perú: San Jeronimo.
- Miranda Canales, M. (1995). *Derecho de los contratos*. Lima: IDEMSA.
- Miranda, C. M. (2014). *Derecho de los contratos. Teoría práctica*. Lima - Perú: Editorial Juristas.
- Montes Calderón, A. (2019). *Técnicas del Proceso Oral* (2da. Edición ed.). Colombia: AGENCIA DE ESTADOS UNIDOS PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL, USAID/COLOMBIA.
- Neyra, J. (2010). *Manual del nuevo proceso penal & de litigación oral*. Lima: Editorial IDEMSA.
- Paca Padilla, J. C. (2019). *La aplicación de la teoría del delito en las sentencias condenatorias emitidas dentro del procedimiento directo del año 2016 por los jueces de la Unidad Judicial Penal del cantón Riobamba*. Tesis, Universidad Andina Simón Bolívar- Programa De Maestría En Derecho Penal - Ecuador, Riobamba - Ecuador. Recuperado el 2023, de <https://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/6701>
- Peña Gonzales, O. (2017). *Técnicas de litigación oral: Teoría y Práctica*. Lima - Perú: EDIT. APECC.
- Peralta Andía, J. R. (2005). *Fuentes de las Obligaciones en el Código Civil*. Lima: IDEMSA.
- Perú, P. J. (2012). *Plenos jurisdiccionales superiores nacionales, regionales y distritales (2007 – 2011). Conclusiones plenarias*. Lima - Perú: Fondo editorial del poder judicial. Obtenido de <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/2da6c7804e9119b7b859fec478d96957/Plen>
- Pintado Julca , A., & Puscan Culqui, E. (2020). *Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo*. Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo, Cajamarca - Perú. Obtenido de

<http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1410/TESIS%20PINTADO%20-%20PUSCAN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Romero Zavala, L. (1984). *Teoría General de los Contratos* (Vol. TOMO I). Lima: FECAT.

Salvatierra Porras, M., & Odicio Del Aguila, O. (2020). *El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de Coronel Portillo, año 2019*. Tesis, Universidad Nacional de Ucayali, Pucallpa - Perú. Obtenido de [http://repositorio.unu.edu.pe/bitstream/handle/UNU/4573/UNU\\_DERECH O\\_2020\\_TESIS\\_MANUEL-SALVATIERRA\\_OSCAR-ODICIO.pdf?sequence=1](http://repositorio.unu.edu.pe/bitstream/handle/UNU/4573/UNU_DERECH O_2020_TESIS_MANUEL-SALVATIERRA_OSCAR-ODICIO.pdf?sequence=1)

Sánchez Palacios, P. (2003). *El ocupante precario, doctrina y jurisprudencia*. Lima: Iberoamerica.

Santamaría Ulloa, G. D. (2018). *El proceso de desocupación o lanzamiento y el derecho de dominio del arrendador*. Tesis para optar el título de abogado de los Juzgado y Tribunales de Ecuador, Universidad Técnica de Ambato , Ambato – Ecuador. Obtenido de <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/16161/1/FJCS-DE-887.pdf>

Soria Gomero, V. J. (2018). *La teoría del caso en el sistema acusatorio y su aplicación en las fiscalías anticorrupción del distrito Fiscal de Lima en los años 2013-2014*. Tesis, Escuela de Posgrado de la Universidad nacional Federico Villarreal, Lima. Recuperado el 2022, de <file:///C:/Users/user/Desktop/TESIS%202021/TESIS%20SOBRE%20LITIGACI%C3%93N%20ORAL/TESIS%20LA%20TEORIA%20DEL%20CASO%20EN%20EL%20SISTEMA%20ACUSATORIO.pdf>

Tambini del Valle, M. (2010). *La Prueba en el Derecho Procesal Penal*. Lima: JUS Editores.

Torres Vasquez, A. (2012). *Teoría general del contrato*. Lima: Pacifico .

Torres Vasquez, A. (2016). *Teoría general del contrato* (Vol. I Volumen). Lima - Perú: Pacifico.

Vasquez Rios, A. (2003). *Los derechos reales, los bienes, la posesión*. Lima - Perú:

San Marcos.

Villa Stein, J. (2014). *Derecho Penal Parte General*. Lima: Ara Editores EIRL.

Zumaeta, M. P. (2010). *Derecho procesal civil. Teoría general del proceso*. Lima

- Perú: Juristas.

**ANEXOS**



## Anexo 1: Matriz de consistencia

### TÍTULO: El desalojo por vencimiento de contrato y derecho de propiedad en los Juzgados de Paz Letrado de Lima 2022 - 2023

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	METODOLOGÍA
<b>GENERAL</b> ¿De qué manera el desalojo por vencimiento de contrato vulnera el derecho de propiedad de los casos vistos en los Juzgados de Paz Letrado de Lima 2022 - 2023	<b>GENERAL</b> Determinar de qué manera el desalojo por vencimiento de contrato vulnera el derecho de propiedad en los casos vistos en los Juzgados de Paz Letrado de Lima 2022 - 2023	<b>GENERAL</b> El desalojo por vencimiento de contrato vulnera de manera significativa el derecho de propiedad en los casos vistos en los Juzgados de Paz Letrado de Lima 2022 - 2023,	<b>Variable Independiente</b> <b>X:</b> Desalojo por vencimiento de contrato	<b>Dimensiones:</b> -Retraso pago de la merced conductiva. -No paga merced conductiva.	<b>Enfoque de investigación:</b> Cuantitativo.  <b>Tipo de Investigación:</b> Básica.  <b>Nivel de Investigación:</b> Explicativo.
<b>Específicos</b> ¿De qué manera el retraso del pago de la merced conductiva del desalojo por vencimiento de contrato vulnera el derecho a la posesión de la propiedad en los casos vistos en los Juzgados de Paz Letrado de Lima 2022 - 2023?  ¿De qué manera el no pago de la merced conductiva en el desalojo por vencimiento de contrato vulnera el derecho a la restitución de la propiedad en los Juzgados de Paz Letrado de Lima 2022 - 2023?	<b>Específicos</b> Identificar de qué manera el retraso del pago de la merced conductiva del desalojo por vencimiento de contrato vulnera el derecho a la posesión de la propiedad en los casos vistos en los juzgados de paz letrado de Lima 2022 -2023  Establecer de qué manera el no pago de la merced conductiva en el desalojo por vencimiento de contrato vulnera el derecho a la restitución de la propiedad en los Juzgados de Paz Letrado de Lima 2022 - 2023	<b>Específicos</b> El retraso del pago de la merced conductiva del desalojo por vencimiento de contrato vulnera de manera significativa el derecho a la posesión de la propiedad en los casos vistos en los Juzgados de Paz Letrado de Lima 2022-2023.  El no pago de la merced conductiva en el desalojo por vencimiento de contrato vulnera de manera significativa el derecho a la restitución de la propiedad por el no pago de la merced conductiva, en los Juzgados de Paz Letrado de Lima 2022 - 2023	<b>Variable dependiente</b> <b>Y:</b> Derecho de propiedad	<b>Dimensiones:</b> -Posesión -Restitución  <b>INDICADORES</b>  -Económico -Psicológico -Confianza -Protección de Derechos -Términos Contractuales -Conciliación	<b>Diseño de Investigación:</b> No Experimental, transversal, sin intervención.  <b>Población:</b> - 20 propietarios - 20 inquilinos - 10 abogados  <b>Muestra:</b> No se aplicará muestreo; la muestra está conformada por el total de la población.  <b>Técnica:</b> Encuesta.  <b>Análisis de datos:</b> Estadística descriptiva e inferencial.

### Anexo 2: Matriz de operacionalización de variables

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES
<b>Variable Independiente</b>  El desalojo por vencimiento de contrato	-Retraso pago de la merced  conductiva.  -No paga merced  conductiva.	-Económico  -Psicológico  -Confianza  -Protección de derechos
<b>Y; Variable dependiente</b> Derecho de propiedad	-Posesión  -Restitución	-Términos contractuales  -Conciliación

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ESCALA DE MEDICIÓN
Contrato de arrendamiento	Es aquel contrato en el que participan tanto el arrendador y el arrendatario con el fin de otorgaron el uso y disfrute temporal de un predio a cambio de una contraprestación económica	Se tomará en cuenta para esta variable de estudio, la dimensión de los elementos contrato de arrendamiento.	➤ Retraso pago de la merced conductiva.	➤ Económico ➤ Psicológico	Likert
			➤ No paga merced conductiva.	➤ Confianza ➤ Protección de derechos	Likert
Desalojo por vencimiento de contrato	Es aquel proceso judicial que se inicia a la existencia de la controversia a la negativa de entregar el predio a su propietario por el vencimiento de contrato	La práctica del desalojo por vencimiento de contrato está muy vinculada al contrato de arrendamiento	➤ Posesión	➤ Términos contractuales	Likert
			➤ Restitución	➤ Conciliación	Likert

### Anexo 3: Matriz de operacionalización del instrumento

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	Item's
<b>El desalojo por vencimiento de contrato</b>	-Retraso pago de la merced conductiva. -No paga merced conductiva.	-Económico -Psicológico -Confianza -Protección de derechos	1 ¿El propietario del inmueble arrendado, se verá afectado económicamente cuando el arrendatario se mueva a pagar la merced conductiva?
			2 ¿Afectará la salud emocional del propietario arrendador ante la renuencia del no pago de la merced conductiva del arrendatario?
			3 ¿La confianza de los propietarios arrendadores se verá afectada para suscribir nuevos contratos, frente a la no pago de la merced conductiva de los arrendatarios?
			4 ¿La salud emocional de los arrendadores se verá afectada frente a un proceso de desalojo, por falta de pago constante incremento de la carga procesal en los juzgados?
			5 ¿El hecho de incumplir con el pago de la merced conductiva, afectara la protección su derecho restitución a favor del arrendador?
			6 ¿Ante el incumplimiento de la merced conductiva, el arrendador o propietario del inmueble se verá afectado psicológicamente?
			7 ¿Afectara La conducta del arrendador frente al arrendatario que incumple con no pagar de la merced conductiva?
			8 ¿Afectara la conducta psicológica del propietario, cuándo el arrendatario ocasiona retraso en el pago de la merced conductiva por el hecho de haberse quedado sin empleo?
			9 ¿El propietario se verá afectado económicamente cuándo el arrendatario tiene conocimiento pleno de sus derechos como inquilino, tomando ventaja de ese conocimiento y como consecuencia, no paga de la merced conductiva?
			10 ¿Afectará económica y psicológicamente la conducta del arrendador el hecho de que este tratará de evitar el desalojo, frente al retraso en el pago de la merced conductiva?
			11 ¿Afectará la posesión del bien el hecho que en una de las cláusulas del contrato de arrendamiento señale que en caso de controversia este se resolverá en la Cámara de Comercio de Lima considerando que la merced conductiva se pagará en una URP?
			12 ¿Frente a la no restitución del bien arrendado, este hecho podrá resolverse mediante conciliación extrajudicial?
			13 ¿Frente a la no posesión del bien arrendado, este hecho podrá resolverse mediante conciliación extrajudicial?
			14 ¿Afectará la restitución del bien arrendado, el hecho de no consignar debidamente los términos contractuales de culminación del contrato?.
			15 ¿La restitución del bien arrendado se verá afectada, cuando el arrendatario no paga la merced conductiva al arrendador previamente, no evaluó correctamente la conducta y los antecedentes del arrendatario?

### Anexo 3: Matriz Operalización de instrumentos

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	Item's
<b>Derecho de Propiedad</b>	<b>-Posesión Restitución</b>		16 ¿Afectará la posesión del predio la renuencia accionar del arrendatario de no devolver el inmueble arrendado?
			17 ¿Ante la renuencia accionar del arrendatario de no devolver el inmueble afectara la restitución del predio?
			18 ¿Afectará la posesión del bien el hecho de no consignar en el contrato de arrendamiento la cláusula de arrendamiento futuro en el contrato de arrendamiento
			19 ¿Afectará la restitución del bien? cuando en la suscripción del contrato de arrendamiento no se consignó correctamente los apellidos y nombres completos de los arrendatarios?
			20 ¿Afectará la posesión del bien el hecho de que el arrendatario ha subarrendado el predio a un tercero y no consignándolo en el contrato?
			21 ¿Afectará la restitución del bien El hecho de que el arrendatario ha subarrendado el predio a un tercero?
			22 ¿Afectará la restitución del bien el hecho de que inmueble arrendado es un predio familiar patrimonial?
			23 ¿Afectará la restitución del bien el hecho de que detectó ausencia de un uno de los nombres del propietario?
			24 ¿Al momento de solicitar copia lateral del bien arrendado se detectó ausencia de un uno de los nombres del propietario, este hecho afectara la posesión del bien?
			25 ¿Afectará la restitución del bien arrendado el hecho de que en una de las cláusulas del contrato de arrendamiento señala que en caso de controversia entre las partes esta controversia se resolverá en la Cámara de Comercio de Lima considerando que la merced conductiva asciende solo a una URP?
			26 ¿Afectará la posesión del bien el hecho que en una de las cláusulas del contrato de arrendamiento señala que en caso de controversia este se resolverá en la Cámara de Comercio de Lima considerando que la merced conductiva asciende a solo una URP?
			27 ¿Frente a la no restitución del bien arrendado, este hecho podrá resolverse mediante conciliación extrajudicial?
			28 ¿Frente a la no posesión restitución del bien arrendado, este hecho podrá resolverse mediante conciliación extrajudicial?
30 ¿La restitución del bien arrendado se verá afectada, cuando el arrendatario no paga la merced conductiva debido a que el arrendador previamente, no evaluó correctamente la conducta y los antecedentes del arrendatario?			

**Términos contractuales Conciliación**

**Anexo 4: Instrumento(s) de recolección de datos**



**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**  
**ESCUELA DE DERECHO**

**Ficha Técnica**

**ENCUESTA PARA ARRENDADORES, ARRENDATARIOS Y ABOGADOS.**

**TESIS PARA OBTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**EL DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO Y DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS JUZGADO DE PAZ LETRADO DE LIMA 2022-2023**

**Por favor, marque su respuesta con un aspa (X)**

**(1) Nunca, (2) Muy pocas, (3) Algunas veces, (4) Casi siempre, (5) Siempre**

N <sup>o</sup>	ITEM	1	2	3	4	5
	<b>VARIABLE: DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO</b>					
1	¿El propietario del inmueble arrendado, se verá afectado económicamente cuando el arrendatario se muestra renuente a no pagar la merced conductiva?					
2	¿Afectará la salud emocional del propietario arrendador ante la renuencia del no pago de la merced conductiva del arrendatario?					
3	¿La confianza de los propietarios arrendadores se verá afectada para suscribir nuevos contratos, frente a la renuencia del no pago de la merced conductiva de los arrendatarios?					
4	¿La salud emocional de los arrendadores se verá afectada frente a un proceso de desalojo, por falta de pago, por el constante incremento de la carga procesal en los juzgados?					
5	¿El hecho de incumplir con el pago de la merced conductiva, afectara la protección su derecho restitución del inmueble a favor del arrendador?					
6	¿Ante el incumplimiento de la merced conductiva, el arrendador o propietario del inmueble se verá afectado psicológicamente?					
7	¿Afectara La conducta del arrendador frente al arrendatario que incumple con no pagar de la merced conductiva					
8	¿Afectara la conducta psicológica del propietario, cuándo el arrendatario ocasiona retraso en el pago de la merced conductiva por el hecho de haberse quedado sin empleo?					

9	¿El propietario se verá afectado económicamente cuándo el arrendatario tiene conocimiento pleno de sus deberes y derechos como inquilino, tomando ventaja de ese conocimiento y como consecuencia, no paga de la merced conductiva?				
10	¿Afectará económica y psicológicamente la conducta del arrendador el hecho de que este tratará de evitar juicio por desalojo, frente al retraso en el pago de la merced conductiva?				
11	¿Afectara económicamente al propietario el retraso en el pago de la merced conductiva cuando un abogado maliciosamente, recomienda a su patrocinado arrendatario, el no pago de la merced conductiva para dilatar un futuro proceso de desalojo?				
12	¿Frente al no pago de la merced conductiva, se beneficiarán tanto arrendador como arrendatario con un acuerdo extrajudicial?				
13	¿El no pago de la merced conductiva afectara el equilibrio emocional del arrendador más aún si este, es una persona de la tercera edad?				
14	¿El no pago de la merced conductiva afecta la protección de derechos del bien materia de arrendamiento por cuanto el arrendatario por vocación o por costumbre deja de pagar merced conductiva frecuentemente?				
15	¿La restitución del bien arrendado se verá afectada, cuando el arrendatario no paga la merced conductiva debido a que el arrendador previamente, no evaluó correctamente la conducta y los antecedentes del arrendatario?				
	<b>VARIABLE: DERECHO DE PROPIEDAD</b>				
16	¿afectara la posesión del predio la renuencia accionar del arrendatario de no devolver el inmueble arrendado?				
17	¿Ante la renuencia accionar del arrendatario de no devolver el inmueble afectara la restitución del predio?				
18	¿afectara la posesión del bien el hecho de no consignar en el contrato de arrendamiento la cláusula de arrendamiento futuro en el contrato de arrendamiento?				
19	¿afectara la restitución del bien? cuando en la suscripción del contrato de arrendamiento no se consignó correctamente los apellidos y nombres completos de los arrendatarios?				
20	¿afectara la posesión del bien el hecho de que el arrendatario ha subarrendado el predio a un tercero y no consignándolo en el contrato?				
21	¿afectara la restitución del bien El hecho de que el arrendatario ha subarrendado el predio a un tercero?				
22	¿Afectara la restitución del bien el hecho de que inmueble arrendado es un predio familiar patrimonial?				
23	¿Afectara la restitución del bien el hecho de que detectó ausencia de un uno de los nombres del propietario?				
24	¿Si al momento de solicitar copia lateral del bien arrendado se detectó ausencia de un uno de los nombres del propietario, este hecho afectara la posesión del bien?				
25	¿Afectará la posesión del bien el hecho que en una de las cláusulas del contrato de arrendamiento señala que en caso de controversia este se resolverá en la Cámara de Comercio de Lima considerando que la merced conductiva asciende a solo una URP?				
26	¿Afectará la posesión del bien el hecho que en una de las cláusulas del contrato de arrendamiento señala que en caso de controversia este se resolverá en la Cámara de Comercio de Lima considerando que la merced conductiva asciende a solo una URP?				
27	¿Frente a la no posesión del bien arrendado, este hecho podrá resolverse mediante conciliación extrajudicial?				

28	¿Frente a la no posesión restitución del bien arrendado, este hecho podrá resolverse mediante conciliación extrajudicial?					
29	¿Afectará la restitución del bien arrendado, el hecho de no consignar debidamente los términos contractuales como la fecha de culminación del contrato?					
30	La restitución del bien arrendado se verá afectada, cuando el arrendatario no paga la merced conductiva debido a que el arrendador previamente, no evaluó correctamente la conducta y los antecedentes del arrendatario?					

**Gracias**



**Anexo 5: Validación de Expertos respecto al instrumento**

**DOCUMENTOS PARA VALIDAR LOS INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN  
A TRAVÉS DE JUICIO DE JUECES**

**Investigador: CESAR ALBERTO NIEVES CHENG**

**RICARDO MANUEL RAMOS CORREA**

## CARTA DE PRESENTACIÓN

Señor(a)(ita):

.....  
 .....

Presente

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

Es grato comunicarme con usted para expresarle mis saludos y así mismo, hacer de su conocimiento que, en mi calidad de Director de la Escuela de Derecho de la Facultad de Derecho de la Universidad Peruana Los Andes, presento el Proyecto de Tesis titulado: ..... cuyo desarrollo le permitirá al tesista .....optar el Título de Abogado.

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

El expediente de validación, que se le hace llegar contiene:

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

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

Atentamente,

---

Apellidos y Nombres del Director  
 Director de la Escuela Profesional de Derecho  
 DNI N°

## **DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA(S) VARIABLE(S) Y SUS DIMENSIONES**

### **Variable 1: Variable Independiente**

Se define como ... **El desalojo por vencimiento de contrato**

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

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

**Fuente** <https://www.abogadosinmobiliarios.pe/el-desalojo-por-vencimiento-de-contrato-en-peru>

### **Dimensiones de la variable:**

**Dimensión<sub>11</sub>: -Retraso pago de la merced conductiva.**

De acuerdo al Artículo 1681° del código civil. –

Obligaciones del arrendatario

1. - A recibir el bien, cuidarlo diligentemente y usarlo para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias.

2. - A pagar puntualmente la renta en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, cada mes, en su domicilio.

**Dimensión<sub>12</sub>: -No paga merced conductiva.**

cuando un Inquilino no paga la merced conductiva o renta, un Arrendador puede pedirle al tribunal que desaloje al Inquilino y solicitar daños monetarios por la renta, pagos atrasados y gastos del tribunal.

**Variable 2: Variable dependiente**

Se define como **Derecho de propiedad**

El derecho de propiedad es una situación jurídica subjetiva que posee todo sujeto de derecho y que además está protegida constitucionalmente, que faculta al titular del mismo a fin de emplear todos los atributos del bien del cual se es propietario, pudiendo excluir de dicho empleo a quienes no son propietarios del mismo, permitiéndole además usarlo, disfrutar de él, reivindicarlo si se le despoja del citado bien, y en especial, transferir la propiedad del mismo.

**Fuente:** <https://blogposgrado.ucontinental.edu.pe/el-derecho-de-propiedad-y-su-importancia-en-el-regimen-economico>

**Dimensiones de la variable:**

**Dimensión<sub>21</sub>:            Posesión**

*Dice el artículo 896 del Código Civil* que la posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad. Los atributos típicos de la propiedad son el uso, disfrute, disposición y reivindicación

**Dimensión<sub>22</sub>:            Restitución**

El proceso de restitución de bien inmueble arrendado es **el proceso mediante el cual el arrendador solicita al arrendatario que le haga la entrega del bien inmueble** (casa, local, apartamento).

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE DESALOJO POR  
VENCIMIENTO DE CONTRATO**

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Suficiencia <sup>4</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
	<b>Dimensión 1: Retraso pago de la merced conductiva</b>									
1	¿El propietario del inmueble arrendado, se verá afectado económicamente cuando el arrendatario se muestra renuente a no pagar la merced conductiva?	x		x		x		x		
2	¿Afectará la salud emocional del propietario arrendador ante la renuencia del no pago de la merced conductiva del arrendatario?	x		x		x		x		
3	¿La confianza de los propietarios arrendadores se verá afectada para suscribir nuevos contratos, frente a la renuencia del no pago de la merced conductiva de los arrendatarios?	x		x		x		x		
4	¿La salud emocional de los arrendadores se verá afectada frente a un proceso de desalojo, por falta de pago, por el constante incremento de la carga procesal en los juzgados?	x		x		x		x		
5	¿El hecho de incumplir con el pago de la merced conductiva, afectara la protección su derecho restitución del inmueble a favor del arrendador?	x		x		x		x		
6	¿Ante el incumplimiento de la merced conductiva, el arrendador o propietario del inmueble se verá afectado psicológicamente?	x		x		x		x		
7	¿Afectara La conducta del arrendador frente al arrendatario que incumple con no pagar de la merced conductiva	x		x		x		x		
8	¿Afectara la conducta psicológica del propietario, cuándo el arrendatario ocasiona retraso en el pago de la merced conductiva por el hecho de haberse quedado sin empleo?	x		x		x		x		
	<b>Dimensión 2: No paga merced conductiva</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	
9	¿El propietario se verá afectado económicamente cuándo el arrendatario tiene conocimiento pleno de sus deberes y derechos como inquilino, tomando ventaja de ese conocimiento y como consecuencia, no paga de la merced conductiva?	x		x		x		x		
10	¿Afectará económica y psicológicamente la conducta del arrendador el hecho de	x		x		x		x		

	que este tratará de evitar juicio por desalojo, frente al retraso en el pago de la merced conductiva?									
11	¿Afectara económicamente al propietario el retraso en el pago de la merced conductiva cuando un abogado maliciosamente, recomienda a su patrocinado arrendatario, el no pago de la merced conductiva para dilatar un futuro proceso de desalojo?	x		x		x		x		
12	¿Frente al no pago de la merced conductiva, se beneficiarán tanto arrendador como arrendatario con un acuerdo extrajudicial?	x		x		x		x		
13	¿El no pago de la merced conductiva afectara el equilibrio emocional del arrendador más aún si este, es una persona de la tercera edad?	x		x		x		x		
14	¿El no pago de la merced conductiva afecta la protección de derechos del bien materia de arrendamiento por cuanto el arrendatario por vocación o por costumbre deja de pagar merced conductiva frecuentemente?	x		x		x		x		
15	¿La restitución del bien arrendado se verá afectada, cuando el arrendatario no paga la merced conductiva debido a que el arrendador previamente, no evaluó correctamente la conducta y los antecedentes del arrendatario?	x		x		x		x		
<b>2do CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE DERECHO DE PROPIEDAD</b>										
	<b>Dimensión1: posesión</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	
1	¿afectara la posesión del predio la renuencia accionar del arrendatario de no devolver el inmueble arrendado?	x		x		x		x		
2	¿Ante la renuencia accionar del arrendatario de no devolver el inmueble afectara la restitución del predio?	x		x		x		x		
3	¿afectara la posesión del bien el hecho de no consignar en el contrato de arrendamiento la cláusula de arrendamiento futuro en el contrato de arrendamiento?	x		x		x		x		
4	¿afectara la restitución del bien? cuando en la suscripción del contrato de arrendamiento no se consignó correctamente los apellidos y nombres completos de los arrendatarios?	x		x		x		x		
5	¿afectara la posesión del bien el hecho de que el arrendatario ha subarrendado el predio a un tercero y no consignándolo en el contrato?	x		x		x		x		
6	¿afectara la restitución del bien El hecho de que el arrendatario ha subarrendado	x		x		x		x		

	el predio a un tercero?								
7	¿Afectara la restitución del bien el hecho de que inmueble arrendado es un predio familiar patrimonial?	x		x		x		x	
8	¿Afectara la restitución del bien el hecho de que detectó ausencia de un uno de los nombres del propietario?	x		x		x		x	
	<b>Dimensión 2: restitución</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>
9	¿Si al momento de solicitar copia lateral del bien arrendado se detectó ausencia de un uno de los nombres del propietario, este hecho afectara la posesión del bien?	x		x		x		x	
10	¿Afectará la restitución del bien arrendado el hecho de que en una de las cláusulas del contrato de arrendamiento señala que en caso de controversia entre las partes esta controversia se resolverá en la Cámara de Comercio de Lima considerando que la merced conductiva asciende solo a una URP?	x		x		x		x	
11	¿Afectará la posesión del bien el hecho que en una de las cláusulas del contrato de arrendamiento señala que en caso de controversia este se resolverá en la Cámara de Comercio de Lima considerando que la merced conductiva asciende a solo una URP?	x		x		x		x	
12	¿Frente a la no restitución del bien arrendado, este hecho podrá resolverse mediante conciliación extrajudicial?	x		x		x		x	
13	¿Frente a la no posesión del bien arrendado, este hecho podrá resolverse mediante conciliación extrajudicial?	x		x		x		x	
14	¿Afectará la restitución del bien arrendado, el hecho de no consignar debidamente los términos contractuales como la fecha de culminación del contrato?	x		x		x		x	
15	¿La restitución del bien arrendado se verá afectada, cuando el arrendatario no paga la merced conductiva debido a que el arrendador previamente, no evaluó correctamente la conducta y los antecedentes del arrendatario?	x		x		x		x	

**Observaciones (precisar si hay suficiencia<sup>4</sup>): Si hay suficiencia**

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

**Apellidos y Nombres del juez validador:** Dr. José Mario Ochoa Pachas; **DNI: 07588319**

**Especialidad del validador:** **Especialista en docencia e investigación científica.**



**<sup>1</sup>Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

**<sup>2</sup>Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

**<sup>3</sup>Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado

**Lima, 27 de marzo de 2023**



-----  
**Firma del Experto Informante**

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE DESALOJO POR  
VENCIMIENTO DE CONTRATO**

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Suficiencia <sup>4</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
	<b>Dimensión 1: Retraso pago de la merced conductiva</b>									
1	¿El propietario del inmueble arrendado, se verá afectado económicamente cuando el arrendatario se muestra renuente a no pagar la merced conductiva?	x		x		x		x		
2	¿Afectará la salud emocional del propietario arrendador ante la renuencia del no pago de la merced conductiva del arrendatario?	x		x		x		x		
3	¿La confianza de los propietarios arrendadores se verá afectada para suscribir nuevos contratos, frente a la renuencia del no pago de la merced conductiva de los arrendatarios?	x		x		x		x		
4	¿La salud emocional de los arrendadores se verá afectada frente a un proceso de desalojo, por falta de pago, por el constante incremento de la carga procesal en los juzgados?	x		x		x		x		
5	¿El hecho de incumplir con el pago de la merced conductiva, afectara la protección su derecho restitución del inmueble a favor del arrendador?	x		x		x		x		
6	¿Ante el incumplimiento de la merced conductiva, el arrendador o propietario del inmueble se verá afectado psicológicamente?	x		x		x		x		
7	¿Afectara La conducta del arrendador frente al arrendatario que incumple con no pagar de la merced conductiva	x		x		x		x		
8	¿Afectara la conducta psicológica del propietario, cuándo el arrendatario ocasiona retraso en el pago de la merced conductiva por el hecho de haberse quedado sin empleo?	x		x		x		x		
	<b>Dimensión 2: No paga merced conductiva</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	
9	¿El propietario se verá afectado económicamente cuándo el arrendatario tiene conocimiento pleno de sus deberes y derechos como inquilino, tomando ventaja	x		x		x		x		

	de ese conocimiento y como consecuencia, no paga de la merced conductiva?									
10	¿Afectará económica y psicológicamente la conducta del arrendador el hecho de que este tratará de evitar juicio por desalojo, frente al retraso en el pago de la merced conductiva?	x		x		x		x		
11	¿Afectara económicamente al propietario el retraso en el pago de la merced conductiva cuando un abogado maliciosamente recomienda a su patrocinado arrendatario, el no pago de la merced conductiva para dilatar un futuro proceso de desalojo?	x		x		x		x		
12	¿Frente al no pago de la merced conductiva, se beneficiarán tanto arrendador como arrendatario con un acuerdo extrajudicial?	x		x		x		x		
13	¿El no pago de la merced conductiva afectara el equilibrio emocional del arrendador más aún si este, es una persona de la tercera edad?	x		x		x		x		
14	¿El no pago de la merced conductiva afecta la protección de derechos del bien materia de arrendamiento por cuanto el arrendatario por vocación o por costumbre deja de pagar merced conductiva frecuentemente?	x		x		x		x		
15	¿La restitución del bien arrendado se verá afectada, cuando el arrendatario no paga la merced conductiva debido a que el arrendador previamente no evaluó correctamente la conducta y los antecedentes del arrendatario?	x		x		x		x		
<b>2do CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE DERECHO DE PROPIEDAD</b>										
	<b>Dimensión1: posesión</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	
1	¿afectara la posesión del predio la renuencia accionar del arrendatario de no devolver el inmueble arrendado?	x		x		x		x		
2	¿Ante la renuencia accionar del arrendatario de no devolver el inmueble afectara la restitución del predio?	x		x		x		x		
3	¿afectara la posesión del bien el hecho de no consignar en el contrato de arrendamiento la cláusula de arrendamiento futuro en el contrato de arrendamiento?	x		x		x		x		
4	¿afectara la restitución del bien? cuando en la suscripción del contrato de arrendamiento no se consignó correctamente los apellidos y nombres completos de los arrendatarios?	x		x		x		x		
5	¿afectara la posesión del bien el hecho de que el arrendatario ha subarrendado el	x		x		x		x		

	predio a un tercero y no consignándolo en el contrato?								
6	¿afectara la restitución del bien El hecho de que el arrendatario ha subarrendado el predio a un tercero?	x		x		x		x	
7	¿Afectara la restitución del bien el hecho de que inmueble arrendado es un predio familiar patrimonial?	x		x		x		x	
8	¿Afectara la restitución del bien el hecho de que detectó ausencia de un uno de los nombres del propietario?	x		x		x		x	
	<b>Dimensión 2: restitución</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>
9	¿Si al momento de solicitar copia lateral del bien arrendado se detectó ausencia de un uno de los nombres del propietario, este hecho afectara la posesión del bien?	x		x		x		x	
10	¿Afectará la restitución del bien arrendado el hecho de que en una de las cláusulas del contrato de arrendamiento señala que en caso de controversia entre las partes esta controversia se resolverá en la Cámara de Comercio de Lima considerando que la merced conductiva asciende solo a una URP?	x		x		x		x	
11	¿Afectará la posesión del bien el hecho que en una de las cláusulas del contrato de arrendamiento señala que en caso de controversia este se resolverá en la Cámara de Comercio de Lima considerando que la merced conductiva asciende a solo una URP?	x		x		x		x	
12	¿Frente a la no restitución del bien arrendado, este hecho podrá resolverse mediante conciliación extrajudicial?	x		x		x		x	
13	¿Frente a la no posesión del bien arrendado, este hecho podrá resolverse mediante conciliación extrajudicial?	x		x		x		x	
14	¿Afectará la restitución del bien arrendado, el hecho de no consignar debidamente los términos contractuales como la fecha de culminación del contrato?	x		x		x		x	
15	¿La restitución del bien arrendado se verá afectada, cuando el arrendatario no paga la merced conductiva debido a que el arrendador previamente no evaluó correctamente la conducta y los antecedentes del arrendatario?	x		x		x		x	

Observaciones (precisar si hay suficiencia<sup>4</sup>): Si hay suficiencia

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

Apellidos y Nombres del juez validador: **Dra. Lisetti Vanessa Bardales Valladares**      **DNI: 08165584**

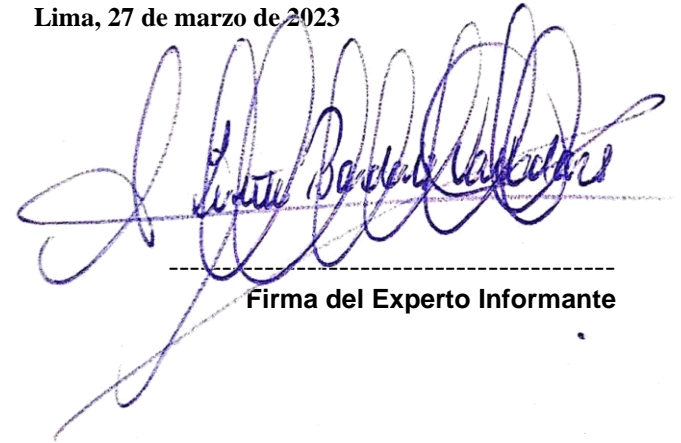
**Especialidad del validador: Doctora en Derecho.**

<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

**Lima, 27 de marzo de 2023**

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal dashed line. The signature is highly stylized and cursive, appearing to read 'Luzmila Barrantes'. Below the signature, the text 'Firma del Experto Informante' is printed in a bold, black, sans-serif font.

**Firma del Experto Informante**

**CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE DESALOJO POR  
VENCIMIENTO DE CONTRATO**

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia <sup>1</sup>		Relevancia <sup>2</sup>		Claridad <sup>3</sup>		Suficiencia <sup>4</sup>		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
	<b>Dimensión 1: Retraso pago de la merced conductiva</b>									
1	¿El propietario del inmueble arrendado, se verá afectado económicamente cuando el arrendatario se muestra renuente a no pagar la merced conductiva?	x		x		x		x		
2	¿Afectará la salud emocional del propietario arrendador ante la renuencia del no pago de la merced conductiva del arrendatario?	x		x		x		x		
3	¿La confianza de los propietarios arrendadores se verá afectada para suscribir nuevos contratos, frente a la renuencia del no pago de la merced conductiva de los arrendatarios?	x		x		x		x		
4	¿La salud emocional de los arrendadores se verá afectada frente a un proceso de desalojo, por falta de pago, por el constante incremento de la carga procesal en los juzgados?	x		x		x		x		
5	¿El hecho de incumplir con el pago de la merced conductiva, afectara la protección su derecho restitución del inmueble a favor del arrendador?	x		x		x		x		
6	¿Ante el incumplimiento de la merced conductiva, el arrendador o propietario del inmueble se verá afectado psicológicamente?	x		x		x		x		
7	¿Afectara La conducta del arrendador frente al arrendatario que incumple con no pagar de la merced conductiva	x		x		x		x		
8	¿Afectara la conducta psicológica del propietario, cuándo el arrendatario ocasiona retraso en el pago de la merced conductiva por el hecho de haberse quedado sin empleo?	x		x		x		x		
	<b>Dimensión 2: No paga merced conductiva</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	
9	¿El propietario se verá afectado económicamente cuándo el arrendatario tiene conocimiento pleno de sus deberes y derechos como inquilino, tomando ventaja de ese conocimiento y como consecuencia, no paga de la merced conductiva?	x		x		x		x		
10	¿Afectará económica y psicológicamente la conducta del arrendador el hecho de	x		x		x		x		

	que este tratará de evitar juicio por desalojo, frente al retraso en el pago de la merced conductiva?									
11	¿Afectara económicamente al propietario el retraso en el pago de la merced conductiva cuando un abogado maliciosamente recomienda a su patrocinado arrendatario, el no pago de la merced conductiva para dilatar un futuro proceso de desalojo?	x		x		x		x		
12	¿Frente al no pago de la merced conductiva, se beneficiarán tanto arrendador como arrendatario con un acuerdo extrajudicial?	x		x		x		x		
13	¿El no pago de la merced conductiva afectara el equilibrio emocional del arrendador más aún si este, es una persona de la tercera edad?	x		x		x		x		
14	¿El no pago de la merced conductiva afecta la protección de derechos del bien materia de arrendamiento por cuanto el arrendatario por vocación o por costumbre deja de pagar merced conductiva frecuentemente?	x		x		x		x		
15	¿La restitución del bien arrendado se verá afectada, cuando el arrendatario no paga la merced conductiva debido a que el arrendador previamente no evaluó correctamente la conducta y los antecedentes del arrendatario?	x		x		x		x		
<b>2do CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE DERECHO DE PROPIEDAD</b>										
	<b>Dimensión1: posesión</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	
1	¿afectara la posesión del predio la renuencia accionar del arrendatario de no devolver el inmueble arrendado?	x		x		x		x		
2	¿Ante la renuencia accionar del arrendatario de no devolver el inmueble afectara la restitución del predio?	x		x		x		x		
3	¿afectara la posesión del bien el hecho de no consignar en el contrato de arrendamiento la cláusula de arrendamiento futuro en el contrato de arrendamiento?	x		x		x		x		
4	¿afectara la restitución del bien? cuando en la suscripción del contrato de arrendamiento no se consignó correctamente los apellidos y nombres completos de los arrendatarios?	x		x		x		x		
5	¿afectara la posesión del bien el hecho de que el arrendatario ha subarrendado el predio a un tercero y no consignándolo en el contrato?	x		x		x		x		
6	¿afectara la restitución del bien El hecho de que el arrendatario ha subarrendado	x		x		x		x		

	el predio a un tercero?								
7	¿Afectara la restitución del bien el hecho de que inmueble arrendado es un predio familiar patrimonial?	x		x		x		x	
8	¿Afectara la restitución del bien el hecho de que detectó ausencia de un uno de los nombres del propietario?	x		x		x		x	
	<b>Dimensión 2: restitución</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>
9	¿Si al momento de solicitar copia lateral del bien arrendado se detectó ausencia de un uno de los nombres del propietario, este hecho afectara la posesión del bien?	x		x		x		x	
10	¿Afectará la restitución del bien arrendado el hecho de que en una de las cláusulas del contrato de arrendamiento señala que en caso de controversia entre las partes esta controversia se resolverá en la Cámara de Comercio de Lima considerando que la merced conductiva asciende solo a una URP?	x		x		x		x	
11	¿Afectará la posesión del bien el hecho que en una de las cláusulas del contrato de arrendamiento señala que en caso de controversia este se resolverá en la Cámara de Comercio de Lima considerando que la merced conductiva asciende a solo una URP?	x		x		x		x	
12	¿Frente a la no restitución del bien arrendado, este hecho podrá resolverse mediante conciliación extrajudicial?	x		x		x		x	
13	¿Frente a la no posesión del bien arrendado, este hecho podrá resolverse mediante conciliación extrajudicial?	x		x		x		x	
14	¿Afectará la restitución del bien arrendado, el hecho de no consignar debidamente los términos contractuales como la fecha de culminación del contrato?	x		x		x		x	
15	¿La restitución del bien arrendado se verá afectada, cuando el arrendatario no paga la merced conductiva debido a que el arrendador previamente no evaluó correctamente la conducta y los antecedentes del arrendatario?	x		x		x		x	

**Observaciones (precisar si hay suficiencia<sup>4</sup>): Si hay suficiencia**

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

**Apellidos y Nombres del juez validador:** Dr. Roberto Christian Puente Jesús; **DNI: 10714230**

**Especialidad del validador:** Dr. En Derecho.



<sup>1</sup>**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

<sup>2</sup>**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

<sup>3</sup>**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

<sup>4</sup>**Suficiencia:** Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión.

**Lima, 27 de marzo de 2023**



-----  
**Firma del Experto Informante**

**DECLARACIÓN DE AUTORÍA**

Yo, **Cesar Alberto Nieves Cheng**, identificado con DNI N° **08198587** Domiciliado en Calle Felipe Yofre Nro. 2714 Urb. Elio - Lima, bachiller de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, **DECLARO BAJO JURAMENTO** ser el autor del presente trabajo; por tanto, asumo las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada:

**EL DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO Y DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS JUZGADO DE PAZ LETRADO DE LIMA 2022-2023**

haya incurrido en plagio o consignados datos falsos.

Huancayo, 27 de marzo del 2023.



---

Cesar Alberro Nieves Cheng

DNI N° 08198587


**DECLARACIÓN DE AUTORÍA**

Yo, **Ricardo Manuel Ramos Correa**, identificado con DNI N° **25621014**, Domiciliado en Calle Asturias 148 Urb Higuereta Distrito Santiago de Surco, bachiller de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, **DECLARO BAJO JURAMENTO** ser el autor del presente trabajo; por tanto, asumo las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada:

**EL DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO Y DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS JUZGADO DE PAZ LETRADO DE LIMA 2022-2023**

haya incurrido en plagio o consignados datos falsos.

Huancayo, 27 de marzo del 2023.



---

Ricardo Manuel Ramos Correa  
DNI N° 25621014