

**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**

**Facultad de Derecho y Ciencias Políticas**

**Escuela Profesional de Derecho**



**UPLA**  
UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

**TESIS**

**PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON  
INTERVENCIÓN DE NOTARIO Y EL  
INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO – SANTA ANITA – 2021**

Para Optar : El título profesional de abogado

Autor(es) : Bach. Padilla Lopez Lister Paul  
Bach. Pizarro Vasquez Alva Marina Flor

Asesor : Mg. Vergara Felices Miguel Angel

Línea de Investigación  
Institucional : Desarrollo humano y derechos

Área de Investigación  
Institucional : Ciencias sociales

Fecha de Inicio y  
Culminación : 01-04-2021 a 23-12-2021

HUANCAYO – PERÚ  
2024

**HOJA DE JURADOS REVISORES**

**DR. POMA LAGOS LUIS ALBERTO**  
Decano de la Facultad de Derecho

**MG. GUTIERREZ PEREZ AUGUSTO BENJAMIN.**  
Docente Revisor Titular 1

**DR. MONTERO YARANGA ISAAC WILMER.**  
Docente Revisor Titular 2

**MG. CAJAHUANCA QUISPE RUTH DENISSE.**  
Docente Revisor Titular 3

**MG. VELARDE SAMANIEGO GIANNINA ISABEL**  
Docente Revisor Suplente

**DEDICATORIA**

A Dios, el autor mediato de todo lo alcanzado, pues sin él no lo habríamos logrado; asimismo, a nuestros padres Alfonso Padilla Brandan y Leonardo Percy Pizarro López. Gratitud por siempre.

**Lister y Alva.**

### **AGRADECIMIENTO**

Gracias a las enseñanzas impartidas por los profesionales que alberga nuestra alma mater, “Universidad Peruana Los Andes”, mención especial a nuestros docentes de la Facultad por el gran esfuerzo desplegado en impartirnos conocimientos y doctrina.

**Lister y Alva.**

## CONSTANCIA DE SIMILITUD



**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES**  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS  
DIRECCIÓN DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN



# CONSTANCIA

TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN POR EL SOFTWARE DE PREVENCIÓN DE PLAGIO  
TURNITIN

El Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, hace constar por la presente, que el informe final de tesis titulado:

**“PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE DESALOJO CON INTERVENCIÓN DE NOTARIO Y EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO – SANTA ANITA – 2021.”**

**AUTOR (es) : LISTER PAUL PADILLA LOPEZ  
ALVA MARINA FLOR PIZARRO VASQUEZ**  
**ESCUELA PROFESIONAL : DERECHO**  
**FACULTAD : DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**  
**ASESOR (A) : MG. MIGUEL ANGEL VERGARA FELICES**

Que fue presentado con fecha: **13/02/2023** y después de realizado el análisis correspondiente en el software de prevención de plagio Turnitin con fecha: **23/02/2023**; con la siguiente configuración del Software de prevención de plagio Turnitin:

- Excluye bibliografía.
- Excluye citas.
- Excluye cadenas menores a 20 palabras
- Otro criterio (especificar)

Dicho documento presenta un porcentaje de similitud de **23 %**

*En tal sentido, de acuerdo a los criterios de porcentajes establecido en el artículo N° 11 del Reglamento de uso de software de prevención del plagio, el cual indica que no se debe superar el 30%. Se declara que el trabajo de investigación: Si contiene un porcentaje aceptable de similitud.*

Se otorga la presente constancia a solicitud del interesado, para los fines convenientes.

Huancayo, 27 de febrero del 2023.

Dr. Antonio Oscuivilca Tapia  
DIRECTOR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN (e)  
DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CC.PP.

## CONTENIDO

<b>DEDICATORIA</b> .....	iii
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	iv
<b>CONSTANCIA DE SIMILITUD</b> .....	v
<b>CONTENIDO</b> .....	vi
<b>RESUMEN</b> .....	xii
<b>ABSTRACT</b> .....	xiii
<b>INTRODUCCION</b> .....	xiv
<b>CAPÍTULO I</b> .....	16
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	16
<b>1.1. Descripción de la realidad problemática</b> .....	16
<b>1.2. Delimitación del problema.</b> .....	19
<b>1.3. Formulación del problema.</b> .....	19
<b>1.3.1. Problema general.</b> .....	19
<b>1.3.2. Problema (s) específico (s).</b> .....	19
<b>1.4. Justificación.</b> .....	20
<b>1.4.1 Social</b> .....	20
<b>1.4.2. Teórica</b> .....	20
<b>1.4.3. Metodológica</b> .....	20
<b>1.5. Objetivos de la investigación.</b> .....	21
<b>1.5.1. Objetivo general</b> .....	21
<b>1.5.2. Objetivo (s) específico (s).</b> .....	21
<b>CAPÍTULO II</b> .....	22
<b>MARCO TEÓRICO</b> .....	22
<b>2.1. Antecedentes (nacionales e internacionales).</b> .....	22
<b>2.2. Bases teóricas y científicas.</b> .....	26
<b>2.2.1. Nociones Generales</b> .....	26
<b>2.2.2. Celeridad en la restitución del bien inmueble</b> .....	30
<b>2.2.3. Procedimiento especial de desalojo</b> .....	31
<b>2.2.4. Característica del proceso especial de desalojo</b> .....	32
<b>2.2.6. Desalojo por vencimiento de contrato</b> .....	33
<b>2.2.7. El impacto de los desalojos forzosos en el Perú y la necesidad de intervención notarial.</b> .....	36

2.2.8. El papel de los notarios en la prevención de desalojos forzosos en el Perú.....	36
2.2.9. Contrato desde la perspectiva de la Norma Civil.....	37
2.2.10. Finiquito del contrato de arrendamiento por parte del arrendador.....	41
2.2.11. Clases de contrato estipulado según el código Civil Peruano .....	42
2.2.11. Obligación de entregar el bien .....	44
2.3. Marco Conceptual.....	44
<b>CAPÍTULO III</b> .....	47
<b>HIPÓTESIS</b> .....	47
3.1. Hipótesis general .....	47
3.2. Hipótesis específicas .....	47
3.3. Variables .....	47
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	49
<b>METODOLOGÍA</b> .....	49
4.1. Método de investigación .....	49
4.2. Tipo de investigación.....	49
4.3. Nivel de la investigación.....	49
4.4. Diseño de la investigación.....	49
4.5. Población y muestra.....	49
4.6. Técnicas e instrumentos de recolección de datos. ....	50
4.7. Técnicas de procesamiento y análisis de datos. ....	50
4.8. Aspectos éticos.....	50
<b>CAPÍTULO V</b> .....	51
<b>RESULTADOS</b> .....	51
5.1. Detalles en hallazgos. ....	51
5.2. Contrastación de las hipótesis.....	71
5.3. Discusión de resultados.....	75
<b>CONCLUSIONES</b> .....	78
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	80
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	82
<b>ANEXOS</b> .....	84
<b>Anexo 1. Matriz de Consistencia</b> .....	85
<b>Anexo 2. Matriz de Operacionalización de las variables</b> .....	87

<b>Anexo 3. Matriz de Operacionalización de los Instrumentos .....</b>	<b>89</b>
<b>Anexo 4. Instrumento (s) de recolección de datos .....</b>	<b>91</b>
<b>Anexo 5. Validación de Expertos respecto al instrumento .....</b>	<b>93</b>
<b>Anexo 6. Consentimiento Informado.....</b>	<b>96</b>
<b>Anexo 7. Consideraciones Éticas .....</b>	<b>100</b>
<b>Anexo 8. Declaración de Autoría .....</b>	<b>107</b>

## CONTENIDO Y TABLAS

Tabla 1	Sabe Ud. el tipo de proceso que se le aplica para el desalojo	50
Tabla 2	Conoce Ud. cómo debe ser presentada la orden de desalojo	51
Tabla 3	Conoce Ud. los requisitos que se deben adjuntar con dicha solicitud	52
Tabla 4	Cuenta Ud. con un contrato escrito de arrendamiento	53
Tabla 5	El procedimiento aplicado es ejecutado por un notario	54
Tabla 6	El procedimiento aplicado es ejecutado por intervención judicial	55
Tabla 7	Conoce Ud., quienes son competentes para ejecutar el procedimiento especial de desalojo	56
Tabla 8	Sabe Ud. cuáles son los requisitos para cumplir el procedimiento especial de desalojo	57
Tabla 9	Conoce Ud. el motivo por el cual se le aplica el procedimiento especial de desalojo	58
Tabla 10	Conoce usted las causales para dar por terminado un contrato de arrendamiento	59
Tabla 11	Tiene Ud. un contrato de arriendo	60
Tabla 12	Conoce el tipo de contrato de arriendo que tiene	61
Tabla 13	Conoce usted cuales son las obligaciones que tiene que cumplir, el dueño de casa antes de arrendar un bien	62
Tabla 14	Sabe usted que derechos tiene el arrendador en la Ley	63
Tabla 15	Conoce Ud. los deberes y derechos que incluye el contrato de arriendo	64
Tabla 16	Ha incurrido en el incumplimiento de algunas de cláusulas del contrato de arriendo	65
Tabla 17	Se encuentra vigente su contrato de arriendo al momento del procedimiento especial de desalojo	66
Tabla 18	La resolución se lleva a cabo mediante “resolución por intimidación”	67
Tabla 19	La resolución se lleva a cabo mediante “resolución por autoridad del acreedor”	68

Tabla 20	La resolución se lleva a cabo mediante “resolución de pleno derecho”	69
Tabla 21	Correlaciones de la variable procedimiento especial de desalojo con intervención de Notario influye significativamente en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021.	70
Tabla 22	Correlaciones de la variable procedimiento especial de desalojo por falta de pago influye significativamente en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021.	71
Tabla 23	Correlaciones de la variable procedimiento especial de desalojo por ocupación precaria influye significativamente en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021.	72
Tabla 24	Correlaciones de la variable procedimiento especial de desalojo por vencimiento de contrato influye significativamente en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021.	73

## CONTENIDOS DE FIGURAS

Figura 1	Sabe Ud. el tipo de proceso que se le aplica para el desalojo	50
Figura 2	Conoce Ud. cómo debe ser presentada la orden de desalojo	51
Figura 3	Conoce Ud. los requisitos que se deben adjuntar con dicha solicitud.	52
Figura 4	Cuenta Ud. con un contrato escrito de arrendamiento	53
Figura 5	El procedimiento aplicado es ejecutado por un notario	54
Figura 6	El procedimiento aplicado es ejecutado por intervención judicial	55
Figura 7	Conoce Ud., quienes son competentes para ejecutar el procedimiento especial de desalojo	56
Figura 8	Sabe Ud. cuáles son los requisitos para cumplir el procedimiento especial de desalojo	57
Figura 9	Conoce Ud. el motivo por el cual se le aplica el procedimiento especial de desalojo	58
Figura 10	Conoce usted las causales para dar por terminado un contrato de arrendamiento	59
Figura 11	Tiene Ud. un contrato de arriendo	60
Figura 12	Conoce el tipo de contrato de arriendo que tiene	61
Figura 13	Conoce usted cuales son las obligaciones que tiene que cumplir, el dueño de casa antes de arrendar un bien	62
Figura 14	Sabe usted que derechos tiene el arrendador en la Ley	63
Figura 15	Conoce Ud. deberes y derechos que incluye el contrato de arriendo	64
Figura 16	Ha incurrido en el incumplimiento de algunas de cláusulas del contrato de arriendo	65
Figura 17	Se encuentra vigente su contrato de arriendo al momento del procedimiento especial de desalojo	66
Figura 18	La resolución se lleva a cabo mediante “resolución por intimidación”	67
Figura 19	La resolución se lleva a cabo mediante “resolución por autoridad del acreedor”	68
Figura 20	La resolución se lleva a cabo mediante “resolución de pleno derecho”	69

## RESUMEN

La investigación tuvo como problema: ¿De qué manera se relaciona los procesos especiales que hacen exclusivo den desalojo con mediación de Notario en el incumplimiento del contrato de Arrendamiento en el distrito de Santa Anita, periodo 2021? Para su desarrollo y sustentación formuló el siguiente objetivo: Determinar de qué manera se relaciona los procedimientos que hacen exclusivo el desalojo por mediación de Notario en el incumplimiento del contrato de arrendamiento. La amplitud del método es básica, cuya demostración es correlacional, de diseño no experimental- transeccional, la muestra sujeta a evaluación fue integrada por 20 familias en situaciones de desalo en el mencionado contexto.

Las deducciones demostraron que existe correspondencia indicadora entre el “Procedimiento especial de desalojo con intervención de Notario” y el Incumplimiento del contrato de arrendamiento en el distrito Santa Anita, periodo 2021”. Ante estos resultados se concluyó que es evidente que existe un marcado informalismo en cuanto a los procedimientos de contratos de algunos de estos bienes (Casa, Departamentos, terrenos, Oficinas, otros), por lo que cada día este fenómeno se hace más frecuente en nuestro país, entre las características más apremiantes: las familias evaluadas no conocen los procedimientos para el desalojo, no conocen como deben ser presentadas la orden de desalojo , mucho menos conocen los requisitos que deben acompañar la orden de desalojo. Todas estas faltas son discriminatorias a la hora de proceder a realizar un desalojo ante un contrato de arriendo.

***Palabras clave:*** Desalojo e incumplimiento del contrato de arriendo

### ABSTRACT

The research had as a problem: In what way is related the exclusive process of eviction with mediation of Notary in the breach of the lease contract in the district of Santa Anita, period 2021? For its development and support, the following objective was formulated: To determine how the special eviction procedure with the intervention of a Notary Public is related to the breach of the lease contract. The breadth of the method is basic, supported by a correlational level, of non-experimental-transectional design, the sample subject to evaluation was integrated by 20 families in eviction situations in the mentioned context.

The deductions showed that there is an indicative correspondence between the "Special eviction procedure with the intervention of a notary" and the non-compliance with the lease contract in the Santa Anita district, period 2021". Given these results it was concluded that it is evident that there is a marked informality regarding the procedures of contracts for some of these goods (House, Apartments, land, Offices, others), so that every day this phenomenon becomes more frequent in our country, among the most pressing characteristics: the families evaluated do not know the procedures for eviction, do not know how they should be presented the eviction order, much less know the requirements that must accompany the eviction order. All these shortcomings are discriminatory when it comes to proceeding with an eviction under a lease contract.

**Key words:** Eviction and breach of lease agreement.

## INTRODUCCION

El presente estudio estuvo enfocado en determinar ¿De qué manera se relaciona el procedimiento especial de desalojo con intervención de Notario en el incumplimiento del contrato de Arrendamiento? Interrogante que expresa una problemática de mucha controversia en nuestro país, por la misma cantidad de casos que se presentan en materia de desalojo por incumplimiento del contrato de arrendamiento. Uno de los factores que conlleva al incremento de esta problemática social es la informalidad que caracteriza al Perú, hace que su gente viva y se comporte de la misma manera, uno del ejemplo sobre lo expresado es la falta de una vivienda propia lo que conduce a que la mayoría de las personas tengan que alquilar o rentar casas o departamentos, esta decisión tiene un carácter legal mediante la celebración de un contrato de arrendamiento, por un tiempo determinado, sin embargo, no siempre las partes involucradas cumplen a cabalidad con lo contemplado en el mismo, por lo que una de las partes, en este caso el dueño de la propiedad en plena facultad de sus derechos solicita el desalo del bien, este desalojo puede darse a nivel Judicial o por intervención de un notario.

Al respecto, el procedimiento especial de desalojo según Ley 30933 en su Artículo 1 expresa: La presente ley tiene por objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial. Esta intervención permite que dicho procedimiento se haga mediante la figura de un notario y por intervención judicial para que las partes respeten los acuerdos procesales al respecto. De esta manera se busca evitar conflictos entre las partes y otorgar el derecho a quien lo tiene.

La investigación por sus señalamientos teóricos y metodológicos es de tipo básica, con un nivel correlacional- transeccional y un diseño no experimental, la

población estará conformada 20 integrantes miembros de familias afectados por solicitud de procedimiento especial de desalojo Notarial Santa- Anita. Como técnica de recolección de datos se hará mediante una encuesta que se aplicará a la mencionada población, los resultados estadísticos se obtendrán mediante el SPSS25, la P de Pearson para la contratación de las hipótesis y el Alfa de Cronbach para medir la fiabilidad de los resultados.

Expresada de manera breve, clara y sencilla el tópico introductorio se estructuró la presente investigación:

Primer capítulo. Planteamiento del Problema: es la descripción de la realidad problemática, se señalará la delimitación del problema, se formulará el problema de investigación, se justificará el estudio y se formulará los objetivos.

Segundo capítulo se titula Marco Teórico: se indican los antecedentes de la investigación de estudios nacionales e internacionales, así como las bases teóricas y el marco conceptual.

Tercer capítulo Hipótesis y Variables: se formularán la hipótesis general e hipótesis específica, así como las variables que se planteó en el presente trabajo.

Cuarto capítulo se denomina Metodología, se describirá el método de la investigación el tipo, nivel y diseño, así misma población, muestra, técnicas e instrumentos de recolección de datos.

En el capítulo quinto se muestran los resultados de investigación y la discusión de los mismos.

Por último, las principales conclusiones y recomendaciones originadas a partir de los resultados del estudio.

## **CAPÍTULO I**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

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

En el Perú, son muchos los conflictos que conllevan a los desalojos forzosos es una situación que se ha vuelto cada vez más común en los últimos años. Esto se debe a la creciente demanda de tierras para proyectos de desarrollo, como la construcción de carreteras, presas, proyectos mineros y proyectos de infraestructura. Estos proyectos a menudo afectan a las comunidades locales, que se ven obligadas a abandonar sus hogares y tierras para dar paso a la construcción. El fenómeno mencionado tiene un impacto significativo en la vida de las personas afectadas. Muchas de estas no tienen acceso a la justicia, lo que les impide defender sus derechos y reclamar una compensación justa por la pérdida de sus hogares y tierras. Además, se ven obligadas a mudarse a áreas más pobres, lo que a menudo conduce a la pobreza y la desigualdad.

Por esa razón, es necesario que se desarrolle una intervención notarial para garantizar que los desalojos que se manifiestan forzosamente o de cualquier manera se lleven a cabo de manera justa y equitativa. Esta intervención notarial debe considerar la realización de estudios de impacto social y ambiental, así como la creación de mecanismos para garantizar que personas afectadas reciban una compensación justa por la pérdida de sus hogares y tierras. Asimismo, debe incluir la realización de auditorías para garantizar que los desalojos se lleven a cabo de acuerdo con los estándares legales y que se respeten los derechos humanos de las personas afectadas.

En nuestro país, es importante que los notarios se aseguren antes de proceder de que los contratos de arrendamiento sean justos y equitativos para ambas partes, verificar la identidad de los inquilinos y los propietarios, controlar de que los inquilinos sean conscientes de sus derechos y obligaciones y verificar que los propietarios cumplan con todas las leyes y regulaciones locales y nacionales. Esto ayudaría a garantizar que los inquilinos sean tratados de manera justa equitativamente y que los desalojos forzados sean prevenidos.

En tal caso, el compromiso del gobierno sobre esta lucha contra los desalojos es mayor, por ende, se ha propuesto detener esta situación mediante la

puesta en práctica de algunas leyes. Esto se debe a que los desalojos forzosos son una violación de los derechos humanos y una forma de discriminación. Al respecto, en el año 2019, promulgó la Ley N° 30.807, que establece un marco legal para prevenir y combatir los desalojos forzosos. Esta ley prohíbe los mismos y decreta una serie de medidas para garantizar que los desalojos se lleven a cabo de manera justa e igualitaria.

Además, ha implementado una serie de programas para ayudar a las personas afectadas por los desalojos forzosos. Estos programas incluyen el Programa de Asistencia a Desalojados (PAD), que proporciona asistencia financiera a las personas desalojadas, y el Programa de Reubicación de Desalojados (PRD), que ayuda a las personas desalojadas a encontrar un nuevo hogar.

También, se acuña a todo lo referido el carácter legal que deben tener los contratos para efectuarse de conformidad con lo que contempla el Código Civil en su Artículo 1666: “Por el arrendamiento el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida”.

Estos lineamientos por su carácter legalísimo buscan darle forma y respaldo a un convenio entre las partes contratantes, sin embargo, se observa que producto a la situación que embarga a los ciudadanos deseosos por hallar un espacio donde vivir, o montar un negocio se ha inclinado siempre la balanza en este tipo de procedimientos en beneficio del propietario del inmueble, quién al estar al corriente de esta insuficiencia básica que tienen las familias de encontrar un abrigo de condiciones mínimas admisible para reposar estacionalmente, muchos se aprovechan de esta carencia e imponen sus costos, las cuales en la mayoría de ocasiones sobrepasan el sano juicio, o exceden los acuerdos, viéndose el inquilino en el juicio de admitirla.

Dentro de esta falta de equidad y conciencia humana sobre sale, el cobro excesivo de un arriendo. Este tipo de arreglos no siempre se cumple respetando las normas convenidas en el contrato puede pasar que él o los arrendatarios por aceptar ciertas condiciones poco accesible para su economía desaten controversia entre las partes sobre todo cuando el contrato de arrendamiento celebrado es incumplido por el arrendatario, por falta de pago, finalización del contrato, además el arrendatario, por no pagar a tiempo no puede pedir una prórroga, otro alegato que puede conllevar

a un desalojo es la ocupación precaria cualquiera de estos fenómenos puede conducir al dueño o arrendador del inmueble a que este solicite ante el notario el procedimiento especialísimo de desalojo tal como lo referencia la Jurisprudencia (N° 30933), la cual admite la conveniencia de estos contratos siguiendo algunas formalidades, como es: Formularios o a través de registros firmes.

En pro de buscar mejoras ante las circunstancias que nos embarga como peruanos y próximos juristas de este país el objetivo del estudio se enfocó en: Determinar de qué manera se relaciona la procedencia especial que implica el desalojo con intervención de Notario en el incumplimiento del contrato de arrendamiento en el distrito de Santa Anita, periodo 2021.

Ante esta realidad que reviste al Perú, es relevante destacar que todo esto pasa porque la mayoría de las personas viven en bienes arrendados, este infortunio es muy visible en distrito de Santa Anita, muchas familias no cuentan con vivienda propia los obliga a adquirir una por tiempo determinado mediante otra que contraviene de la firma de un contrato de arrendamiento, grandes partes de estos arrendamientos lo representan casa y departamentos, otros, son por locales comerciales, oficinas entre otros. Caso, por ejemplo, una madre en el 2016 fue desalojada por rematar su vivienda.

### **Figura 1**

#### *Desalojo de madre de familia*



**Nota:** Muestra del desalojo de una familia. Tomado de: <https://www.americatv.com.pe/noticias/actualidad/santa-anita-desalojan-madre-familia-rematar-su-casa-n238226>

Estos procedimientos originan ciertos conflictos en Notaria por incumplimiento de dichos contratos, por lo que los dueños solicitan el procedimiento formal de desalojo, dicho procedimiento obedece como se explica en las citaciones anteriores si el arrendador cumple con los requisitos que determina la norma jurídica para tales fines, revisado el procedimiento el Notario procede a solicitar al arrendatario el desalojo por esta vía, de no cumplirse pasan a instancia mayores, porque también se da el caso que muchas personas después de firmar un contrato y vencerse el plazo no quieren devolver el bien a su dueño, otros no pagan a tiempo lo convenido, otro tiene el bien bajo ocupación precaria restándole valor de garantía, por lo que cada uno de estos factores constituyen el número de caso disipados en la Notaria de la mencionada localidad Limeña.

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

### **Espacial.**

Especialmente antaña las consideraciones de este estudio al distrito de Santa – Anita, provincia y departamento de Lima.

### **Temporal.**

Correspondió su ejecución al 2021.

### **Conceptual.**

Para el desarrollo de la presente investigación se consideran dos variables: el procedimiento especial de desalojo con intervención de Notario y el incumplimiento del contrato de Arrendamiento

## **1.3. Formulación del problema.**

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

¿De qué manera se relaciona el procedimiento especial de desalojo con intervención de Notario al incumplir lo estipulado, contrato de Arrendamiento - Santa Anita -2021?

### **1.3.2. Problema (s) específico (s).**

- ¿De qué manera se relaciona el procedimiento que hace especialísimo el desalojo por carencia de pago al incumplir el contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021?

- ¿De qué manera se relaciona el procedimiento que hace especialísimo el desalojo por ocupación precaria al incumplir el contrato de arrendamiento – Santa – Anita -2021?
- ¿De qué manera se relaciona el procedimiento que hace especialísimo el desalojo por prescripción de contrato al incumplir el contrato de arrendamiento – Santa -Anta - 2021?

#### **1.4. Justificación.**

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

La meta esta tiene sus fuentes en lo social, en primer lugar, las variables están asociadas con dicho contexto, en tal sentido, se hace referencia al procedimiento especial de desalojo con intervención de Notario y el incumplimiento del contrato de arrendamiento. Como se observa en esta esfera intervienen personas, familias, especialistas en el área jurídica, organizaciones incluyendo la figura del Notario, cada uno de ellos, juegan un papel importante para la sociedad, de ahí se deriva la importancia de este tema tan controversial. No obstante, es de gran interés para los investigadores realizar el presente estudio con el fin de proporcionar algunas recomendaciones que contribuyan al bienestar de las partes involucradas dentro de esta normativa jurídica que a lo largo del tiempo a tratado de mejorar algunos aspectos en pro de evitar conflictos entre arrendador y él o los arrendatarios.

##### **1.4.2. Teórica**

Toda investigación parte de una revisión teórica que fundamenta los criterios y proposiciones del investigador, al respecto, se describieron una serie de artículos jurídicos mencionados en el Código Civil peruano y en la Ley 30933, que trata sobre el procedimiento especial del desalojo con intervención del notario, además de artículos del C.C.P.

##### **1.4.3. Metodológica**

Se justifica metodológicamente por la precisión en seleccionar y aplicar lo diferentes aspectos metodológicos que caracterizan el enfoque de esta investigación, entre estos se encuentran: método inductivo y el de observación directa, el punto focal es básico, de fuente - correlacional – transeccional, diseño no

experimental, se aplicará un instrumento tipo cuestionario, el SPSS versión 25, la P de Pearson para hallar la correlación entre ambas variables. La investigación servirá de referencia a otros estudios relacionados con la temática abordada.

## **1.5. Objetivos de la investigación.**

### **1.5.1. Objetivo general**

Determinar de qué manera se relaciona la procedencia especial que implica el desalojo con intervención de Notario en el incumplimiento del contrato de arrendamiento en el distrito de Santa Anita, periodo 2021.

### **1.5.2. Objetivo (s) específico (s).**

- Determinar de qué manera se relaciona los procedimientos que hacen especialísimo al desalojo por falta de pago en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021
- Determinar de qué manera se relaciona los procedimientos que hacen especialísimo al desalojo por ocupación precaria en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa – Anita 2021.
- Determinar de qué manera se relaciona los procedimientos que hacen especialísimo al desalojo por prescripción de contrato en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa –Anta – 2021.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### **2.1. Antecedentes (nacionales e internacionales).**

En los antecedentes nacionales se utilizaron las siguientes investigaciones:

Salvatierra & Odicio (2020), en su tesis de grado titulada “El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de coronel Portillo, año 2019”. En la Facultad - Nacional de Ucayali - Perú, la investigación examinó la duración de estos mecanismos en los órganos jurisdiccionales del Poder Judicial y los dirigidos en el procedimiento especial con audiencia nacional, tal como lo especifica la Ley N° 30933., la muestra estuvo conformada por treinta expedientes judiciales de evicción, veinte notarios por la misma causa, treinta querellantes de evicción interpuestos ante el Poder Judicial, y veinte solicitantes de este recurso. Los resultados contribuyen al prevenir la táctica que se emplea en el Poder Judicial para atacar asuntos de desalojos, los cuales son tediosos y muchos más extensos en concordancia con los seguidos bajo el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial.

Pintado & Pulcan (2020), realizaron un trabajo de grado sobre la “Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo”. Facultad - Privada Antonio Guillermo Urrelo. La investigación tuvo como objetivo: Consideró para tales fines la investigación básica – descriptiva, el enfoque fue cualitativo, el diseño no experimental, el método fue el dogmático y el hermenéutico. Entre sus conclusiones figuran las siguientes:

Esta investigación se refiere a las resoluciones intrincadas sustentadas en modalidades de arrendamiento, cuya causa es la morosidad en el pago de las rentas; esta es una condición necesaria para el desalojo, ya que sin ella (la resolución), no permite la recuperación deseada, el desalojo no puede ocurrir. ¿Cuál es la intención detrás del desalojo?

En respeto a la normativa, es imprescindible que los arrendadores decidan, primero la manera para resolver el contrato para que el arrendatario quede obligado a devolver el bien, en situación contraria este conserva el título que legitima su tenencia, aunque se encuentre moroso respecto de su responsabilidad por la renta.

Pulido (2019), desarrolló un estudio basado en el “*Desalojo notarial “Express” en la restitución del bien inmueble peruano*”. En la universidad Cesar Vallejo, Al respecto, concluyó que, esta praxis de desalojar de manera express notarial, se practica eficientemente al momento de lograr la devolución del inmueble alquilado, resaltan que los sujetos morosos que no quieren devolver el bien después de haber sido alquilado, es su modo operandi y el proceso judicial en temas de desalojo, siendo este dañino para el dueño del inmueble.

Jiménez (2019). “*Contrato de arrendamiento con plazo indeterminado y la eficacia jurídica intrapartes en la Provincia de Barranca - años 2017 al 2018 – Perú*”. En la universidad nacional José Faustino Sánchez Carrión. para desarrollar el trabajo empírico implicó el uso del método descriptivo, lo que permitió inferir, entre otras conclusiones, que los contratos, con o sin fecha de vencimiento, producen plenos efectos jurídicos para las partes contratantes por el hecho de que la Ley de Servicios de Transportes Públicos Es una investigación cualitativa.

Quispe (2018), desarrolló una investigación “*Aplicación del registro administrativo de arrendamiento para vivienda R.A.V. por los notarios del Departamento de Puno – 2016*”. En la Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez, El objetivo principal fue evaluar el rol del notario en la implementación del RAV en el Departamento de Puno, además de determinar la relación entre el número de notarios permitidos para este fin y el número total de notarios en el país. En este estudio se utilizaron métodos descriptivos y explicativos, y se utilizaron métodos de investigación cuantitativos y cualitativos. Si bien es cierto que los notarios otorgan legalidad a los actos, éstos no tuvieron un impacto significativo en la implementación de la RAV. De hecho, solo se integraron 15 notarios nacionales; solo el 2% de los notarios de la región Puno, que corresponde al notario de la provincia analizada, utiliza este sistema.

A nivel internacional se consultaron otros estudios que sirvieron de referencia para la presente investigación, entre los que se encuentran:

Velásquez (2020), realizó un estudio enfocado en “*El incumplimiento esencial del contrato en el derecho privado colombiano*”. En la Universidad EAFIT- Medellín. La investigación fue cualitativa, basada en el análisis situacional de documentos contractuales bajo el conocimiento jurídico, de igual manera aplicó

el criterio cuantitativo específicamente para la relación de algún código que ampara este procedimiento, concluyó al respecto:

Aun habiendo vacío en la literalidad de los artículos 1546 C.C. y 870 C.Com., si se examina todo el ordenamiento jurídico: principios constitucionales, principios generales del derecho, la medicina del objeto en los contratos de gestión y de trabajo, normas de derecho civil y comercial, jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia sobre compra civil, laudos arbitrales y doctrina colombiana; Lógicamente, el único incumplimiento que puede dar lugar a una acción de resolución exitosa es un incumplimiento material o determinante. De ese conjunto de normas y sentencias se puede extraer e integrar por analogía iuris en 156 d.C. la regla amplia, (el incumplimiento sustancial como condición para la acción resolutoria). y 870 C. Com. La violación fundamental es un principio que se aplica no solo en el derecho privado, igual se ve en lo jurídico y todo su cuerpo técnico.

Baquero (2018), realizó una investigación sobre *“La autonomía de la acción de indemnización de perjuicios por incumplimiento de un contrato bilateral”*. En la Universidad San Francisco de Quito. Esta es una excusa para la independencia de los daños por incumplimiento de un contrato bilateral. Luego de un cuidadoso análisis del problema jurídico, se utiliza una interpretación gramatical, según la cual "con perjuicio" no significa otra cosa que considerar su eventual adición a la ejecución o extinción del contrato. El estándar simplemente lo permite, pero en realidad no lo hace cumplir. Desde el art. No es posible comprender el verdadero significado de 1505 a través de una mera interpretación gramatical, recurrimos a una interpretación histórica, lógica y sistemática. El examen de los diversos proyectos de Bello, el Código como antecesor directo de la norma, los diversos casos en que el Código Civil y el ordenamiento jurídico ecuatoriano acceden la autonomía sustitutiva, muestran que el objeto del artículo 1505 es únicamente permitir acumular.

Guevara et al. (2017), en su tesis de maestría titulada *“La evolución del concepto de contrato y su incidencia en los principales mecanismos de protección de los acreedores”*. De acuerdo con una investigación cualitativa realizada por la Universidad de Chile, y con base en la revisión de varios artículos sobre el tema, se determinó que el concepto de culpa en nuestro derecho civil es bastante específico

ya que establece un criterio o norma contra la cual se ejerce la acción. Medido. real. La eficiencia se equiparará a la negligencia o descuido de los intereses establecidos por las partes en el contrato; y en situaciones extracontractuales, la culpa indica que un individuo diligente sigue un patrón de actuación marcado por el cuidado ordinario o medio. Los nuevos abordajes de nociones fundamentales como el concepto de contrato y de incumplimiento, así como la búsqueda de nuevos objetivos en las relaciones contractuales, han llevado a una reevaluación del papel de la negligencia en la respuesta jurídica contemporánea.

Zúñiga (2018), en su tesis titulada “*Consecuencias jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato*”. Para la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. El propósito general de la consulta fue analizar el mismo tema que su título, en beneficio de los ciudadanos y la estandarización de métodos indefinidos. El diseño de la investigación cualitativa, no interactiva, no experimental fue el análisis de ideas. La población estuvo conformada por los albaceas notariales del Cantón de Guayaquil, las normas jurídicas relacionadas con los poderes notariales y sus revisiones respecto a las nuevas facultades del Notario en materia de tenencia en el Ecuador, y los principios Notariales expuestos en instrumentos jurídicos nacionales e internacionales.

Gómez (2018), en su documento describe el “*Compendio de derechos y obligaciones en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial en Colombia*”. Al concluir relató que los arrendadores la mayoría de las veces tienen mayor responsabilidad que los dueños de los bienes, a este último le tocaría crear un contrato con reglas fuertes sobre el resguardo del bien, pero por, lo que condicionaría al solicitante a firmar un contrato donde a él no le es muy satisfactorio, en realidad lo que se busca que todo se realice con armonía y a bien de ambos.

## 2.2. Bases teóricas y científicas.

### 2.2.1. Nociones Generales

#### **Arista sobre las circunstancias que conllevan al Perú a la victimización por desalojo.**

Al respecto, el común denominador lo representa el comercio informal, esta estructura económica por sus mismas características y actuación en un mercado tan cambiante y competitivo no facilita atractivos económicos significativos para que los operarios y familiares puedan contar con el beneficio de vivienda propia, salarios justos, credibilidad bancaria entre otros factores que coadyuven para la adquisición de dicho bien. La gran mayoría de los habitantes se ven en la imperiosa necesidad de alquilar o rentar un inmueble, este trámite lo seguro y justo es que se haga mediante un contrato de arrendamiento. Estos contratos a pesar de los problemas que generan a largo plazo por infracción no dejan de ser importantes para brindar seguridad a las familias, buscan cumplir con un proceso de cesantía, sin lastimar el uso y disfrute de una propiedad que favorece a un tercero que asume el nombre de arrendatario a cambio de una retribución mensual en dinero a favor del arrendador.

Observándose, que el incumplimiento en las pautas pones en peligro los pagos, el arrendador deberá dirigirse al notario para que sea él quien autentique que el arrendatario se encuentra inmerso dentro de cualquiera de las causales esbozadas. Así, el notario redacta una respuesta, misma que tiene mérito para ser ejecutada ante un Juez de Paz (...) Letrado. En loable seguir las directrices; 3 días 2 días Notario recibe 1. Estas aproximaciones jurídicas apoyan la presente investigación en la búsqueda de: Determinar de qué manera colateralmente se encuentra influenciado el procedimiento especial de desalojo y la intervención de Notario en el incumplimiento del contrato de arrendamiento en el distrito Santa Anita, periodo 2021.

Por tal motivo, el Estado peruano ha tratado de mejorar algunos estatutos legales en aras de buscar el entendimiento y aplicación de las partes involucradas, como es el caso de **la Estatuto 30933**, que sustituyó a la **legislación 30201**, esta nueva ley determina los procedimientos que debe seguir el Notario, el administrador, el arrendador y el arrendatario ante un procedimiento de desalojo

por la vía de Notaria. De igual manera el Código Civil Peruano también tiene una importante intervención en este sentido en sus **artículos 585, 586, 1428**. Asimismo, se han sumado muchos investigadores juristas que con sus artículos aportan entendimiento y discernimientos ante dicha problemática. Está el caso de González (2008), el cual sostiene en su teoría que: “el desalojo por vencimiento de contrato es un proceso que genera una relación procesal entre el arrendador y el arrendatario, quienes previamente estuvieron relacionados jurídicamente en base a un contrato de arriendos sujeto a la modalidad de plazo determinado”.

Cabe mencionar a lo señalado, que el desalojo representa un ejercicio particular de un proceder ciudadano, en la búsqueda de lograr el derecho real en la recuperación sana de su bienhechuría, tal como se trata de inferir, la génesis es el contrato de arriendo en sí, y el tiempo estipulado.

Otra investigación que sustenta la presente fue la realizada por Wong (2015). El proceso de desalojo se caracteriza, por ser un procedimiento especial en el que la devolución de los bienes sólo puede efectuarla el obligado a devolverlos; Es sumario porque no se pueden presentar todas las controversias entre las partes, y porque se han fijado limitaciones probatorias debido a su objeto.

Por ejemplo, los desalojos forzosos se llevan a cabo cuando una persona o grupo de personas es desalojado de una propiedad por una autoridad competente. Esto puede ocurrir por varias razones, como la necesidad de construir una infraestructura, el incumplimiento de un contrato de arrendamiento o el incumplimiento de una ley. La intervención notarial en estos hechos es importante para garantizar que todas las partes involucradas sean tratadas de manera justa y equitativa. El notario puede ayudar a asegurar que el desalojo se lleve a cabo de acuerdo con la ley y que los derechos de todas las partes sean respetados. También puede ayudar a asegurar que el desalojo se lleve a cabo de manera segura y sin violencia. Esto es especialmente importante cuando hay niños involucrados. El notario puede ayudar a garantizar que los niños sean tratados con respeto y que se les proporcione un lugar seguro para vivir, asegurar que el desalojo se lleve a cabo de manera rápida y eficiente, para evitar que se convierta en un proceso largo y costoso, prever que los documentos sean completados correctamente y que los procedimientos sean seguidos legalmente.

### **Evicción**

Es necesario definir el concepto de evicción: “Evicción es el derecho que tiene el propietario o arrendador de un inmueble de obligar al arrendatario o arrendatario a restituir el uso del inmueble una vez vencido el contrato de arrendamiento o por otras causas válidas que impidan su continuación”. Esto se encuentra en el artículo 585 del Código de Procedimiento Civil, y mediante este reclamo es posible recuperar el uso de la propiedad.

En este contexto, Ledesma (2008: p. 961) la define como una acción jurídica con mandato personal que tiene por objeto recuperar un bien inmueble amparado por personas que no tienen título sobre él, ya sea porque están obligados a devolverlo o porque tiene la naturaleza de un contrato simple. En este sentido, el objetivo es poder recuperar su herencia, lo que requiere la aplicación de métodos específicos hasta lograr el objetivo.

#### **Haciendo énfasis en el proceso de desalojo en el Perú.**

Se describen los señalamientos de Olivares (2019 p. 12), los cuales clasifica de la siguiente manera:

**Proceso de desalojo:** Código Procesal Civil. En este sentido, cuando se realice un procedimiento de evicción por uno mismo, el actor será el arrendador o el poseedor que cedió el dominio a título temporal, correspondiendo a la restitución. Debido a la agitación social resultante, la ley amplía el alcance de este procedimiento para que el propietario sin posesión, pero con título pueda iniciar el desalojo.

En este caso, el demandado es el arrendatario o cualquier otro poseedor temporal a quien se deba la devolución: el arrendatario, el subarrendatario, el precario o cualquier otro poseedor temporal a quien se deba la restitución. La ley permite el proceso de evicción para la restitución de bienes inmuebles, distintos del inmueble en sí, o de los muebles, por ser éste el objeto de la acción.

Al respecto, la competencia del juez se evalúa de la siguiente manera: juez de paz si la renta mensual no excede de cincuenta unidades de referencia procesal; juez civil especializado si excede de cincuenta unidades de referencia procesal o es "precario". (Olivares, 2019:19).

**Proceso de desalojo:**

Ley N° 30201. Esta ley establece numerosas normas respecto a los deudores morosos, incluyendo el establecimiento de un registro administrativo que funciona como centro de riesgo para los acreedores y las instituciones financieras. Modificó el artículo 594 del CPC para establecer un nuevo procedimiento de desalojo mucho más sencillo. Las siguientes son las inconsistencias entre el CPC y la Ley N° 30201 en materia de desalojos:

- La excepción se aplica únicamente a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que contengan un lenguaje que permita al arrendatario realizar una búsqueda futura, con firmas certificadas por un notario o un juez de paz.
- La regla única se aplica tanto en las circunstancias de celebración del contrato como en las de resolución por impago de la renta. En la regla especial, el juez competente es el del domicilio del inmueble, aunque en la regla general no existe tal restricción, ya que corresponde también al juez del domicilio del demandado.
- Por falta de previsión en la regla especial, se presume que el juez competente es el procurador de paz o el juez civil, según el monto de la renta mensual, con un límite de 50 unidades de referencia procesal para pasar de la inferior al rango superior.
- De acuerdo con la regla especial, el actor debe presentar una demanda de evicción en preparación para una futura búsqueda del arrendatario. Admitida, el juez notifica la demanda al arrendatario en el plazo de seis días, dando fe de la legalidad del contrato de arrendamiento o de la cancelación de la renta.
- La regla general establece una respuesta dentro de los cinco días, pero no está prevista una audiencia única; por lo que, luego de la contestación, el tribunal dicta sentencia y requiere que el lanzamiento se produzca dentro de los quince días hábiles.
- La regla especial no establece un sistema de recursos; sin embargo, de conformidad con el principio constitucional de la doble instancia, debe entenderse que el recurso es factible, pero no tiene efecto suspensivo.

- La regla especial se limita a controlar el desalojo, por lo que debe quedar claro que no es concebible la acumulación de casos con la pretensión de cobrar la renta.

### **2.2.2. Celeridad en la restitución del bien inmueble**

#### **Posesión**

La relevancia que tiene congregar el derecho de dominio como sustento a lo antes planteados radica en el hecho de la presunción que tiene este derecho en la provisión de seguridad jurídica en la medida en que este tenga un carácter subjetivo en el pleno uso del derecho de dominio, por ello el artículo 896 del (C. C.), aclara que la posesión representa la provisión de seguridad jurídica. En este caso el ejercicio de una o más facultades propias que constituyan el bien jurídico. Al respecto, vale la pena mencionar que la propiedad es el derecho de propiedad más amplio, ya que se puede usar, disfrutar, transferir y reclamar si es necesario. Cabe mencionar que los abogados más destacados que se ocupan de la propiedad son los alemanes Savigny e Ihering. Ambos estudiaron en profundidad el derecho de la propiedad en el derecho romano y a partir de ahí desarrollaron la doctrina de la posesión, que influyó en muchas leyes. Así nuestro Código Civil de 1852 adoptó la teoría de la posesión de Savigny. Por ende, tiene méritos en la norma de 1936 y 1984 al seguir el código de Ihering. (Flores & Llave, 2022).

En tal sentido, la posesión, la representa la práctica efectiva de uno o varios poderes existentes, dice la ley. De acuerdo con su interpretación, la propiedad tiene tres facultades: uso, goce y disposición. El artículo 923 del Código Civil, añade el requisito de un cuarto poder o autoridad del propietario, pero es dudoso que se trate de un poder inherente a la propiedad. Una pretensión es, en sentido estricto, “una expresión de la naturaleza de la pretensión, que es un rasgo propio de todo derecho”. En todo caso, en cuanto a la noción o concepto de control, debemos considerar que las facultades de dominio (o titular) son de uso, goce y disposición.

#### **Derechos conferidos sobre la propiedad**

Este derecho se encuentra vinculado estrictamente con el principio a la posesión, por ser de esta manera el C.C.P., retroalimenta lo dicho en el artículo 923, cito “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reenviadar un bien. Debe ejercerse en estricta armonía con el interés social y dentro

de los límites de la Ley”. Civilmente este es de gran utilidad el cual se encuentra protegido jurídicamente.

En concordancia esta norma, nos indica que es el dueño quien puede reclamar la propiedad. El reclamo es la recuperación. Esto supone que dicho patrimonio está bajo el control de un tercero, no del dueño. Sobre esto es bueno preguntar, ¿por qué pasa? Puede haber muchos factores, desde la evicción o la usurpación hasta la herencia, donde el heredero legítimo ha sido quitado y un tercero ha entrado en posesión, despojando al extraño que ahora es dueño. En todo caso, el propietario tiene derecho a exigir la devolución del inmueble a la persona que lo posee ilegalmente. Por tanto, la pretensión se denomina acción del dueño contra el no propietario (propietario ilegítimo, hay que concretar).

### **2.2.3. Procedimiento especial de desalojo**

Según: Artículo 585 Código Civil

Restituir un inmueble se tramita conforme a lo dispuesto para el procedimiento abreviado y las especificidades indicadas. Cuando el desahucio se funde en las causales anteriores, corresponde al actor acumular la pretensión de pago de la renta. Si no opta por la acumulación, el demandante podrá cobrar las rentas en el procedimiento ejecutivo según la naturaleza de las rentas. Se renuncia a la condición prevista en el inciso 3) del artículo 85 de este Código cuando el demandante opta por acumular el pago de la renta hasta el desalojo.

De acuerdo con lo mencionado, el Jurista Abogado Sánchez (2019) enumera los siguientes procedimientos que pueden ser aplicados si el sujeto está en posesión del inmueble y se realiza el inmueble:

- Desalojo por extinción del contrato de arrendamiento.
- Desalojo por falta de pago.
- Desalojo resultante de un contrato que contenga una cláusula de búsqueda futura.
- Desalojo de acuerdo con el Decreto Legislativo 1177.
- Desahucio por inseguridad laboral (considerando el IV Pleno de Casación Civil) (2018).

De conformidad con el artículo 586 del Código de Procedimiento Civil, el sujeto activo y el sujeto pasivo aparecen en esta forma de procedimiento: El autor

cree que tienen derecho a solicitar la restitución de un inmueble las siguientes partes: propietario, arrendador, administrador, y aquel, que salvo lo dispuesto en el artículo 598, se crea con derecho a la restitución. Los demandados serán: el arrendatario, el subarrendatario, el precario y cualquier otro a quien se deba reparar.

#### **2.2.4. Característica del proceso especial de desalojo**

De conformidad con lo que señala, Wong (2015): El proceso de desalojo se caracteriza, por ser un Es un proceso sumario porque no se pueden presentar todas las controversias entre las partes, y porque se han fijado limitaciones probatorias por la naturaleza de su objeto.

Según los criterios de este autor refiere que por ser un proceso especial no se debe discutir absolutamente otro tipo de conflicto que no sea lo acordado.

Este tipo de procedimiento también requiere la celebración del contrato de arrendamiento de acuerdo con una formalidad, como una escritura pública o un formulario. De esta forma, si se cumplen los supuestos de impago o extinción del contrato, el arrendador visita al notario para que este confirme que el arrendatario se encuentra inmerso en alguna de las causas antes mencionadas. En consecuencia, el notario emitirá un acta que podrá ser cumplimentada ante un Abogado Juez de Paz. En este tipo de procedimiento se siguen los siguientes pasos: 3 días, 2 días, el notario recibe 1.

#### **Procedimiento Especial: Artículo 1**

Esta ley asume como objeto establecer y regular el procedimiento especial de desalojo mediante la intervención de notario y con ejecución judicial. Esta intervención permite que dicho procedimiento se haga mediante la figura de un notario y por intervención judicial para que las partes respeten los acuerdos procesales al respecto.

#### **No, obstante el Artículo 3: sobre las competencias expone lo siguiente:**

“Son competentes para llevar a cabo el procedimiento especial establecido en la presente ley: Los notarios, dentro de la provincia en la que se ubica el bien inmueble arrendado, para la constatación de las causales de desalojo”.

El juez de paz letrado del distrito en el que se ubica el bien inmueble arrendado, para ordenar y ejecutar el lanzamiento.

Procedimiento ante notario para la constatación de las causales de desalojo:

Artículo 8. El notario recibe la solicitud de desalojo y certifica el cumplimiento de los requisitos procesales, los términos del arrendamiento y los requisitos de la solicitud de esta ley.

El notario notifica al arrendatario en el inmueble objeto de evicción y, en su caso, en su domicilio contractual, para que, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción de la comunicación, demuestre que no es responsable de ninguna de las causas antes mencionadas. dentro del artículo 7 El arrendatario sólo puede presentar una objeción si:

La renovación o prórroga del plazo del contrato de arrendamiento con las mismas

a) formalidades que el contrato primigenio.

1. El incumplimiento de las formalidades establecidas por la presente ley.
2. Remite la copia legalizada del expediente al juez de paz letrado del distrito en el cual se Ubica el bien inmueble arrendado.
3. El trámite de desalojo notarial finaliza si: una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión.

#### **2.2.6. Desalojo por vencimiento de contrato**

Este procedimiento crea una relación procesal entre el arrendador y el arrendatario, quienes anteriormente estaban legalmente vinculados por un contrato de arrendamiento a plazo fijo. Es una acción personal con la intención o pretensión de obtener el verdadero derecho a la posesión de la cosa arrendada. Como se dijo anteriormente, el origen es la existencia de un contrato de arrendamiento con un plazo fijo de vigencia y el requisito de que el arrendatario devuelva la propiedad arrendada a su vencimiento. Dado que el arrendatario no ha cooperado con la condición de que exige la devolución del inmueble arrendado, el arrendador se ve obligado a iniciar un procedimiento de evicción, solicitando la devolución del inmueble. El caso tiene como objetivo recuperar la posesión de la propiedad, ya que se basa en un derecho real.

Por lo tanto, concurren a esta causal de evicción las siguientes circunstancias:

Para el demandante, la existencia de un contrato de alquiler es un requisito

previo. Qué certificaciones acompañan al trato. La declaración de la parte también funciona como reconocimiento de la existencia de una conexión contractual, o como prueba de su existencia. Si el demandado desea oponerse al caso, debe demostrar que el contrato está en vigor, ya sea porque no ha expirado o porque ha sido renovado.

Para ello, deberá adjuntar documento que lo acredite, pudiendo también presentar la declaración de la parte actora. Este tipo de procesos deben ser atendidos en un período de tiempo muy corto, por lo que se tramitan a través del proceso sumario, el cual también debe resolverse en un período de tiempo muy breve. De acuerdo con la regla procesal, la controversia debe ser resuelta en el plazo de tres meses, conforme a la doble instancia. En su tesis de maestría, Chávez (2008) atribuye la demora en la resolución del proceso de desalojo a los siguientes factores:

Que el desalojo es un asunto que presupone la existencia de un conflicto (litigio) entre sujetos que tiene su origen en la existencia de un contrato de arrendamiento que, pactado por un tiempo determinado, al vencimiento, el arrendatario se niega a cumplir con la obligación expresamente asumida, de devolver la propiedad arrendada. Dado que el arrendador no puede actuar arbitrariamente, debe seguir las normas que rigen la resolución de este tipo de disputas.

### **Proceso sumario**

El procedimiento sumario es uno de los tres procedimientos relacionados con el conocimiento, siendo los otros el abreviado y el conocimiento. Se denomina conocimiento, al requisito del juez de realizar una investigación con base en los hechos que las partes afirman, los medios de prueba que le llegan, y, después de tener la certeza del derecho, decidir, atribuirlo a la persona. quien parece ser su dueño. En este llamado procedimiento sumario, por definición los desacuerdos deben resolverse en unos pocos actos procesales y en plazos muy breves.

Esquema de Actos y Plazos Tenemos el siguiente sistema de actos y plazos en el proceso sumario: La Solicitud. La orden que admite la notificación y transfiere el caso al demandado le da al demandado cinco días para responder. Contestada la demanda o vencido el plazo para presentarla, el Juez fijará fecha para la Audiencia Única, la que deberá celebrarse dentro de los diez días siguientes a la contestación

o después del plazo para presentarla, bajo responsabilidad. En la Audiencia deberá proclamarse reorganizado el proceso, presentarse la conciliación, valorarse la prueba ofrecida y admitida y dictarse sentencia. Según la norma, emitir una sentencia puede demorar hasta diez días en raras ocasiones. Todo lo que deba tramitarse dentro de los cuarenta y cinco días, si se observan los plazos de la regla procesal.

### **Motivos para interponer una demanda de desalojo en proceso sumario**

Las causas son múltiples, entre ellas las siguientes: Si transcurren dos meses más quince días sin pagar la renta, se iniciará el procedimiento de desahucio. Si se pactan duraciones mayores, basta el vencimiento de un solo plazo más 15 días. Si se pactan duraciones inferiores a un mes, basta el vencimiento de tres períodos. Cuando se dé un destino diferente de aquél para el cual se concedió abierta o tácitamente el permiso; o cuando se obtenga permiso para un acto que atente contra el orden público o las buenas costumbres. Por subarrendar o ceder el arrendamiento con violación de un pacto expreso o sin autorización escrita del arrendador. Por inestabilidad laboral, Como consecuencia de la extinción del contrato, Por extinción de un contrato con duración indefinida. El contrato ha caducado por sentencia con pena futura. Restaurar la cosa para asegurar su conservación.

El sistema normativo jurídico procesal como causa de la demora en resolver la evicción provocada por la extinción del contrato. Chávez (2008) argumenta en su tesis de maestría que, para obtener una tutela judicial efectiva en defensa de los derechos sustantivos, los individuos deben utilizar el aparato judicial. Para ello, la ley pone a disposición los llamados procesos judiciales, que se clasifican en contenciosos y no contenciosos. Entre las discrepancias, a su vez, las cataloga como: de conocimiento, abreviadas, sumarias, de ejecución y cautelares. Los tres primeros están referidos en términos de rigor del conocimiento. Por necesitar que el juez declare la ley, es decir, la existencia o inexistencia del nexo jurídico que es objeto de la Litis, se denominan conocimientos. Se trata de un procedimiento en el que el juez escucha a cada una de las partes, valora las pruebas que se le aportan y luego toma una decisión. Se dice que el procedimiento de Ejecución “es el proceso de demanda insatisfecha”. “No busca un enunciado de la existencia de la relación jurídica, sino la realización de la relación jurídica, es decir, la adecuación de lo que

es a lo que debe ser”. Mientras que el proceso cautelar tiene por objeto asegurar el desarrollo o resultado de otro proceso.” Por lo tanto, no es un proceso autónomo.

#### **2.2.7. El impacto de los desalojos forzosos en el Perú y la necesidad de intervención notarial.**

La intervención notarial es una herramienta clave para garantizar que los desalojos forzosos se lleven a cabo de manera justa y equitativa. Esta intervención debe incluir la realización de estudios de impacto social y ambiental, así como la creación de mecanismos para garantizar que las personas afectadas reciban una compensación justa por la pérdida de sus hogares y tierras. Además, esta intervención debe incluir la realización de auditorías para garantizar que los desalojos se lleven a cabo de acuerdo con los estándares legales y que se respeten los derechos humanos de las personas afectadas. Esta intervención notarial es un paso importante para garantizar que los desalojos foros se lleven cabo de manera equitativa en el país.

Además, ha tomado cartas en el asunto para abordar el problema de los desalojos con intervención notarial. Estas medidas incluyen la creación de una comisión especial para estudiar el tema, el establecimiento de una oficina de mediación y conciliación para tratar los casos de desalojo, y la adopción de una ley que protege a los inquilinos de los desalojos forzosos. Las mismas ayudarán a garantizar que los desalojos se lleven a cabo de manera justa y equitativa, y contribuirán a mejorar la situación de los inquilinos en el Perú.

#### **2.2.8. El papel de los notarios en la prevención de desalojos forzosos en el Perú.**

Los notarios tienen un papel importante en la prevención de desalojos, cuya responsabilidad es garantizar que los contratos de arrendamiento sean justos y convenientes para ambas partes. Por lo que deben asegurarse de que los términos del contrato sean legales y que los inquilinos sean tratados de manera justa. Asimismo, les toca verificar la identidad de los inquilinos y los propietarios para asegurarse de que el contrato se haya firmado por los sujetos involucrados. Esto ayuda a prevenir los desalojos inadecuadamente porque los inquilinos pueden estar seguros de que el contrato es válido y que los términos se cumplirán. Incluso deben verificar que los propietarios cumplan con todas las leyes y regulaciones locales y

nacionales. Esto ayuda a prevenir cualquier tipo de desalojos porque los inquilinos pueden estar seguros de que el propietario está cumpliendo con todas las leyes y regulaciones.

### **2.2.9. Contrato desde la perspectiva de la Norma Civil.**

#### **El contrato**

Son acuerdos que se dan entre varios candidatos que crea derechos y obligaciones. Estos están definidos en el Art. 1351 del Código Civil del Perú. El mismo son pactos entre varias partes para crear, regular, modificar o extinguir la relación de herencia.

Aguirre (2014) lo considera: Acuerdo en que un propietario o poseedor de un bien mueble o inmueble otorga a otro sujeto su uso y goce por un tiempo observado y por un precio o servicio discutido.

#### **Contrato de arrendamiento**

“Al arrendar, el arrendador acuerda ceder temporalmente el uso de un activo al arrendatario por una renta acordada”, establece el 1666 del contrato de arrendamiento.

**Contrato consensual.** Estos son acuerdo mutuo en su naturaleza, porque es solo un acuerdo de voluntad y crea obligaciones para las partes; a diferencia de los que son esencialmente verdaderos, sin exigir la entrega de un objeto como condición para celebrar un contrato.

#### **Acuerdo informal**

Estos no se consideran solemnes porque no existe un procedimiento claro para su confirmación cuya regla puede dejarse sin efecto. De este modo, las partes tienen discreción absoluta sobre cómo desean documentar el arrendamiento de cualquier tipo de activo.

Contrato que tiene términos mutuamente beneficiosos. Es un contrato de beneficio mutuo, ya que impone obligaciones a ambas partes. En general, el arrendador está obligado a suministrar los bienes que debe ceder temporalmente en uso, y el arrendatario es responsable de pagar la concesión conductiva. Así, la reciprocidad no se demuestra simplemente por la disponibilidad de ventajas para ambas partes.

**Contrato oneroso.** Este arreglo también es difícil en el sentido de que conlleva tantas ventajas como sacrificios tanto para el arrendador como para el arrendatario.

**Contrato conmutativo.** El arrendamiento es un contrato conmutativo en la medida en que las partes están en condiciones de saber con certeza, al formarse el contrato, cuáles serán los beneficios de su ejecución.

**Adquisición - venta.** Es un contrato en el que una de las partes se compromete a proporcionar algo a cambio de una compensación monetaria. A quien contrae la obligación de entregar la cosa se le conoce como vendedor, y a quien contrae la obligación de pagar el dinero se le conoce como comprador. El precio es la cantidad de dinero que el comprador se compromete a pagar por el artículo que se ofrece. (Aguirre, 2014 p. 12).

#### **Naturalidad jurídica del contrato de arrendamiento.**

Estos son principalmente un acuerdo de uso, al ser una compraventa, el objeto es transferir el control del objeto a vender, el arrendatario también busca el uso, el trabajo para el objeto. o servicio. Los dos últimos están regulados por leyes especiales como el Código del Trabajo. El contrato de arrendamiento crea obligaciones para las partes involucradas, el arrendador está obligado a entregar la cosa al arrendatario, además, debe asegurar el uso pacífico del inmueble, mientras que el arrendatario debe pagar un precio o renta por su uso, si tiene que cuidar el objeto como buen familiar y devolverlo fuera de plazo en las mismas condiciones que le fue entregado. Todos estos derechos del arrendador son derechos personales o de crédito, pero no derechos reales.

#### **Negación**

Es el incumplimiento de una obligación estatutaria, administrativa, legal o contractual. Además de utilizarse para la deuda vencida y exigible, se fortalece en la obediencia a la legalidad, lo que equivale a una actitud negativa.

#### **Infracción de un contrato**

Un incumplimiento de contrato es el incumplimiento de ciertas cláusulas acordadas por ambas partes. Violación contractual. Es incumplimiento grave cuando se desobedece el contrato por incumplir determinadas cláusulas o por ejecutarlas indebidamente:

Es una violación intencional. No está obligado a intentar hacer daño o actuar a regañadientes.

Negligencia: Se produce cuando la parte que ha incumplido ha actuado por error en forma contraria al contrato.

Responsabilidad estricta: sugiere que el incumplimiento debe ser denunciado independientemente de la culpa, si existe una relación significativa entre la parte y el incumplimiento.

### **La existencia actual de un acuerdo contractual.**

Los contratos inexistentes o nulos no pueden ser resueltos ya que carecen de fuerza legal y por lo tanto no pueden formalizarse. Además, el contrato debe estar vigente y no rescindido; por lo tanto, si ambas partes han cumplido con sus compromisos, no hay incumplimiento. Indemnización de prestaciones De la necesaria interdependencia de funciones se sigue que no pueden ser resueltas.

Las prestaciones exigibles. No habrá resolución por la violación de estas ventajas innecesarias, como no habrá violación. La transgresión del deudor debe ser:

Debe ser necesaria y no meramente accesoria a la responsabilidad incumplida, según lo determine el carácter interrelacionado de las responsabilidades de la otra parte.

Antes de resolver un contrato por una infracción, es conveniente poner en conocimiento de la infracción a través de burofax, notario, correo certificado, etc. y obtener el cumplimiento de una advertencia expresa de resolución. González Perú (2017).

Violación contractual de carácter resolutivo El artículo 1428, 1º párrafo, CC precisa que “cuando una de las partes incumpla su obligación”, la ley le asigna la competencia para resolver la controversia.

Este lenguaje, a primera vista, sugiere que cualquier violación, independientemente de su gravedad, justifica que el acreedor lesionado ejerza este derecho. Sin embargo, la doctrina comparada ha establecido que no toda no ejecución de las prestaciones justifica acudir a un remedio tan drástico como la extinción del contrato por resolución. Por tanto, debe existir una violación especialmente grave o, como dice la doctrina española, una violación fundamental.

Este concepto es tan importante desde el punto de vista jurídico que la gravedad del incumplimiento depende de si el juez concede o no la reparación al acreedor. En otras palabras, el tribunal puede prohibir debidamente el procedimiento de transacción si, no obstante, la existencia de una infracción por parte del deudor, dicha infracción es de poca importancia. Por lo tanto, para que la resolución prospere, debe existir un quiebre suficientemente significativo en la economía del contrato, es decir, un incumplimiento real.

Así, para que proceda la resolución, debe existir un incumplimiento suficientemente significativo en la economía del contrato, es decir, el incumplimiento debe ser genuino.

### **La negación grave o esencial**

Cuando las prestaciones no se cumplen en su debido tiempo o se cumplen de forma diferente a lo pactado, nos encontramos ante un supuesto de incumplimiento que supone una defraudación del interés contractual de las partes. En este sentido, el ordenamiento jurídico prevé diferentes mecanismos de protección en interés del acreedor frente al incumplimiento, a fin de evitar injusticias como el enriquecimiento indebido contractual. Uno de estos mecanismos es la resolución por incumplimiento.

La negación más esencial como deber definitivo, se ha explicado, sólo se ha explicado desde la conciencia calificada de esencial o grave, es la que justifica acudir a la vía de la resolución. Sin embargo, esta evaluación puede insertarse en una calificación tradicional de incumplimiento en virtud de la posibilidad o no de ejecución posterior del servicio.

La resolución del contrato, siendo un remedio radical, como ya se ha dicho, sólo se produce cuando se establece el incumplimiento último... Siendo esto esencial, ya que una frustración grave de todo lo que el acreedor tenía derecho a esperar en virtud del contrato, es natural sostener que tal frustración impide un cumplimiento posterior por parte del deudor. En efecto, ya sea porque el incumplimiento hace inviable la ejecución ulterior de la prestación (imposibilidad objetiva) o porque ésta, aun siendo posible de hecho, dejaría de satisfacer el interés del acreedor afectado (imposibilidad subjetiva), lo cierto es que la incumplimiento esencial o resolutivo constituye por tanto un incumplimiento definitivo.

### **La vía resolutoria**

Misma que se encuentra identificada en el inciso. 1430 CC). El art. 1430 CC dictamina:

Puede convenirse expresamente que el contrato se resuelva cuando una de las partes no cumple determinada prestación a su cargo, establecida con toda precisión. La resolución se produce de pleno derecho cuando la parte interesada comunica a la otra que quiere valerse de la cláusula resolutoria.

El otorgamiento de plazo suplementario (art. 1429 CC) El art. 1429 CC señala: “En el caso del artículo 1428 la parte que se perjudica con el incumplimiento de la otra puede requerirla mediante carta por vía notarial para que satisfaga su prestación, dentro de un plazo no menor de quince días, bajo apercibimiento de que, en caso contrario, el contrato queda resuelto. Si la prestación no se cumple dentro del plazo señalado, el contrato que se resuelve de pleno derecho, quedando a cargo del deudor la indemnización de daños y perjuicios” Esta norma recoge una figura que, junto a la cláusula resolutoria contenida en el art. 1430 CC, constituye un mecanismo de resolución extrajudicial denominado en nuestra doctrina con los nombres de “resolución por intimación”, “resolución por autoridad del acreedor” o “resolución de pleno derecho”.

#### **2.2.10. Finiquito del contrato de arrendamiento por parte del arrendador.**

La esencia de un contrato de arrendamiento es: El dueño del asunto se compromete a dejar que el arrendatario disfrute de algo que incluye todos los beneficios de la propiedad en cuestión, porque el arrendatario pierde el derecho a usar la propiedad. Sin reserva a favor del arrendatario, si el arrendatario no cumple alguna de las condiciones establecidas en el contrato de alquiler pactado, puede rescindir el contrato en cualquier momento. Haciendo referencia a las características de un arrendamiento, se dice que es bilateral porque crea obligaciones mutuas entre ambas partes. Por lo tanto, se acordó una condición decisiva en el contrato mencionado, que, si una de las partes del contrato no cumple con el acuerdo, la otra puede reclamar daños y perjuicios a su discreción o según la duración del contrato. Como dijo Alessandri, es: “El efecto producido por el evento

de la condición resolutoria y especialmente, por el evento de la condición resolutoria tácita, la causa de la resolución es el evento de la condición resolutoria, el efecto es destrucción lleva el nombre determinación.

Los contratos de vía sucesiva son aquellos que imponen beneficios sucesivos y repetidos a las partes, y que no pueden resolverse ni cumplirse sino por el transcurso del tiempo, dichos contratos no pueden resolverse porque no es posible borrar en el pasado los efectos ya producidos, pero si el arrendatario no cumple, puede iniciarse el juicio”.

Como estos son bilaterales, el arrendatario tiene la obligación de mantener el objeto en orden y de cumplir con todo lo estipulado en este contrato, por ejemplo: con la cuota de alquiler, que generalmente se fija mensualmente, el incumplimiento. dará lugar a la rescisión del contrato de alquiler. un acuerdo

El hecho de que el inmueble haya sido utilizado de forma distinta a la pactada da lugar a un incumplimiento del contrato, en definitiva, este incumplimiento se produce si el arrendamiento no da a la cosa el uso previsto en el contrato o en su defecto de la reglamentaria, se aparte del sentido del contrato o de la naturaleza del objeto o, en su defecto, no permita el uso normal del lugar.

### **2.2.11. Clases de contrato estipulado según el código Civil Peruano**

El C. C Civil, reseña en el título XXV, según el Art. 1850, sobre el contrato de Arrendamiento: “Arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado, salvo lo que disponen las leyes del trabajo y otras especiales”.

#### **Partes del contrato de arrendamiento**

Al respecto intervienen la arrendadora, quien es obligada a delegar la utilización temporal de su bien, y por el otro al arrendatario, quien igual es obligado a entregar una renta convenida por el uso de ese bien.

#### **Prestaciones a cargo de las partes**

En cuanto a la orden del arrendador, el reglamento dice que la arrendadora está obligado a usar la propiedad. En este caso, el uso de un atributo de propiedad y un caso especial significa el uso de la propiedad para la que fue diseñado, es decir, el uso de la propiedad mientras se vive en ella.

En cuanto a la compensación pagada por el arrendatario, el código establece que debe proporcionar una cierta renta convenida, y en este caso dicha renta se considera dinero.

### **Carácter temporal**

El carácter temporal o transitorio se relaciona con la duración del arrendamiento. Puede tener una duración fija o infinita. Sin embargo, el hecho de que se celebre de esta manera no implica que no tenga fecha de finalización para ninguna de las partes. De hecho, cualquiera de ellos puede darlo por terminado dando a la otra parte la oportuna notificación judicial o extrajudicial (art. 1703 del CC). (Arias, 2011, p. 326).

### **Tratamiento de las rentas en el derecho comparado**

Partes del contrato, sus respectivas responsabilidades y subarrendamiento. En este sentido, según el número 1.543 del Código Civil español, el arrendamiento de cosas es aquel en el que "una de las partes se obliga a proporcionar a la otra el goce o uso de una cosa por un tiempo determinado y a un precio determinado". a este contrato son el arrendador, que se compromete a ceder el uso de la cosa, y el arrendatario, que obtiene la cosa a cambio de una remuneración (art. 1.546). (Moya, 2009, p. 282)

Las diversas clases de contratos (C.C. Peruano):

- **Unilaterales:** Son contratos en los que una sola parte se obliga a la otra y la otra parte no está obligada.
- **Bilaterales:** Son contratos en los que ambas partes tienen obligaciones entre sí.
- **Obligatorio:** En estos acuerdos, las partes estipulan ventajas y obligaciones recíprocas.
- **Contratos civiles**
- **Adquirir modelos de contratos civiles**

### **Inconsistencias por incumplimiento**

Cuando la obligación no se cumple, si se cumple parcial o incompletamente, o si se cumple en su totalidad, el acreedor o la razonabilidad activa de la obligación tiene derecho a exigir la reparación del daño causado por el incumplimiento del contrato. obligación del deudor o sujeto pasivo Compensa la pérdida financiera de

la víctima. Consiste en transferir el peso o carga económica del daño sufrido por la víctima (acreedor) a la persona que causó el daño, es decir, el derecho a obtener la suma de dinero de cada acreedor, como consecuencia del daño creado por la mora del deudor. Es el defecto, daño o perjuicio físico o moral causado al acreedor como consecuencia de la morosidad o incumplimiento del deudor. Es sinónimo de sufrimiento físico o pérdida pecuniaria o espiritual (Pisco, 2016 p. 21).

#### **2.2.11. Obligación de entregar el bien**

Este procedimiento se puede hacer, tal como lo contempla el C.C. en su artículo 1678, mismo que obliga a las partes contratantes, donde el elemento general obliga al arrendador a la entrega del patrimonio el cual fue sujeto a convenio de arrendamiento, cumpliendo las obligaciones exactas del tiempo acordado, lugar y estado predeterminado. Igual se estipula en el artículo 901 de esta norma.

### **2.3. Marco Conceptual**

#### **Acuerdos**

Entonces se puede decir que un contrato es un pacto jurídico que tiende a crear reglas jurídicas y por otro lado, presupone la voluntad de dos o más personas y al mismo tiempo es una especie de acuerdo, porque tiene por objeto, crear obligaciones que pueden darse, cumplirse o no cumplirse. (Aguirre, 2010, p. 33).

#### **Arrendamientos**

Para Flores & Llave (2021), “Es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionar a otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar como contraprestación un precio determinado” (p.46).

#### **Contrato de arrendamiento**

Estos lo rigen el Código Civil Peruano, a partir del **INCISO 1666**: al arrendar el arrendador se compromete a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por una determinada renta pactada, puede arrendar quien tenga esta facultad con respecto de los bienes que administra.

#### **Desalojo**

Asimismo, Gunter (2020). “El desalojo es un proceso legal diseñado para prevenir instancias en las que un poseedor (inmediato) exige la restitución de bienes entregados temporalmente a un poseedor (inmediato). Por lo tanto, el argumento en

torno al desalojo se centra en un tema muy particular y limitado: la necesidad de devolver la propiedad (p. 25).

### **Posesión**

A juicio de Flores & Llave (2021), es la forma más práctica y concreta exactamente a su conocimiento empírico se accede a través de la percepción. El dueño no se deja observar, por lo que se supone que lo visto es real. Si embargo, es posible ver al poseedor, puesto que existen algunos elementos que consiste en varios pronunciamientos del comportamiento social que resaltan la posesión. (p.46).

### **Competencia.**

Hurtado (2014) sostiene que se produce el colapso de la jurisdicción judicial, es decir, la forma preestablecida en que los jueces están obligados por ley a ejercer jurisdicción en determinadas situaciones. La competencia es también un componente de la jurisdicción que el derecho objetivo confiere a los jueces para conocer y resolver determinadas controversias (...) (pp. 393-394).

### **Expulsión Notarial**

En estos no sirven las excepciones y defensas anteriores del demandado, y el un juez quien lo admite directamente. Esto asegura que los procesos de desahucio de los arrendamientos que contienen cláusulas de búsqueda futura sean rápidos (a nivel de las autoridades locales), siendo la mayor demora la necesidad de esperar la aprobación judicial, que se resolvería si ciertos artículos del Código de Procedimiento Civil (592 y 59) se modificaron para tratar los efectos de una apelación judicial.

### **Proceso de eliminación**

Es único, y lo establece la norma procesal en materia civil, en que la devolución de los bienes se hace por quien tiene esa responsabilidad o, en su caso, por quien perdió el título por cualquier causa; en este procedimiento no se discute sólo la posesión del inmueble. Todas las disputas entre las partes son admisibles. (Olivares, 2019 p. 23)

### **Renta**

Deviene de las doctrinas presentadas, entendemos el contrato de arrendamiento como un contrato según el cual la parte llamada arrendadora se

obliga a delegar temporalmente (temporal o indefinidamente) la propiedad para el uso de la parte llamada arrendadora contra la renta pactada. El inquilino debe devolver la propiedad sin daños más allá de su uso normal, y el propietario debe mantener la propiedad en uso por parte del inquilino, hacer todas las reparaciones necesarias y mantenerla en buen estado para cumplir con el propósito del contrato de arrendamiento.

#### **Procedimiento especial de desalojo**

Flores (2013). Establece que es aquel en que se pretende recuperar el uso y gozos de un bien inmueble de una persona que no tiene título sobre él, o porque tiene obligación exigible de restituirlo, o porque es malicioso y no cuenta con escrituras.

#### **Incumplimiento del contrato.**

“Artículo 1341 del Código Procesal Penal. Señala. “Es la acción en que, en caso de infracción, uno de los contratantes está obligado a pagar una pena; tiene por efecto limitar la compensación a este beneficio y devolver la contraprestación, si así se hubiere estipulado; a menos que se hayan estipulado daños y perjuicios”.

## CAPÍTULO III

### HIPÓTESIS

#### 3.1. Hipótesis general

El acto jurídico que promueve el procedimiento especial del desalojo con intervención de Notario tendrá una relación práctica y significativa en el incumplimiento del contrato de arrendamiento en el distrito de Santa Anita, periodo 2021.

#### 3.2. Hipótesis específicas

- El procedimiento especial del desalojo por falta de pago tendrá una relación práctica y significativa en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021.
- El procedimiento especial del desalojo por ocupación precaria tendrá una relación práctica y significativa en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa – Anita -2021.
- El procedimiento especial de desalojo por finiquito de contrato tendrá una relación práctica y significativa en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa -Anta – 2021.

#### 3.3. Variables

##### **Definición de variables**

**Variable Independiente:** Procedimiento especial de desalojo

##### **Definición conceptual**

El desacuerdo no es tan complejo en los procedimientos sumarios como lo es en los procesos sumarios y de información. Sin embargo, lo expuesto no implica una restricción al derecho a la legítima defensa como manifestación de la tutela judicial efectiva, ni implica una restricción a las diligencias pertinentes en el proceso. Además, puede ser atención de urgencia.

##### **Definición operacional.**

Para efectos del presente estudio representa lo referente al tipo de procedimiento, sus características y las causas del procedimiento especial de desalojo.

**Variable Dependiente:** Incumplimiento del contrato de arriendo

**Definición conceptual**

Artículo 1341 del CPC. “Las decisiones que indican como actuar, en caso de incumplimiento, uno de los contratantes queda obligado al pago de una penalidad, tiene el efecto de limitar el resarcimiento a esta prestación y a que se devuelva la contraprestación, si la hubiere; salvo que se haya estipulado la indemnización del daño”.

**Definición operacional**

En el presente estudio el Incumplimiento del contrato de arriendo es lo concerniente al tipo de contrato, la naturaleza jurídica, así como las vías resolutorias para el procedimiento que se origina por este causal.

## **CAPÍTULO IV METODOLOGÍA**

### **4.1. Método de investigación**

Esta investigación por su carácter de indagación y descripción de las diferentes teorías plasmadas a lo largo del desarrollo del proyecto se apoyó en el método de observación directa a propósito la compiladora y autora Diaz (2011), expone lo siguiente: Es aquella cuya participación es hecha directamente desde esta fase, favoreciendo en la recolección de datos y es básicamente la visualización del objeto de estudio dentro. La investigación tendrá un enfoque Cuantitativo.

### **4.2. Tipo de investigación**

La investigación se realizó con el enfoque cuantitativo debido a que se analizó una situación problemática social subjetiva y la cual se podrá hacer efectiva en función a la aplicación de la estadística y la encuesta a fin de analizar datos y la obtención de resultados respectivos al tema en investigación. De igual forma se precisa que la investigación es del tipo básica pues acude a un objeto de estudio en una realidad específica de fuentes primarias de información.

### **4.3. Nivel de la investigación**

Se ha tomado en cuenta para el desarrollo del trabajo investigativo el nivel de carácter descriptivo-explicativo, pues se recolectó información de forma independiente o conjunta sobre las variables que han sido planteadas, enfocando directamente el problema social existente y las condiciones o causas a través de las cuales se manifiesta en la realidad de los hechos.

### **4.4. Diseño de la investigación**

El diseño es no experimental pues no se controlan las variables que se han dispuesto para el proceso de medición y contraste de las hipótesis.

### **4.5. Población y muestra**

Está representada por 20 casos de familia en situación de procedimiento formal de desalojo con intervención Notarial en el distrito de Santa Anita – Lima.

La muestra será la totalidad de sujetos que integran la población en este caso 20 personas miembros de familias en situación especial de desalojo Notarial, por incumplimiento de contrato, en tal sentido, la misma condujo a asegurarse que los elementos de la muestra fueron los idóneos y representativos de la población que permita hacer generalizaciones.

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

Una de las principales herramientas conexas en la búsqueda de indagación lo representó la encuesta. Para Richard L. (2017), esta agrega un cuestionario preparado en alusión a lo que se persigue y que está preparado para atraer información específica (p. 3).

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

En la presente investigación se ejecutaron técnicas de estadística descriptiva. Posteriormente se ejecutó la técnica de estadística inferencial, con contraste de hipótesis de investigación y de esta forma pudo concluir una idea general acerca de la idea de investigación.

Se armó una base de datos y se aplicó análisis estadístico con los programas Excel y SPSS versión 25.

#### **4.8. Aspectos éticos.**

El presente proyecto es original, será realizado con rigurosidad, seriedad y está orientado a determinar la relación entre el procedimiento formal de desalojo con intervención de Notario y el incumplimiento de contrato de arrendamiento en Santa – Anita – 2021. Al respecto, para el desarrollo de esta investigación se estableció curso de acción que incluye la indagación y recopilación teórica, descripción, selección de la muestra, selección de variables, formulación de objetivos e hipótesis para su posterior análisis. Procedimiento realizado con seriedad y respeto.

## CAPÍTULO V RESULTADOS

### 5.1. Detalles en hallazgos.

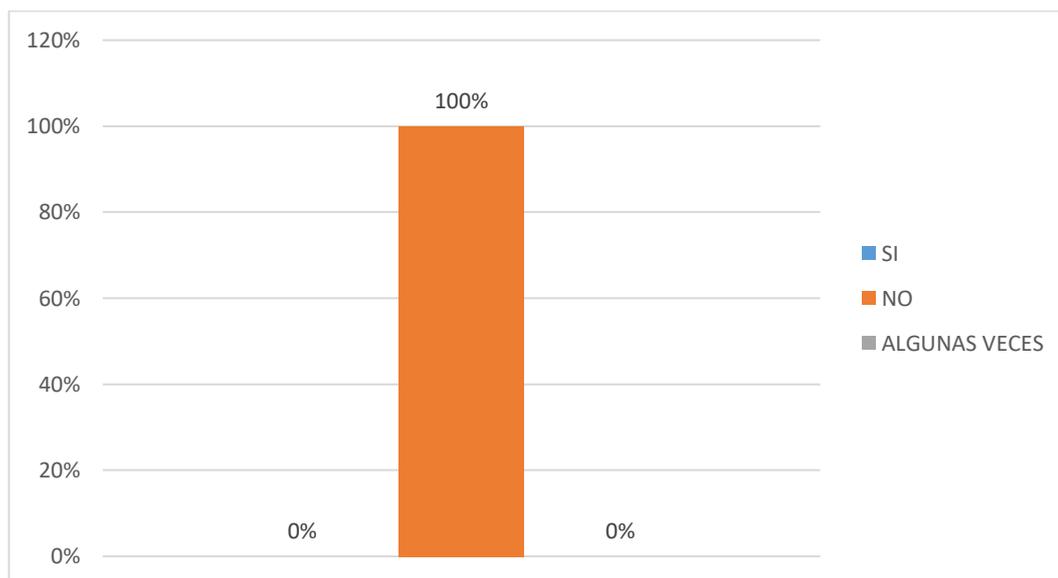
**Tabla 1**

*Sabe cuál es el tipo de proceso que se le aplica para el desalojo*

	Cantidad absoluta	%	% aceptado	% acumulado
Si	0	00.0	00.0	00.0
No	20	100.0	100.0	100.0
Algunas veces	0	00.0	00.0	
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 1**

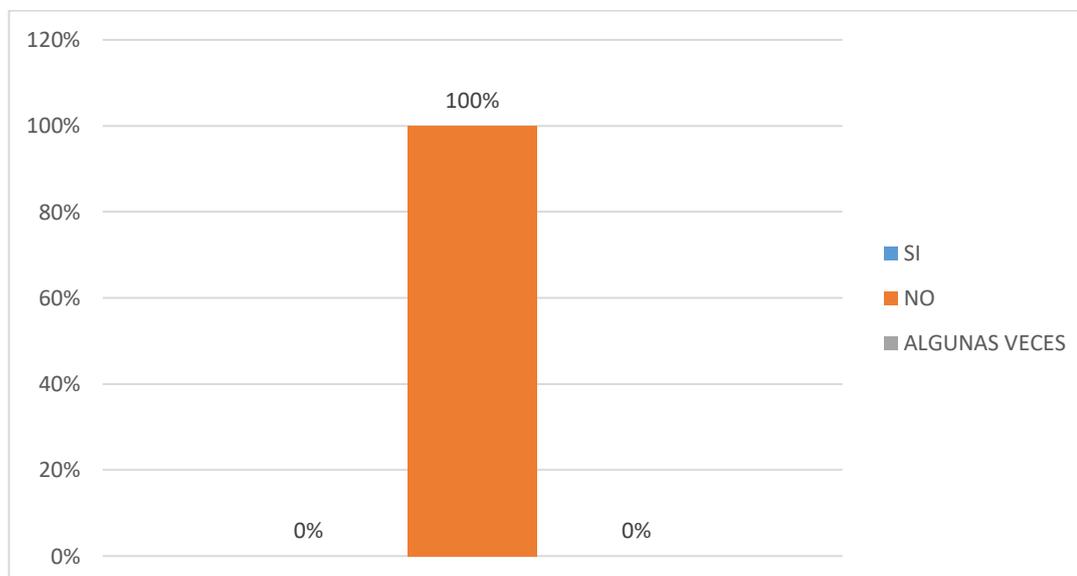
*Sabe cuál es el tipo de proceso que se le aplica para el desalojo*



**Interpretación:** Al consultar a los seleccionados para efectos del presente estudio en cuanto a la pregunta formulada el 100% expresó que No sabe el tipo de proceso que se le aplica para el desalojo

**Tabla 2***Conoce ud cómo debe ser presentada la orden para el desalojo*

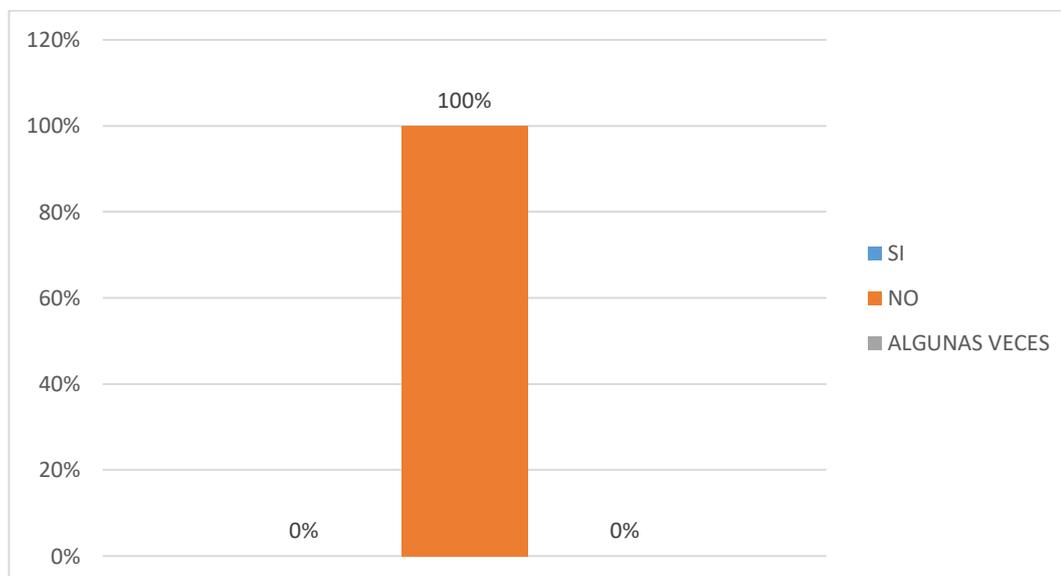
	<b>Cantidad absoluta</b>	<b>%</b>	<b>% aceptado</b>	<b>% acumulado</b>
Si	0	00.0	00.0	00.0
No	20	100.0	100.0	100.0
Algunas veces	0	00.0	00.0	
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 2***Conoce Ud. cómo debe ser presentada la orden para el desalojo*

**Interpretación:** Se puede observar al consultar a los involucrados para efectos del presente estudio con relación al ítem en cuestión el 100% respondió en forma negativa.

**Tabla 3***Conoce Ud. los requisitos que se deben adjuntar con dicha solicitud*

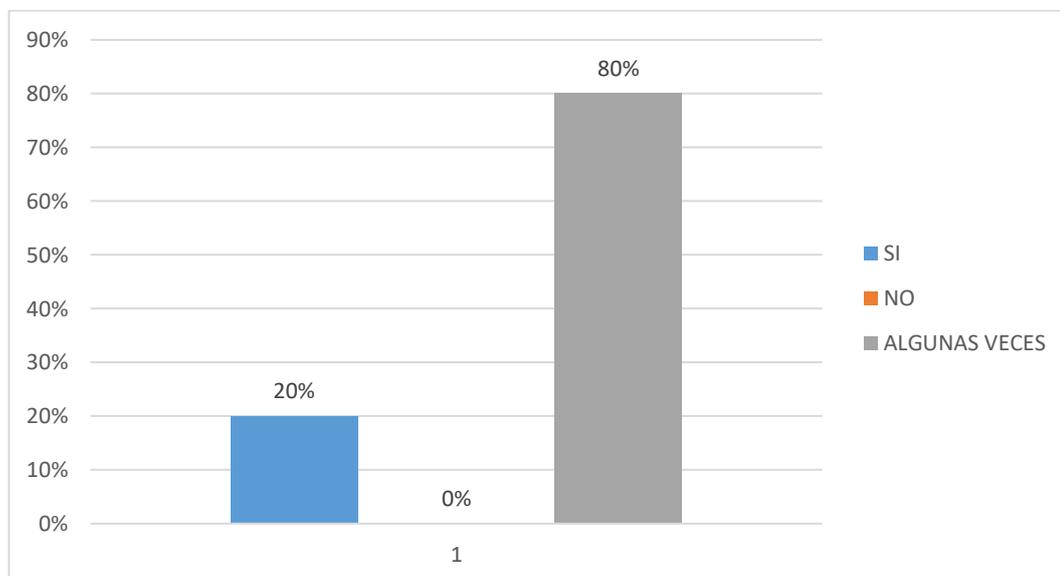
	<b>Cantidad absoluta</b>	<b>%</b>	<b>% aceptado</b>	<b>% acumulado</b>
Si	0	00.0	00.0	00.0
No	20	100.0	100.0	100.0
Algunas veces	0	00.0	00.0	
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 3***Conoce Ud. los requisitos que se deben adjuntar con dicha solicitud*

**Interpretación:** Se visualiza que al indagar entre las personas relacionadas con el estudio con relación al ítem en cuestión el 100% respondió No conocer los requisitos para dicha solicitud.

**Tabla 4***Tiene un documento escrito de arrendamiento*

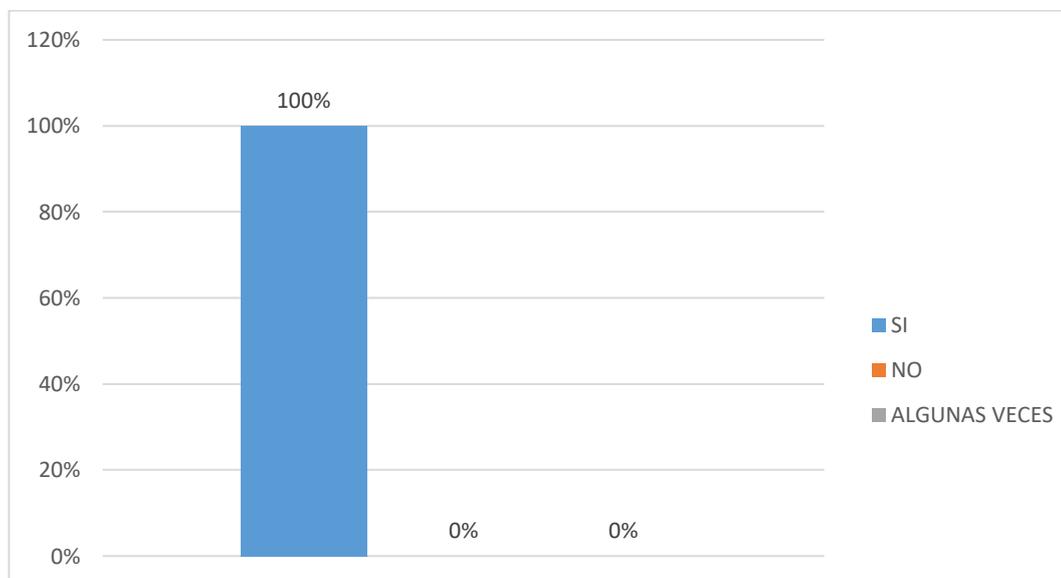
		<b>Cantidad absoluta</b>	<b>%</b>	<b>% aceptado</b>	<b>% acumulado</b>
Si	4		20.0	20.0	20.0
No	0		00.0	00.0	20.0
Algunas veces	16		80.0	80.0	100.0
<b>Total</b>	<b>20</b>		<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 4***Tiene un documento escrito de arrendamiento*

**Interpretación:** Se aprecia que la población objeto de estudio seleccionada en cuanto a la pregunta formulada respondió en 80% confesó Algunas Veces mientras el restante 20% afirmó.

**Tabla 5***El procedimiento aplicado es ejecutado por un notario*

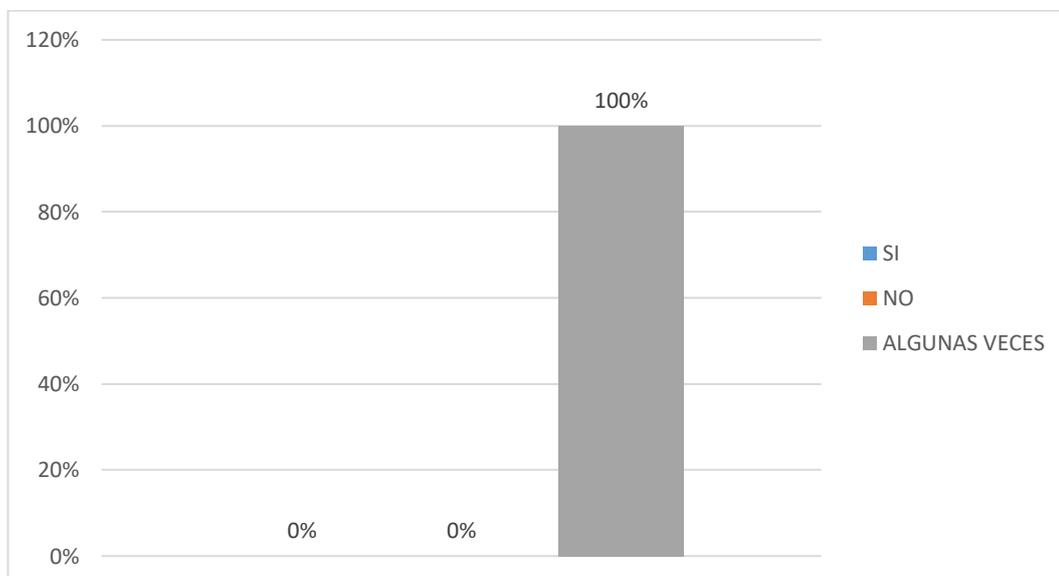
	Cantidad absoluta	%	% aceptado	% acumulado
Si	20	100.0	100.0	100.0
No	0	00.0	00.0	
Algunas veces	0	00.0	00.0	
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 5***El procedimiento aplicado es ejecutado por un notario*

**Interpretación:** Se visualiza al consultar a las personas objeto de estudio en relación a la pregunta formulada la totalidad, es decir, 100% contestó en forma afirmativa, en otras palabras, el procedimiento es ejecutado por un notario.

**Tabla 6***El procedimiento aplicado es ejecutado por intervención judicial*

	Cantidad absoluta	%	% aceptado	% acumulado
Si	0	0.0	0.0	
No	0	00.0	00.0	
Algunas veces	20	100.0	100.0	100.0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 6***El procedimiento aplicado es ejecutado por intervención judicial*

**Interpretación:** Se visualiza que la totalidad, es decir, el 100% respondió que Algunas Veces el procedimiento es ejecutado por intervención judicial.

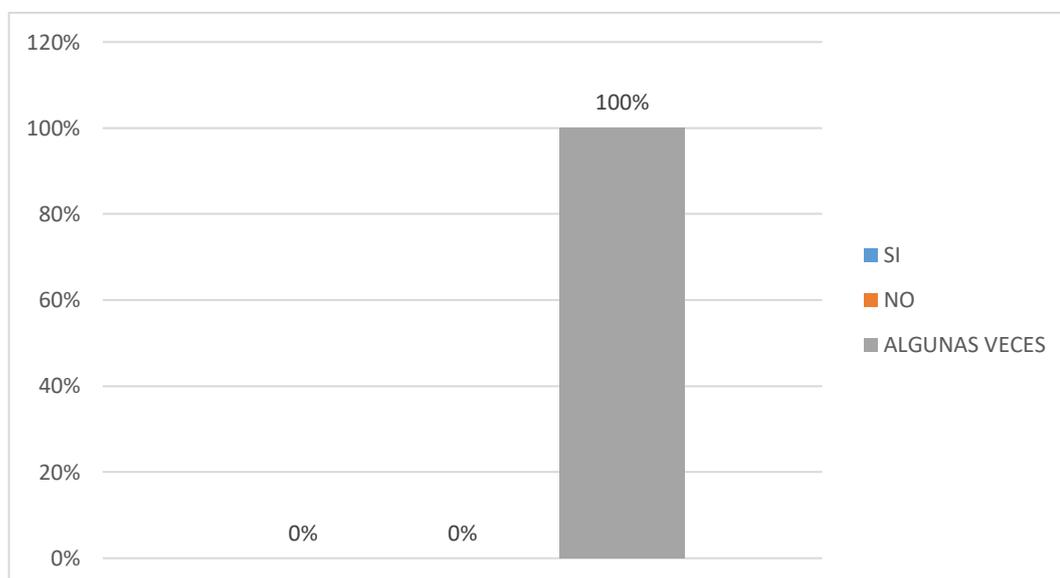
**Tabla 7**

*Conoce Ud., quienes son competentes para ejecutar el procedimiento especial de desalojo*

	<b>Cantidad absoluta</b>	<b>%</b>	<b>% aceptado</b>	<b>% acumulado</b>
Si	0	0.0	0.0	
No	0	00.0	00.0	
Algunas veces	20	100.0	100.0	100.0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 7**

*Conoce Ud., quienes son competentes para ejecutar el procedimiento especial de desalojo*



**Interpretación:** Se observa que los consultados para efectos del presente estudio en relación a la pregunta realizada el 100% aseveraron que Algunas Veces conocen quienes son competentes para dicho procedimiento.

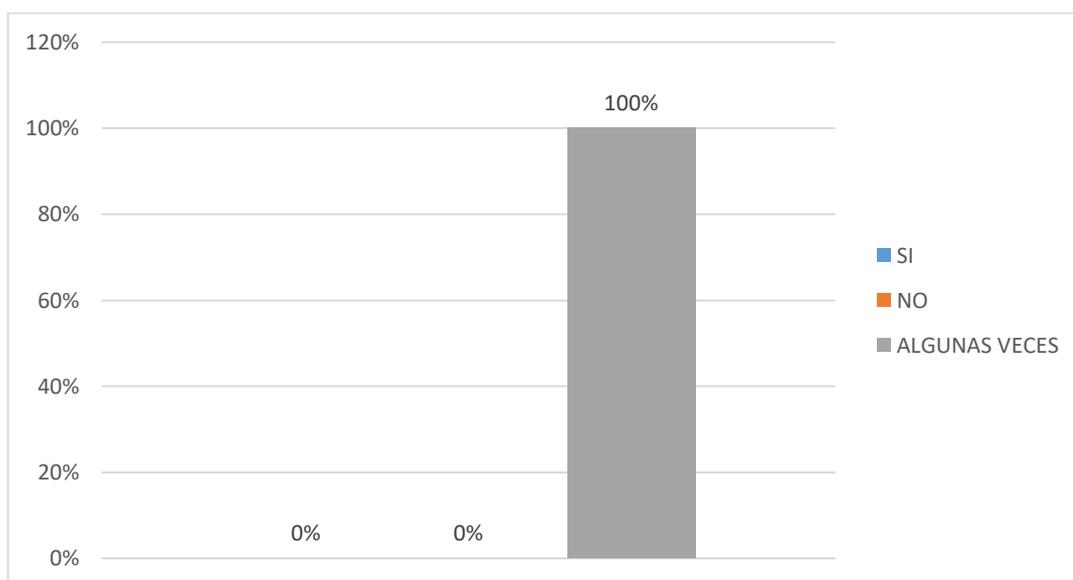
**Tabla 8**

*Sabe Ud. cuáles son los requisitos para cumplir el procedimiento especial de desalojo*

	<b>Cantidad absoluta</b>	<b>%</b>	<b>% aceptado</b>	<b>% acumulado</b>
Si	0	0.0	0.0	
No	0	00.0	00.0	
Algunas veces	20	100.0	100.0	100.0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 8**

*Sabe Ud. cuáles son los requisitos para cumplir el procedimiento especial de desalojo*



**Interpretación:** Se aprecia que las personas seleccionadas manifestaron en su 100 por ciento que Algunas Veces saben cuáles son los requisitos para el procedimiento planteado.

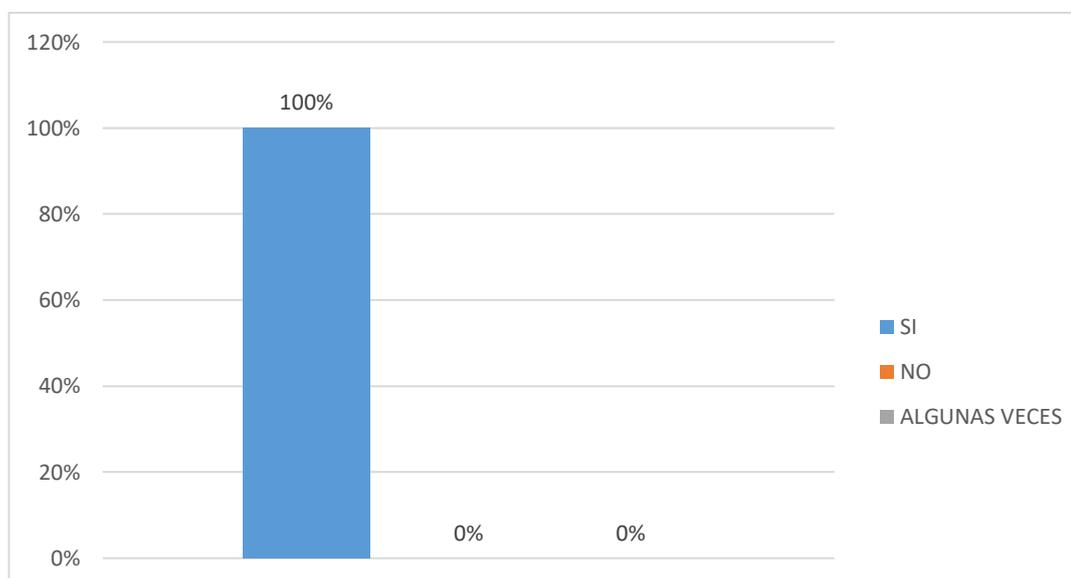
**Tabla 9**

*Conoce Ud. el motivo por el cual se le aplica el procedimiento especial de desalojo*

	<b>Cantidad absoluta</b>	<b>%</b>	<b>% aceptado</b>	<b>% acumulado</b>
Si	20	100.0	100.0	100.0
No	0	00.0	00.0	
Algunas veces	0	00.0	00.0	
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 9**

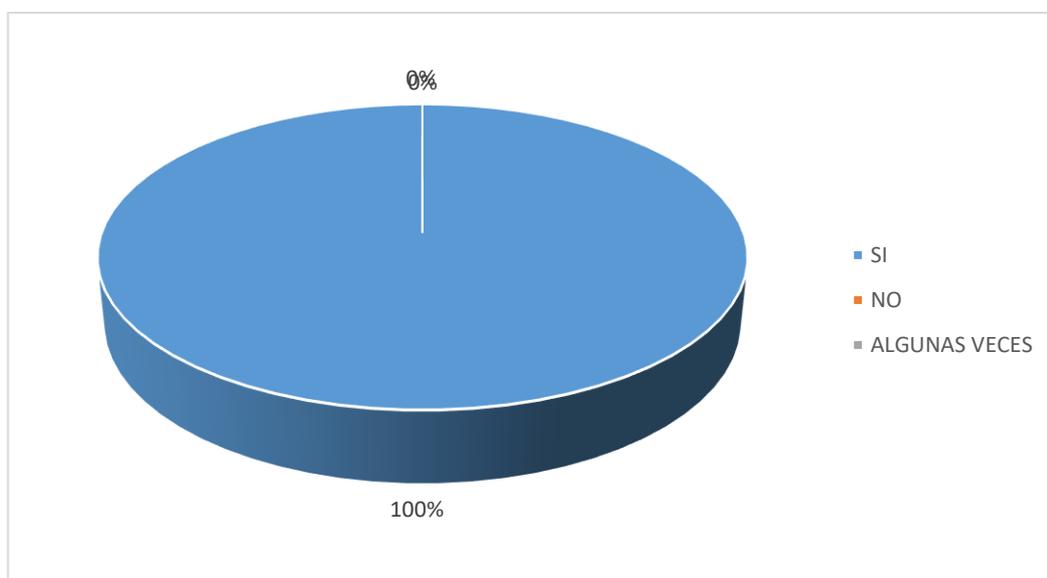
*Conoce Ud. el motivo por el cual se le aplica el procedimiento especial de desalojo*



**Interpretación:** Se observa que la población seleccionada para efectos de la presente investigación con relación al ítem en cuestión el 100% respondió afirmativamente en cuanto lo requerido.

**Tabla 10***Sabe cuáles son las causales para concluir un documento de alquiler*

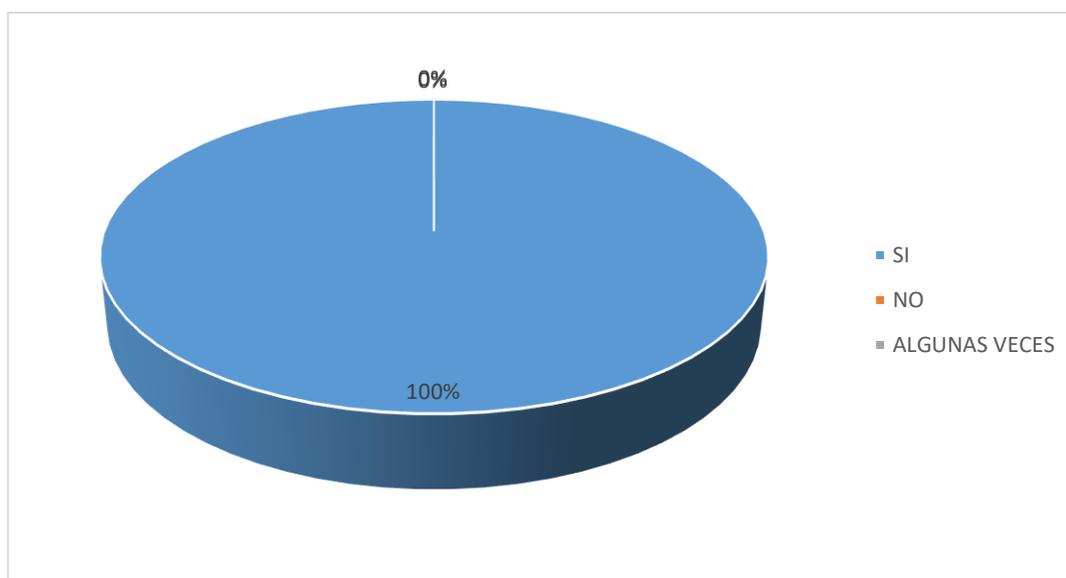
	<b>Cantidad absoluta</b>	<b>%</b>	<b>% aceptado</b>	<b>% acumulado</b>
Si	20	100.0	100.0	100.0
No	0	00.0	00.0	
Algunas veces	0	00.0	00.0	
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 10***Sabe cuáles son las causales para concluir un documento de alquiler*

**Interpretación:** Se aprecia que la población seleccionada para efectos de la presente investigación en relación con el ítem formulado, el 100% respondió afirmativamente en cuanto a conocer las razones para culminar una relación formal de alquiler.

**Tabla 11***Tiene Ud. un documento escrito de arriendo*

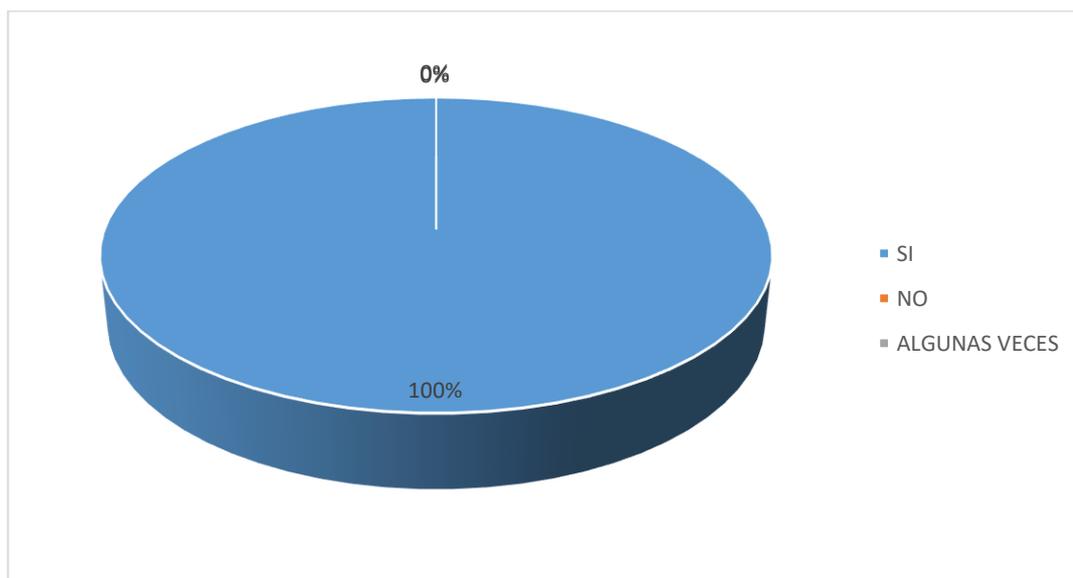
	<b>Cantidad absoluta</b>	<b>%</b>	<b>% aceptado</b>	<b>% acumulado</b>
Si	20	100.0	100.0	100.0
No	0	00.0	00.0	
Algunas veces	0	00.0	00.0	
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 11***Tiene Ud. un documento escrito de arriendo*

**Interpretación:** Se observa que las personas seleccionadas respondieron en relación a la pregunta formulada, en un 100% de forma afirmativa, es decir, cuenta con un contrato de arriendo.

**Tabla 12***Conoce el tipo de contrato de arriendo que tiene*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Porcentaje válido</b>	<b>Porcentaje acumulado</b>
Si	20	100.0	100.0	100.0
No	0	00.0	00.0	
Algunas veces	0	00.0	00.0	
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 12***Conoce el tipo de contrato de arriendo que tiene*

**Interpretación:** De los sujetos encuestados la totalidad, es decir, el 100% respondió afirmativamente, es decir, conoce el tipo de contrato de arriendo que tiene.

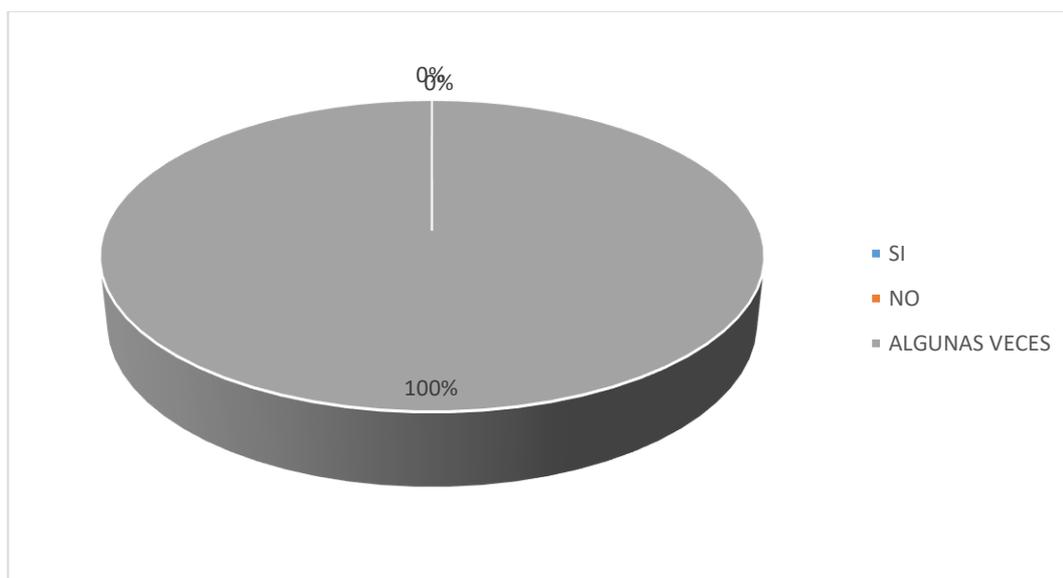
**Tabla 13**

*Sabe sobre los deberes que tiene que cumplir, el propietario del inmueble antes de alquilarlo*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Si	0	0.0	0.0	
No	0	00.0	00.0	
Algunas veces	20	100.0	100.0	100.0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 13**

*Sabe sobre los deberes que tiene que cumplir, el propietario del inmueble antes de alquilarlo*



**Interpretación:** Se aprecia que la población seleccionada respondió con un 100% Algunas Veces saben de los deberes que tiene que cumplir, el propietario del inmueble para alquilarlo.

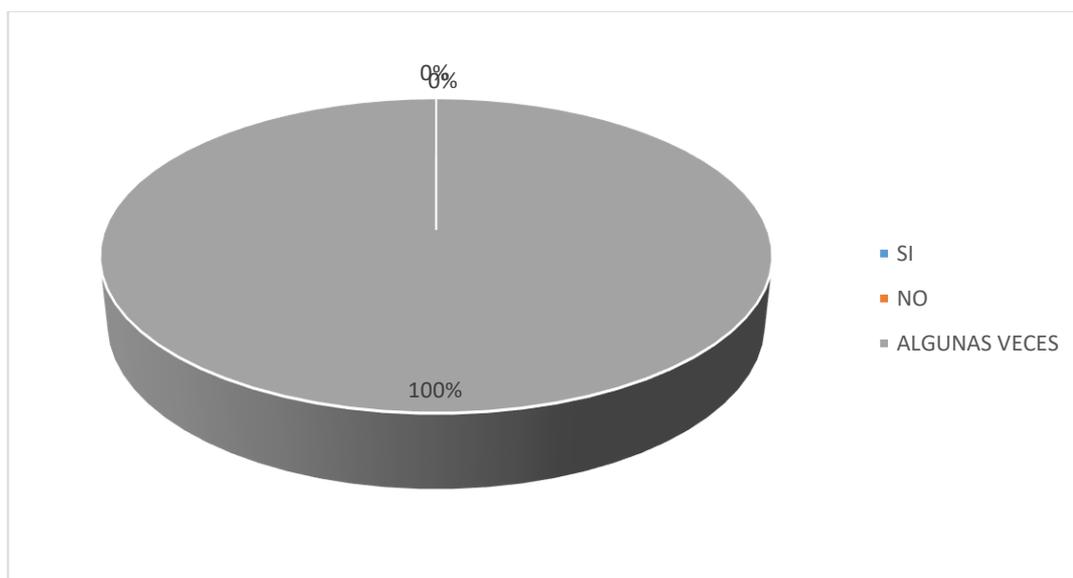
**Tabla 14**

*Conoce los derechos establecidos en la Ley que tiene el propietario de un inmueble al alquilarlo*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Porcentaje válido</b>	<b>Porcentaje acumulado</b>
Si	0	0.0	0.0	
No	0	00.0	00.0	
Algunas veces	20	100.0	100.0	100.0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 14**

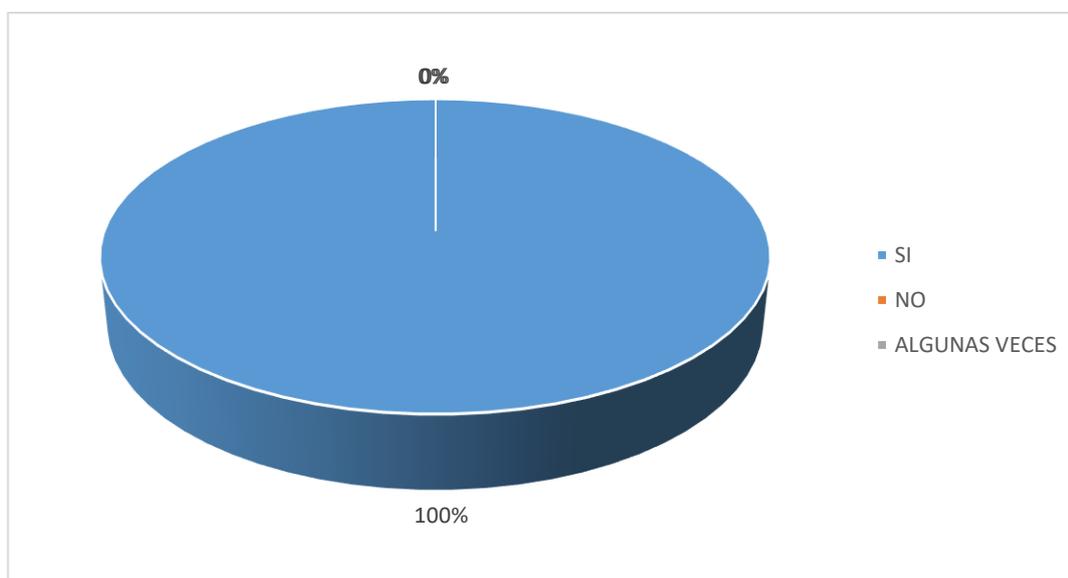
*Conoce los derechos establecidos en la Ley que tiene el propietario de un inmueble al alquilarlo*



**Interpretación:** Se observa que las personas consultadas en relación con la pregunta formulada respondieron en su totalidad, 100% Algunas Veces los conocen.

**Tabla 15***Conoce Ud. los deberes y derechos que incluye el contrato de arriendo*

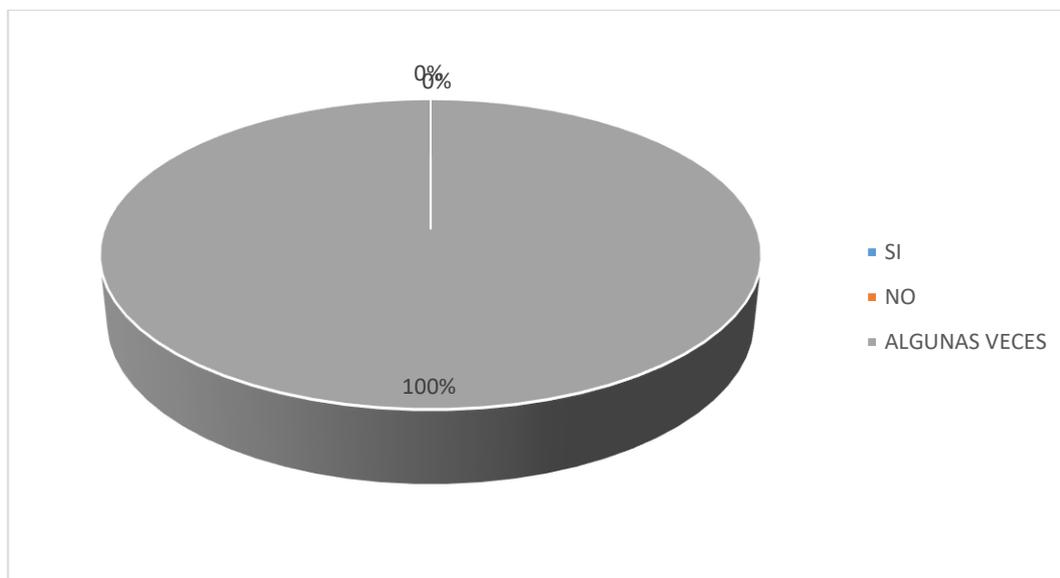
	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Porcentaje Válido</b>	<b>Porcentaje Acumulado</b>
Si	20	100.0	100.0	100.0
No	0	00.0	00.0	
Algunas veces	0	00.0	00.0	
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 15***Conoce Ud. los deberes y derechos que incluye el contrato de arriendo*

**Análisis:** Se visualiza en función a las opiniones de los encuestados que la totalidad, el 100% respondió afirmativamente, es decir, conoce los deberes y derechos que incluye el contrato de arriendo.

**Tabla 16***Ha incurrido en el incumplimiento de algunas de cláusulas del contrato de arriendo*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Porcentaje válido</b>	<b>Porcentaje Acumulado</b>
Si	0	0.0	0.0	
No	0	00.0	00.0	
Algunas veces	20	100.0	100.0	100.0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 16***Ha incurrido en el incumplimiento de algunas de cláusulas del contrato de arriendo*

**Interpretación:** De acuerdo con las respuestas suministradas a la pregunta el 100% respondió que Algunas Veces han incurrido en el incumplimiento de algunas de cláusulas del contrato de arriendo.

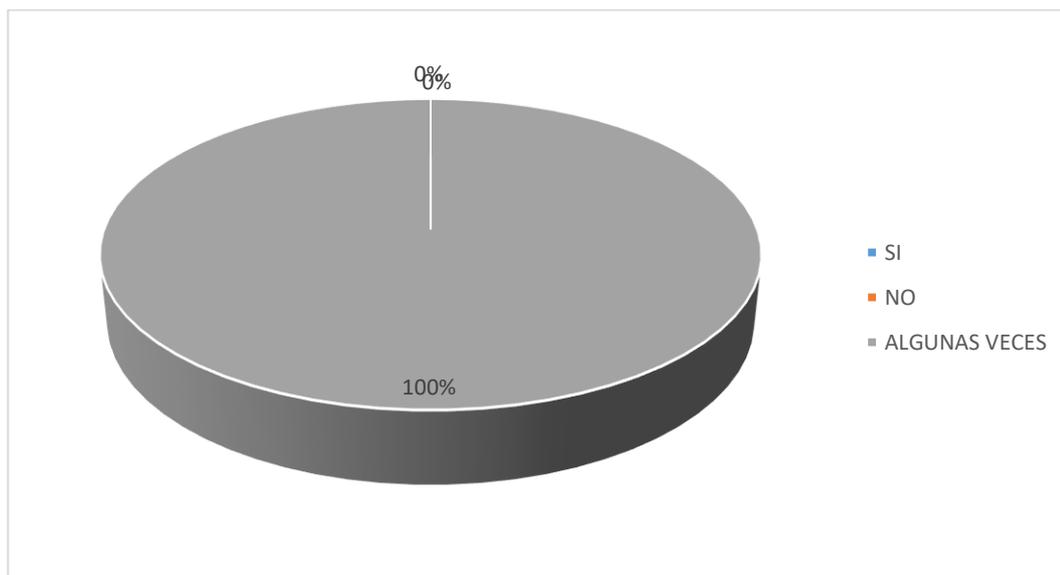
**Tabla 17**

*Se encuentra vigente su contrato de arriendo al momento del procedimiento especial de desalojo*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Porcentaje válido</b>	<b>Porcentaje Acumulado</b>
Si	0	0.0	0.0	
No	0	00.0	00.0	
Algunas veces	20	100.0	100.0	100.0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 17**

*Está vigente su contrato de arriendo al momento del procedimiento especial de desalojo*



**Interpretación:** Los consultados expresaron en su totalidad, en otras palabras, 100% Algunas Veces se encuentra vigente su contrato de arriendo al momento del procedimiento especial de desalojo.

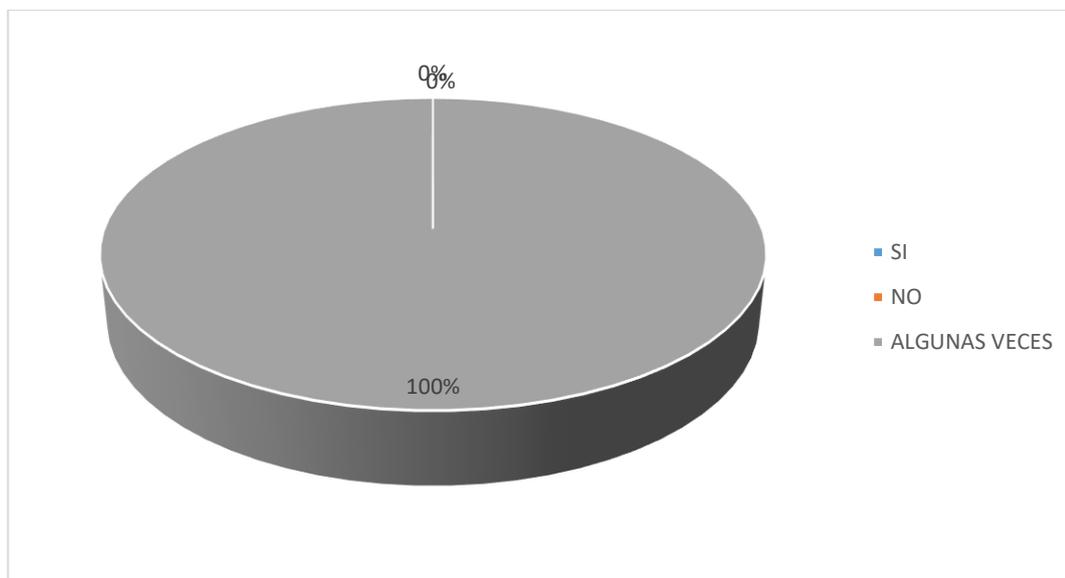
**Tabla 18**

*La resolución se lleva a cabo mediante “resolución por intimidación”*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Válido	Porcentaje Acumulado
Si	0	0.0	0.0	
No	0	00.0	00.0	
Algunas veces	20	100.0	100.0	100.0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 18**

*La resolución se lleva a cabo mediante “resolución por intimidación”*



**Interpretación:** Se visualiza en las respuestas diagramadas en la imagen la totalidad se inclinó en 100% por Algunas Veces la resolución de desalojo se lleva a cabo mediante “resolución por intimidación”.

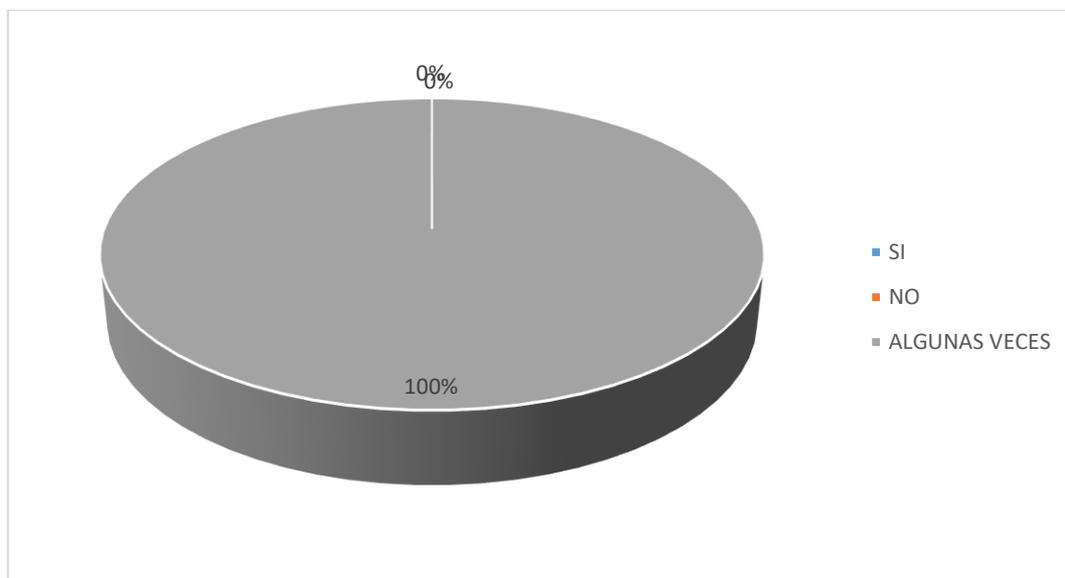
**Tabla 19**

*La resolución se lleva a cabo mediante “resolución por autoridad del acreedor”*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Válido	Porcentaje Acumulado
Si	0	0.0	0.0	
No	0	00.0	00.0	
Algunas veces	20	100.0	100.0	100.0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 19**

*La resolución se lleva a cabo mediante “resolución por autoridad del acreedor”*



**Interpretación:** Las respuestas proporcionadas por la personas involucradas en el estudio a la pregunta requerida 100% expresaron que Algunas veces la resolución de desalojo se lleva a cabo mediante “resolución por autoridad del acreedor”.

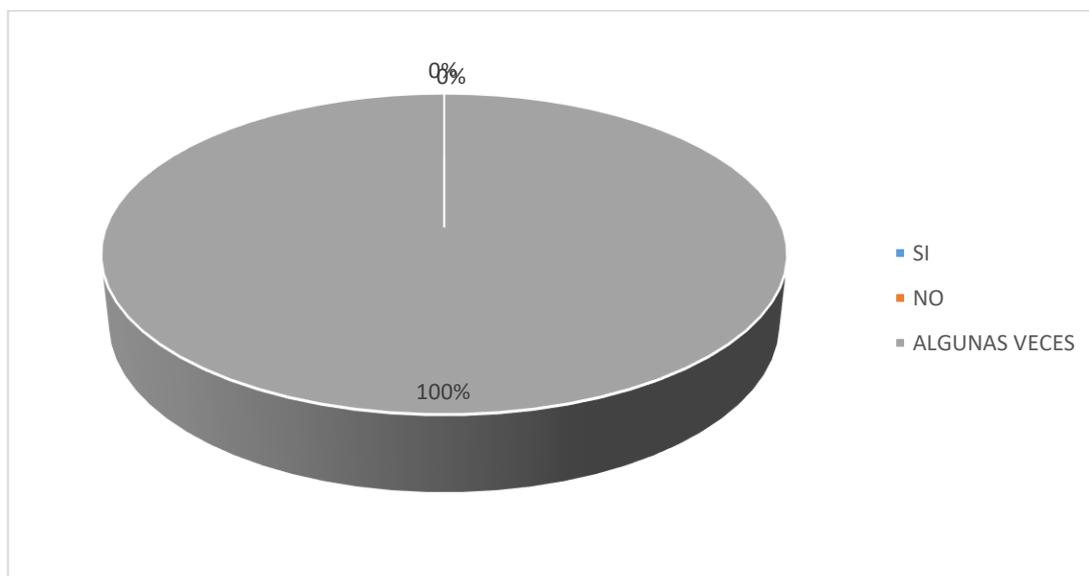
**Tabla 20**

*La resolución se lleva a cabo mediante “resolución de pleno derecho”*

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>Porcentaje Válido</b>	<b>Porcentaje Acumulado</b>
Si	0	0.0	0.0	
No	0	00.0	00.0	
Algunas veces	20	100.0	100.0	100.0
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

**Figura 19**

*La resolución se lleva a cabo mediante “resolución de pleno derecho”*



**Interpretación:** Se observó en un 100% que las respuestas de los consultados fueron Algunas Veces la resolución de desalojo se lleva a cabo mediante “resolución de pleno derecho”.

## 5.2. Contrastación de las hipótesis.

### Hipótesis General

Existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo con intervención de Notario en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021.

**Tabla 21**

*Correlaciones de las variables de la investigación.*

		Procedimiento especial de desalojo	El incumplimiento del contrato de arrendamiento
Procedimiento especial de desalojo	Correlación de Pearson	1	0.832**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	20	20
Incumplimiento del contrato de arrendamiento	Correlación de Pearson	0.832**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	20	20

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

### Planteamiento hipotético:

H<sub>0</sub>. No Existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo con intervención de Notario en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021.

H<sub>1</sub>. Existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo con intervención de Notario en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021.

### Conclusión

Una vez hecha la prueba estadística correspondiente para las dos variables del presente estudio, con la aplicación informática seleccionada para tal fin se encontró que existe una correlación con un valor positivo alto que corresponde a 0.832 por lo que lleva a que no se acepte el planteamiento hipotético nulo (H<sub>0</sub>) sino que se considere que: Existe relación significativa entre el procedimiento especial

de desalojo con intervención de Notario en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021.

### Hipótesis Específica primera

Existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo por falta de pago en el incumplimiento de contrato de arrendamiento Santa Anita – 2021.

**Tabla 22.**

*Correlaciones de las variables.*

		Procedimiento especial de desalojo	El incumplimiento del contrato de arrendamiento
Por falta de pago	Correlación de Pearson	1	0.797**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	20	20
Incumplimiento del contrato de arrendamiento	Correlación de Pearson	0.797**	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	20	20

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

### Planteamiento hipotético:

H<sub>0</sub>. No Existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo por falta de pago en el incumplimiento de contrato de arrendamiento Santa Anita – 2021.

H<sub>1</sub>. Existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo por falta de pago en el incumplimiento de contrato de arrendamiento Santa Anita – 2021.

### Conclusión

Efectuada la prueba estadística correspondiente para las dos variables del

presente estudio, con la aplicación informática seleccionada para tal fin se encontró que existe una correlación con un valor positivo alto de 0.797 por lo cual se llega a la siguiente conclusión: **existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo por falta de pago en el incumplimiento de contrato de arrendamiento Santa Anita – 2021.**

### **Hipótesis Específica segunda**

Existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo por ocupación precaria en el incumplimiento del contrato de arrendamiento en Santa – Anita -2021.

**Tabla 23**

*Correlaciones de las variables del estudio.*

		<b>Procedimiento especial de desalojo</b>	<b>El incumplimiento del contrato de arrendamiento</b>
Por ocupación precaria	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N	1 20	0.827** 20
Incumplimiento del contrato de arrendamiento	Correlación de Pearson Sig. (bilateral) N	0.827** 20	1 20

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

### **Supuestos Hipotéticos:**

H<sub>0</sub>. No existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo por ocupación precaria en el incumplimiento del contrato de arrendamiento en Santa – Anita -2021.

H<sub>1</sub>. Existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo por ocupación precaria en el incumplimiento del contrato de arrendamiento en Santa – Anita -2021.

### Conclusión

Realizada la prueba estadística correspondiente se encontró un valor alto y positivo de relación entre las variables del estudio de 0.827 lo que evidencia que: Existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo por ocupación precaria en el incumplimiento del contrato de arrendamiento en Santa – Anita -2021.

### Hipótesis Específico-tercera

Existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo por vencimiento de contrato en el incumplimiento de arrendamiento en Santa -Anta – 2021.

**Tabla 24**

*Correlaciones de las variables estudiadas.*

		<b>Procedimiento especial de desalojo</b>	<b>El incumplimiento del contrato de arrendamiento</b>
Por vencimiento de contrato	Correlación de Pearson	1	0.793**
	Sig. (bilateral)		,000
	N	20	20
El incumplimiento del contrato de arrendamiento	Correlación de Pearson	0.793*	1
	Sig. (bilateral)	,000	
	N	20	20

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

### Planteamiento Hipotético:

- H<sub>0</sub>. Existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo por vencimiento de contrato en el incumplimiento de arrendamiento en Santa - Anta – 2021.
- H<sub>1</sub>. Existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo por vencimiento de contrato en el incumplimiento de arrendamiento en Santa -

Anta – 2021

### **Conclusión:**

Aplicado la herramienta informática seleccionada para la prueba estadística que permitió obtener un coeficiente de 0.793 representando un valor positivo alto por ello se acepta que: Existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo por término de convención en la infracción del tratado de renta – Santa -Anta – 2021.

### **5.3. Discusión de resultados**

#### **La hipótesis general**

Demostró que existe una relación practica y significativa entre el acto jurídico que promueve el “Procedimiento especial de desalojo con intervención de Notario” y el “Incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021”. Se constató mediante la opinión de los evaluados, los cuales en su totalidad manifestaron que desconocen los procedimientos especiales del desalojo ya que la mayoría no cuenta con un contrato firmado formalmente por Notaria. La informalidad que prevalece en estos tipos de procedimientos condujo a inferir que es importante que se tomen medidas preventivas al respecto de lo contrario en el futuro habrá más incertidumbre al respecto; además su coeficiente también aprueba este resultado por ser positivo y alto de 0.832.

Agrega Quispe (2018), en su tesis “*Aplicación del registro administrativo de arrendamiento para vivienda R.A.V. por los notarios del Departamento de Puno – 2016*”. Si bien es cierto que los notarios otorgan legalidad a los actos, éstos no tuvieron un impacto significativo en la implementación de la RAV. De hecho, solo se integraron 15 notarios nacionales; solo el 2% de los notarios de la región Puno, que corresponde al notario de la provincia analizada, utiliza este sistema

#### **La hipótesis específica uno**

Justificó que los procedimientos que hacen especialísimo al desalojo por falta de pago tienen una relación practica y significativa en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021. El coeficiente de la prueba que contrastó las variables fue de 0.797.

Grosso modo se verificó que existe relación significativa entre ambas variables según, la opinión del 100% de los consultados (familias afectadas). En la

actualidad en dicho ámbito el máximo común denominador por desalojo es la falta de pago, esto conlleva a que los arrendadores incumplan con los contratos pautados. Es lamentable pero las personas que tienen algunos bienes muebles (viviendas, departamentos, terrenos, oficinas, otros), no les será fácil alquilarlos y ahí se impondrá entonces el privilegio. Cabe decir, para los efectos del Código Procesal Civil, ambas partes son importantes y se le puede brindar la debida protección si su proceder se encuentra enmarcado en lo que determina el mencionado Código. El mismo reza en su “Artículo 1341. El convenio que estipule que una de las partes está obligada a pagar una multa en caso de incumplimiento, tiene por efecto restringir la compensación a esta disposición y devolver la contraprestación, si la hubiere; a menos que se haya indicado una indemnización por daños y perjuicios.

Infiere ... Salvatierra & Odicio (2020), en su tesis de grado titulada “*El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de coronel Portillo, año 2019*”. La táctica que se emplea en el Poder Judicial para atacar asuntos de desalojos, los cuales son tediosos y muchos más extensos en concordancia con los seguidos bajo el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial.

### **La hipótesis específica dos**

Advirtió que el procedimiento especial de desalojo por ocupación precaria tiene una relación práctica y significativa en el incumplimiento del contrato de arrendamiento en dicha localidad. Los resultados contrastados mediante la R de Pearson arrojaron un valor positivo y alto de 0,827. En criterios descriptivos el 100 % están de acuerdo con esta relación por los comentarios que añadieron sobre el mismo. Doctrinariamente quedó entendido que la ocupación precaria se da por falta de título o también cuando el que se tenía ha caducado, demostrado en el Artículo 911 (C.P.C). Respetando el derecho a defensa de las partes en controversia amparados en dicho código, se detectó que en un proceso de desalojo por ocupación precaria el juez tiene la facultad de presentar las pruebas necesarias para efectos de esclarecer si el demandante es el dueño o titular del bien que está en conflicto. Todas estas consideraciones demostradas son importantes antes de ceder un bien o establecer algún tipo de contrato.

En similitud resulta significativo y práctico los cometarios en Ecuador de

Baquero (2018), realizó una investigación sobre “*La autonomía de la acción de indemnización de perjuicios por incumplimiento de un contrato bilateral*”. En la Universidad San Francisco de Quito. Esta es una excusa para la independencia de los daños por incumplimiento de un contrato bilateral. Luego de un cuidadoso análisis del problema jurídico, se utiliza una interpretación gramatical, según la cual "con perjuicio" no significa otra cosa que considerar su eventual adición a la ejecución o extinción del contrato. El estándar simplemente lo permite, pero en realidad no lo hace cumplir. Desde el art. No es posible comprender el verdadero significado de 1505 a través de una mera interpretación gramatical, recurrimos a una interpretación histórica, lógica y sistemática. El examen de los diversos proyectos de Bello, el Código como antecesor directo de la norma, los diversos casos en que el Código Civil y el ordenamiento jurídico ecuatoriano acceden a la autonomía sustitutiva, muestran que el objeto del artículo 1505 es únicamente permitir acumular.

### **La hipótesis específica tres**

Verificó que los procedimientos que hacen especialísimo al desalojo por prescripción de contrato tienen una relación práctica y significativa en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa –Anta – 2021. **Siendo el coeficiente que ofrece garantía a ese resultado de 0.793.** De igual manera se confirmó que las familias encuestadas no cumplen con los procedimientos implícitos en el contrato, ver tabla 16 análisis descriptivo, de la misma manera la totalidad de estos opinaron que A veces firman los contratos y por ende, a estos grupos son los que vienen mayormente incurriendo en conflictos por situaciones de desalojado por incumplimiento y vencimiento de estos contratos.

*Un caso particular y que resulta ser práctico para este estudio es el de Velásquez (2020), realizó un estudio enfocado en “El incumplimiento esencial del contrato en el derecho privado colombiano”.* Comentó que aun habiendo vacío en la literalidad de los artículos 1546 C.C. y 870 C.Com., si se examina todo el ordenamiento jurídico: principios constitucionales, principios generales del derecho, la medicina del objeto en los contratos de gestión y de trabajo, normas de derecho civil y comercial, jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia sobre compra civil, laudos arbitrales y doctrina colombiana; Lógicamente, el único

incumplimiento que puede dar lugar a una acción de resolución exitosa es un incumplimiento material o determinante. De ese conjunto de normas y sentencias se puede extraer e integrar por analogía iuris en 156 d.C. la regla amplia, (el incumplimiento sustancial como condición para la acción resolutoria). y 870 C. Com. La violación fundamental es un principio que se aplica no solo en el derecho privado, igual se ve en lo jurídico y todo su cuerpo técnico.

## CONCLUSIONES

Antes los resultados obtenidos mediante las encuestas aplicadas se lograron llegar a las siguientes conclusiones:

Para el objetivo general, planificado en determinar la relación entre los: “Procedimiento especial de desalojo con intervención de Notario” y el “Incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021”:

Al respecto, se evidencia que existe un marcado informalismo en cuanto a los procedimientos de contratos de algunos de estos bienes (Casa, Departamentos, terrenos, Oficinas, otros), por lo que cada día este fenómeno se hace más frecuente en nuestro país, entre las características más apremiantes: las familias evaluadas no conocen los procedimientos para el desalojo, no conocen como deben ser presentadas la orden de desalojo, mucho menos conocen los requisitos que deben acompañar la orden de desalojo. Todas estas faltas son discriminatorias a la hora de proceder a realizar un desalojo ante un contrato de arriendo.

El objetivo específico: Determinar la relación entre los Procedimiento especialísima de la expulsión por falta de pago en el incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Resalta que en el Perú existen normas jurídicas que determinan la manera o la forma de cómo debe proceder el Juez y el Notarios en caso de un procedimiento de desalojo, por ejemplo, está la Ley 30201, la 30933 y el Código Procesal Civil. La Ley 30933, abarca aspectos puntuales que tienen que ver específicamente con el desalojo por intervención Notarial: Dicha Ley expone que los procedimientos para

llevar un desalojo bajo esta figura exigen, primero, bautizar el contrato de arrendamiento bajo cierta formalidad, como es: Escritura Pública o por un Formulario. En concordancia, al cumplir con los supuestos de fallas en las cancelaciones o fin de contrato, entonces, este arrendador va al notario para que éste confirme que el arrendatario está incurso en alguna de las dos causales antes indicadas. Así, el notario emitirá un acta que podrá ser cumplimentada ante un Abogado Juez de Paz.

El siguiente objetivo específico, referido a: Determinar la relación entre el Procedimiento especialísimo del desalojo por ocupación precaria en el incumplimiento del contrato de arrendamiento en dicha localidad. Señala que existe una relación significativa entre ambas variables.

Este señala que es evidente que los procesos de desalojo por ocupación precaria es una situación que genera muchas controversias en los tribunales y antes Notarios en el contexto peruano, por las mismas características que conducen a dichos procedimientos, estas son : la Inexistencia de un contrato firmado entre las partes , y la otra viene dada por la caducidad del mismo, en caso de aquellos grupos formalmente legales con estos trámites, que es una minoría correspondiente al 20% de las familias consultadas.

Este otro objetivo buscó: Determinar la relación entre el Procedimiento especial de desalojo por Vencimiento de Contrato y el Incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa –Anta – 2021.

Los resultados demuestran que existe una relación significativa entre las variables señaladas, también se evidenció que estos procedimientos pueden llevarse a cabo mediante prevalencia Jurídica y vías resolutorias con el fin de que las partes involucradas no sean afectadas, simplemente se dará un veredicto a favor de la razón.

## **RECOMENDACIONES**

Actualmente es importante para el Perú y sus habitantes que se respeten las leyes, que estas no solo queden sustentadas en un documento escrito, sobre todo cuando se trata de buscar soluciones a hechos conflictivos provocados por el desconocimiento, impericia, falta de cultura, educación, que históricamente viene afectando social y económicamente a una o a un grupo de personas (familia), como es el caso del desalojo por incumplimiento de los contratos de arrendamiento.

Ante cualquier procedimiento de desalojo debe primar las leyes que respaldan estos procedimientos como es el caso de la Ley 30201, 30933 y el respectivo Código Procesal Civil. Siempre y cuando las mismas se apliquen con equidad. Su aplicación ante cualquier procedimiento no debe buscar privilegiar a un grupo, debe prevalecer el principio de la verdad y honestidad y buscar los mejores términos en materia de desalojo por incumplimiento de contratos, aunado a una campaña de sensibilización que favorezca tanto al arrendatario como al arrendador.

También, es oportuno que tanto la dirección como la Delegación de justicia busquen asumir retos además de lo recomendado en los Ítem anteriores la, obligación de mejorar la penuria procesal, que se encuentra impidiendo los procesos en los Juzgados de Paz Letrados, en lo que respecta a las pretensiones de desalojos por ocupante de esta naturaleza.

De allí la importancia para que los legisladores revisen y discutan algunas incongruencias que causan confusión en su interpretación como es el caso del Artículo 2 de la Ley 30933, publicada el 24 de abril del 2019. Al objeto de regular el régimen especial de expulsión con seguimiento Notarial.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Aguirre (2014)

Arias (2011)

Baquero (2018). “La autonomía de la acción de indemnización de perjuicios por incumplimiento de un contrato bilateral”. [Tesis de Posgrado. Universidad San Francisco de Quito. Ecuador].

Chávez (2008)

Código Civil Peruano

Código Procesal Civil

Díaz (2011). Metodología de la investigación.

Flores (2013).

Flores & Llave (2021)

Gómez (2018). “Compendio de derechos y obligaciones en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana y local comercial en Colombia”. [Tesis de Pregrado. Universidad Católica de Colombia. Bogotá. Colombia].

Guevara, et. al. (2017). “La evolución del concepto de contrato y su incidencia en los principales mecanismos de protección del acreedor insatisfecho”. [Tesis de Posgrado. Universidad de Chile. Chile].

Gunter (2020). “El desalojo es un mecanismo jurídico destinado a proteger las situaciones jurídicas”

Hurtado (2014)

Jiménez (2019). “Contrato de arrendamiento con plazo indeterminado y la eficacia jurídica intrapartes en la Provincia de Barranca - años 2017 al 2018 – Perú”. [Tesis de Pregrado. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión. Perú].

Ley N° 30933

Moya (2009)

Olivares (2019)

Pintado & Pulcan (2020). “Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerequisite esencial para demandar el desalojo”. [Tesis de Pregrado. Universidad Privada Antonio Guillermo Urrelo. Perú].

Pisco (2016)

Pulido (2019). “Desalojo notarial “Express” en la restitución del bien inmueble Peruano”. [Tesis de Pregrado. Universidad Cesar Vallejo. Perú].

Quispe (2018). “Aplicación del registro administrativo de arrendamiento para vivienda R.A.V. por los notarios del Departamento de Puno – 2016”. [Tesis de Pregrado, Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez. Perú].

Richard L. (2017). Metodología de la investigación.

Salvatierra & Odicio (2020). “El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de coronel Portillo, año 2019”. [Tesis de Pregrado. Universidad Nacional de Ucayali – Perú].

Sánchez (2019)

Velásquez (2020). “El incumplimiento esencial del contrato en el derecho privado colombiano”. [Tesis de Posgrado. Universidad EAFIT- Medellín. Colombia].

Zúñiga (2018). “Consecuencias jurídicas respecto de las nuevas atribuciones notariales en materia de inquilinato”. [Tesis de Posgrado. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Ecuador].

Wong (2015). El proceso de desalojo.

**ANEXOS**

### Anexo 1. Matriz de Consistencia

#### Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención de Notario y el Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento - Santa Anita - 2021.

<b>Problema General</b>	<b>Objetivo general</b>	<b>Hipótesis</b>	<b>Variables y dimensiones</b>	<b>Metodología</b>
¿De qué manera se relaciona el procedimiento especial de desalojo con intervención de Notario en el incumplimiento del contrato de Arrendamiento -Santa Anita -2021?	Determinar de qué manera se relaciona el procedimiento especial de desalojo con intervención de Notario en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021.	Existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo con intervención de Notario en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021.	<b>Variable Independiente:</b> Procedimiento especial de desalojo.	<b>Tipo de Investigación</b> Básica  <b>Nivel de investigación</b> Correlacional
<b>Problema específico</b>	<b>Objetivos específicos.</b>	<b>Hipótesis Específicas</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿De qué manera se relaciona el procedimiento especial de desalojo por falta de pago en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021?</li> <li>• ¿De qué manera se relaciona el procedimiento especial de desalojo por</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Determinar de qué manera se relaciona el procedimiento especial de desalojo por falta de pago en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021</li> <li>• Determinar de qué manera se</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo por falta de pago en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021.</li> <li>• Existe relación significativa</li> </ul>	<b>Variable Dependiente:</b> Incumplimiento del Contrato de Arriendo.	<b>Diseño</b> Transeccional o transversal  <b>Población</b> 20 familias

<p>ocupación precaria en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa – Anita -2021?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿De qué manera se relaciona el procedimiento especial de desalojo por vencimiento de contrato en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa -Anta - 2021?</li> </ul>	<p>relaciona el procedimiento especial de desalojo por ocupación precaria en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa – Anita -2021.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Determinar de qué manera se relaciona el procedimiento especial de desalojo por vencimiento de contrato en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa –Anta – 2021.</li> </ul>	<p>entre el procedimiento especial de desalojo por ocupación precaria en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa – Anita -2021.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Existe relación significativa entre el procedimiento especial de desalojo por vencimiento de contrato en el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa -Anta – 2021.</li> </ul>		<p><b>Muestra</b> 20 familias</p> <p><b>Instrumento</b> Cuestionario</p> <p><b>Estadística</b> Software IBM SPSS versión 25</p>
--	--	--	--	---

**Anexo 2. Matriz de Operacionalización de las variables**

<b>Variable</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Dimensiones</b>	<b>Indicadores</b>
<p align="center"><b>Variable independiente:</b></p> <p align="center">Procedimiento especial de desalojo</p>	<p>Procedimiento especial de desalojo con intervención notarial (Ley N° 30933). Este tipo de proceso también se exige la celebración del contrato de arrendamiento bajo cierta formalidad, como es: escritura pública o mediante formulario. En ese sentido, si se cumplen con los supuestos de falta de pago o vencimiento de contrato, el arrendador se dirige al notario para que éste verifique que el arrendatario se encuentra inmerso dentro de cualquiera de las dos causales mencionadas. Así, el notario emitirá un acta, la cual podrá ser ejecutada ante un Juez de Paz Letrado. En este tipo de proceso se sigue el siguiente procedimiento: 3 días 2 días Notario recibe 1.</p>	<p>Tipos</p> <p>Características</p> <p>Causales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incumplimiento de contrato</li> <li>• Vencimiento del contrato</li> <li>• Contrato escrito</li> <li>• Notario, intervención judicial</li> <li>• Requisitos para el desalojo</li> <li>• Motivos</li> <li>• Obligaciones, deberes</li> </ul>
<p align="center"><b>Variable dependiente:</b></p> <p align="center">Incumplimiento del contrato de arriendo</p>	<p>“Artículo 1341 del CPC. El pacto por el que se acuerda que, en caso de incumplimiento, uno de los contratantes queda obligado al pago de una penalidad, tiene el efecto de limitar el resarcimiento a esta prestación y a que se devuelva la contraprestación, si la</p>	<p>Tipo de contrato</p> <p>Naturaleza jurídica</p> <p>Vía resolutoria</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tipo de contrato</li> <li>• Incumplimiento del contrato</li> <li>• Formas establecidas en la ley de solución</li> </ul>

	hubiere; salvo que se haya estipulado la indemnización del daño.		
--	--	--	--

### Anexo 3. Matriz de Operacionalización de los Instrumentos

#### Cuestionario

VARIABLE	INDICADORES	ITEMS
<b>Variable Independiente (X)</b> Procedimiento especial de desalojo	Tipos	¿Sabe ud el tipo de proceso que se le aplica para el desalojo? ¿Conoce Ud. cómo debe ser presentada la orden de desalojo? ¿Conoce Ud. los requisitos que se deben adjuntar con dicha solicitud?
	Características	¿Cuenta Ud. con un contrato escrito de arrendamiento? ¿El procedimiento aplicado es ejecutado por un notario o por intervención judicial? ¿Conoce Ud., quienes son competentes para ejecutar el procedimiento especial de desalojo? ¿Sabe Ud. cuáles son los requisitos para cumplir el procedimiento especial de desalojo?
	Causales	¿Conoce Ud. el motivo por el cual se le aplica el procedimiento especial de desalojo? ¿Conoce usted las causales para dar por terminado un contrato de arrendamiento?
<b>Variable dependiente (Y)</b> Incumplimiento del contrato de arriendo	Tipo de contrato	¿Tiene Ud. un contrato de arriendo? ¿Conoce el tipo de contrato de arriendo que tiene? ¿Conoce usted cuales son las obligaciones que tiene que cumplir, el dueño de casa antes de arrendar un bien? ¿Sabe usted que derechos tiene el arrendador en la Ley?
	Naturaleza jurídica	¿Conoce Ud. los deberes y derechos que incluye el contrato de arriendo? ¿Ha incurrido en el incumplimiento de algunas de cláusulas del contrato de arriendo? ¿Se encuentra vigente su contrato de arriendo al momento del procedimiento especial de desalojo?

	Vía resolutoria	¿La resolución se lleva a cabo mediante “resolución por intimidación”? ¿La resolución se lleva a cabo mediante “resolución por autoridad del acreedor”? ¿La resolución se lleva a cabo mediante “resolución de pleno derecho”?
--	-----------------	--

#### Anexo 4. Instrumento (s) de recolección de datos

### Cuestionario virtual

A continuación, se presentan una serie de preguntas relacionadas con el tema de investigación relacionada con el Procedimiento especial de desalojo y el Incumplimiento del contrato de arriendo. Marque con una (X) la mejor opción que sea la realidad

Si	<b>1</b>
No	<b>2</b>
Alguna vez	<b>3</b>

N°	Preguntas	ESCALA		
		1	2	3
	<b>Dimensiones/Ítems</b>			
<b>Procedimiento especial de desalojo</b>				
1	¿Sabe Ud. el tipo de proceso que se le aplica para el desalojo?			
2	¿Conoce Ud. cómo debe ser presentada la orden de desalojo?			
3	¿Conoce Ud. los requisitos que se deben adjuntar con dicha solicitud?			
4	¿Cuenta Ud. con un contrato escrito de arrendamiento?			
5	¿El procedimiento aplicado es ejecutado por un notario o por intervención judicial?			
6	¿Conoce Ud., quienes son competentes para ejecutar el procedimiento especial de desalojo?			
7	¿Sabe Ud. cuáles son los requisitos para cumplir el procedimiento especial de desalojo?			
8	¿Conoce Ud. el motivo por el cual se le aplica el procedimiento especial de desalojo?			

9	¿Conoce usted las causales para dar por terminado un contrato de arrendamiento?			
10	¿Tiene Ud. un contrato de arriendo?			
11	¿Conoce el tipo de contrato de arriendo que tiene?			
12	¿Conoce usted cuales son las obligaciones que tiene que cumplir, el dueño de casa antes de arrendar un bien?			
13	¿Sabe usted que derechos tiene el arrendador en la Ley?			
14	¿Conoce Ud. los deberes y derechos que incluye el contrato de arriendo?			
15	¿Ha incurrido en el incumplimiento de algunas de cláusulas del contrato de arriendo?			
16	¿Se encuentra vigente su contrato de arriendo al momento del procedimiento especial de desalojo?			
17	¿La resolución se lleva a cabo mediante “resolución por intimidación”?			
18	¿La resolución se lleva a cabo mediante “resolución por autoridad del acreedor”?			
19	¿La resolución se lleva a cabo mediante “resolución de pleno derecho”?			

## Anexo 5. Validación de Expertos respecto al instrumento

### I. Datos Generales

- 1.1. Apellidos y Nombres del Experto (a): Mg. AMILCAR VILLEGAS MONTEZA  
 1.2. Cargo e Institución donde labora: Docente e Investigador – Instituto CERVANTES  
 1.3. Apellidos y Nombres de los Autores: Lister Paul Padilla López y Alva Marina Flor Pizarro

### III. Aspectos de Validación

Indicadores	Criterio	Deficiente				Regular				Buena				Muy Buena				Excelente			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Claridad	El lenguaje se presenta de manera clara																				X
Objetividad	Expresado para conocer en cuanto al comportamiento de las variables																				X
Actualidad	Muestra contenidos de las variables que actualmente se maneja																				X
Organización	Existe una organización lógica en la presentación de los ítems respectivos																				X
Suficiencia	Comprende los aspectos de cantidad y calidad suficiente																				X
Consistencia	Basado en aspectos teóricos y científicos en relación a las variables																				X
Coherencia	Entre las áreas de las variables																			X	
Metodología	La estrategia responde al propósito de la investigación																			X	
Intencionalidad	Adecuado para determinar sobre el comportamiento de las dimensiones																			X	

### IV. Opinión de Aplicabilidad: ES APLICABLE

V. Promedio de Valoración: Validación Cuantitativa:  Validación Cualitativa:



Mg. AMILCAR VILLEGAS MONTEZA

Lima, 02 de agosto de 2021

### I. Datos Generales

- 1.1. Apellidos y Nombres del Experto (a): Mg. Jose Oscar Sierra Sanchez  
 1.2. Cargo e Institución donde labora: Docente e Investigador  
 1.3. Apellidos y Nombres de los Autores: Lister Paul Padilla López y Alva Marina Flor Pizarro

### III. Aspectos de Validación

Indicadores	Criterio	Deficiente				Regular				Buena				Muy Buena				Excelente			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Claridad	El lenguaje se presenta de manera clara																				X
Objetividad	Expresado para conocer en cuanto al comportamiento de las variables																				X
Actualidad	Muestra contenidos de las variables que actualmente se maneja																				X
Organización	Existe una organización lógica en la presentación de los ítems respectivos																				X
Suficiencia	Comprende los aspectos de cantidad y calidad suficiente																				X
Consistencia	Basado en aspectos teóricos y científicos en relación a las variables																				X
Coherencia	Entre las áreas de las variables																				X
Metodología	La estrategia responde al propósito de la investigación																				X
Intencionalidad	Adecuado para determinar sobre el comportamiento de las dimensiones																				X

### IV. Opinión de Aplicabilidad: ES APLICABLE

V. Promedio de Valoración:

Validación Cuantitativa:

18

Validación Cualitativa:

EXCELENTE

Lima, 09 de agosto de 2021

Mg. Jose Oscar Sierra Sanchez



### I. Datos Generales

- 1.1. Apellidos y Nombres del Experto (a): Mg. Nydia Verónica Valverde Villar  
 1.2. Cargo e Institución donde labora: Docente e Investigador  
 1.3. Apellidos y Nombres de los Autores: Lister Paul Padilla López y Alva Marina Fior Pizarro

### III. Aspectos de Validación

Indicadores	Criterio	Deficiente				Regular				Buena				Muy Buena				Excelente			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Candad	El lenguaje se presenta de manera clara																				X
Objetividad	Expresado para conocer en cuanto al comportamiento de las variables																				X
Actualidad	Muestra contenidos de las variables que actualmente se maneja																				X
Organización	Existe una organización lógica en la presentación de los ítems respectivos																				X
Suficiencia	Comprende los aspectos de cantidad y calidad suficiente																				X
Consistencia	Basado en aspectos teóricos y científicos en relación a las variables																				X
Coherencia	Entre las áreas de las variables																				X
Metodología	La estrategia responde al propósito de la investigación																				X
Intencionalidad	Adecuado para determinar sobre el comportamiento de las dimensiones																				X

### IV. Opinión de Aplicabilidad: ES APLICABLE

V. Promedio de Valoración:

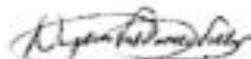
Validación Cuantitativa:

18

Validación Cualitativa:

EXCELENTE

Lima, 09 de agosto del 2021



Mg. Nydia Verónica Valverde Villar

**Anexo 6. Consentimiento Informado****AUTORIZACION PARA RESPONDER A ENCUESTA  
(CONSENTIMIENTO INFORMADO)**

Acepto participar voluntariamente en responder la presente encuesta, que tiene solo fines académicos y es de carácter confidencial, para que los Señores Bachilleres de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Peruana los Andes: **LISTER PAUL PADILLA LOPEZ** con DNI. **47258033** y **ALVA MARINA FLOR PIZARRO VASQUEZ** con DNI. **70477278** obtengan su título de Abogado.

He sido informado de que la Tesis de la presente investigación se titula:  
**"Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención de Notario y el Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento - Santa Anita - 2021"**.

En señal de conformidad firmo el presente documento.



  
\_\_\_\_\_  
Michael Ivan Ameri Casas.  
DNI: 10056453

Lima, 18 agosto 2021

**AUTORIZACION PARA RESPONDER A ENCUESTA**  
**(CONSENTIMIENTO INFORMADO)**

Acepto participar voluntariamente en responder la presente encuesta, que tiene solo fines académicos y es de carácter confidencial, para que los Señores Bachilleres de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Peruana los Andes: **LISTER PAUL PADILLA LOPEZ** con DNI. **47258033** y **ALVA MARINA FLOR PIZARRO VASQUEZ** con DNI. **70477278** obtengan su título de Abogado.

He sido informado de que la Tesis de la presente investigación se titula:

**"Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención de Notario y el Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento - Santa Anita - 2021".**

En señal de conformidad firmo el presente documento.



  
Karina Aguilar Vivanco Guillen  
DNI.: 09421260

Lima, 18 agosto 2021

**AUTORIZACION PARA RESPONDER A ENCUESTA**  
**(CONSENTIMIENTO INFORMADO)**

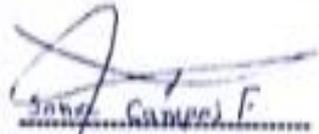
Acepto participar voluntariamente en responder la presente encuesta, que tiene solo fines académicos y es de carácter confidencial, para que los Señores Bachilleres de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Peruana los Andes: **LISTER PAUL PADILLA LOPEZ** con DNI. **47258033** y **ALVA MARINA FLOR PIZARRO VASQUEZ** con DNI. **70477278** obtengan su título de Abogado.

He sido informado de que la Tesis de la presente investigación se titula:

**"Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención de Notario y el Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento - Santa Anita - 2021"**.

En señal de conformidad firmo el presente documento.



  
Sonia Marina Campos Flores  
DNI: 59814844.

Lima, 18 agosto 2021

**AUTORIZACION PARA RESPONDER A ENCUESTA**  
**(CONSENTIMIENTO INFORMADO)**

Acepto participar voluntariamente en responder la presente encuesta, que tiene solo fines académicos y es de carácter confidencial, para que los Señores Bachilleres de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Peruana los Andes: LISTER PAUL PADILLA LOPEZ con DNI. 47258033 y ALVA MARINA FLOR PIZARRO VASQUEZ con DNI. 70477278 obtengan su título de Abogado.

He sido informado de que la Tesis de la presente investigación se titula:

**"Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención de Notario y el Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento - Santa Anita - 2021".**

En señal de conformidad firmo el presente documento.



Leslie Maricel Del Aguila Díaz

DNI: 458 402 08

Lima, 18 agosto 2021

## Anexo 7. Consideraciones Éticas



UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

FACULTAD DE CIENCIAS DE LA SALUD

DIRECCION DE LA UNIDAD DE INVESTIGACION

### DECLARACION DE CONFIDENCIALIDAD

**LISTER PAUL PADILLA LOPEZ** con DNI. 47258030 y **ALVA MARINA FLOR PIZARRO VASQUEZ** con DNI. 70477278, Bachilleres de la Escuela Académico Profesional de Derecho, venimos implementando la Tesis titulada: "Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención de Notario y el Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento - Santa Anita - 2021", en ese contexto declaramos bajo juramento que los datos que se generen como producto de la investigación, así como la identidad de los participantes serán preservados y usados únicamente con fines de investigación de acuerdo a lo especificado en los artículos 27 y 28 del Reglamento General de Investigación y en los artículos 4 y 5 del Código de Ética para la investigación Científica de la Universidad Peruana Los Andes, salvo con autorización expresa y documentada de alguno de ellos.

Lima, 12 agosto 2021



Nombre: **ALVA MARINA FLOR PIZARRO VASQUEZ**

Responsable de la investigación



Nombre: **LISTER PAUL PADILLA LOPEZ**

Responsable de la investigación



DATADESALOJO.sav [ConjuntoDatos1] - IBM SPSS Statistics Editor de datos

Archivo Editar Ver Datos Transformar Analizar Gráficos Utilidades Ampliaciones Ventana Ayuda

Visible: 60 de 60 variables

	VAR00001	VAR00002	VAR00003	VAR00004	VAR00005	VAR00006	VAR00007	VAR00008	VAR00009	VAR00010	VAR00011	VAR00012	VAR00013	VAR00014	VAR00015	V
1	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	
2	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	
3	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	
4	1,00	,00	,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	
5	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	
6	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	
7	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	
8	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	
9	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	
10	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	
11	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	
12	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	
13	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	
14	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	
15	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	
16	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	
17	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	
18	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	
19	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	
20	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	,00	,00	1,00	
21																
22																

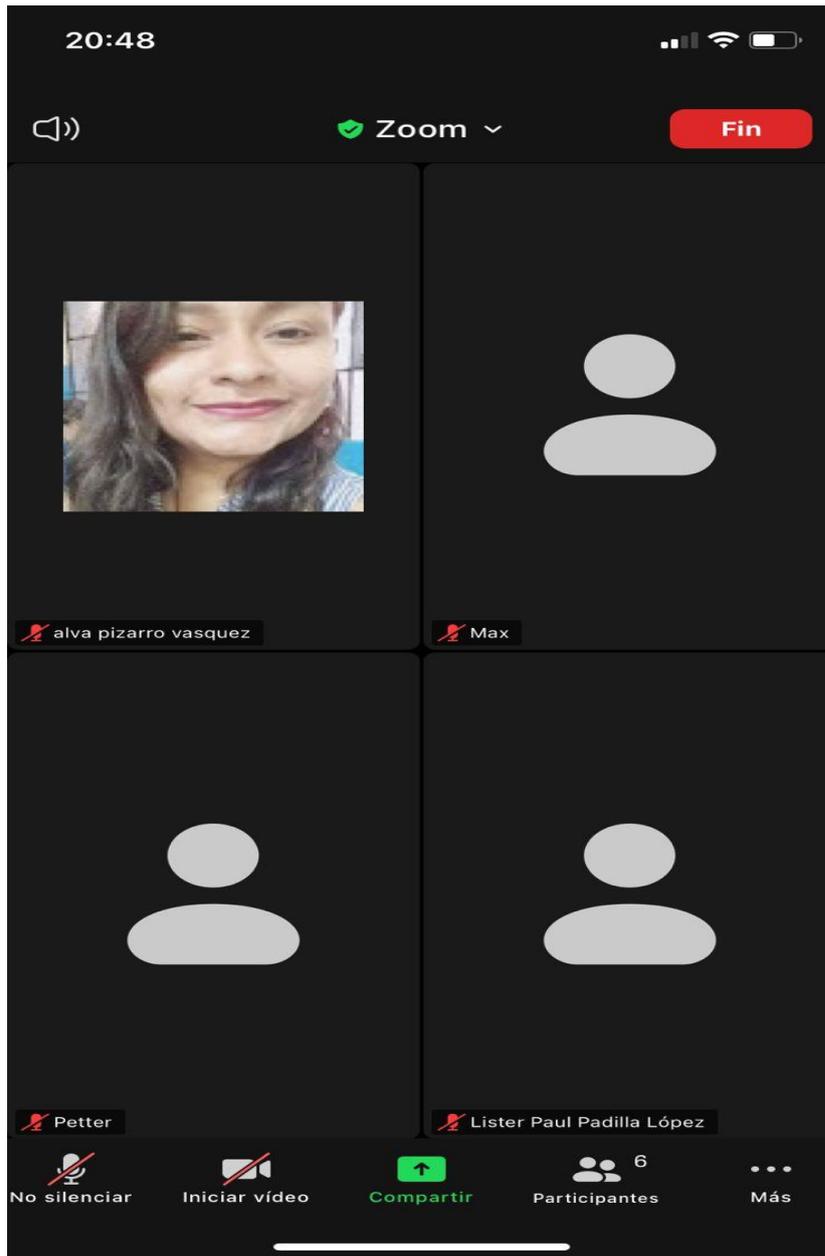
Vista de datos Vista de variables

**Fotos de la aplicación del Instrumento**









**Anexo 8. Declaración de Autoría****DECLARACION DE AUTORÍA**

Yo **Padilla López Lister Paul**, identificado con el DNI N47258033. Domiciliado en la ASOC.CJRES PARIACHI MZ R. LT.17 de la Comunidad Autogestionaria de Huaycán distrito de Ate, Provincia y Departamento de 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 hubiere lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: **Procedimiento especial de desalojo con intervención de notario y el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021**, haya incurrido en plagio o consignados datos falso.

Huancayo, 15 de mayo de 2023.



**Lister Paul Padilla Lopez**

Apellidos y Nombres

DNI N° 47258033

### DECLARACION DE AUTORÍA

Yo **Pizarro Vásquez Alva Marina Flor**, identificado con el DNI N° 70477278 Domiciliado en Jr. Republica de San Salvador 133 Urb. Villa Señor de los Milagros del Distrito de Carmen de Legua Reynoso Provincia y departamento del Callao, 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 hubiere lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: **Procedimiento especial de desalojo con intervención de notario y el incumplimiento del contrato de arrendamiento – Santa Anita – 2021**, haya incurrido en plagio o consignados datos falso.



Huancayo, 15 de mayo de 2023

**Alva Marina Flor Pizarro Vasquez**

Apellidos y Nombres

DNI N° 70477278