



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA:

Delly Katherine García Barrera

ASESOR:

Mg. Cesar Augusto Israel Ballena

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA - PERÚ

2017

Página del jurado

Nilda Yolanda Roque Gutierrez
Presidente

Henry Eduardo Salinas Ruíz
Secretario

Cesar Augusto Israel Ballena
Vocal

Dedicatoria:

La presente investigación está dedicada a mi querida familia, quienes son mi motivo de mi lucha diaria en salir adelante y en especial a mi madre, por brindarme su apoyo incondicional en todo momento.

Agradecimiento:

Agradezco en primer lugar a Dios, pues es quién da vida y salud; en segundo lugar, a mis padres ya que gracias a ellos pude formarme profesionalmente, por último y no menos importante, todas aquellas personas que de alguna forma contribuyeron en la culminación de esta investigación.

Declaración Jurada de autenticidad

Yo, **Delly Katherine García Barrera** con DNI N°74692717, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, Facultad de Derecho, Escuela de Derecho, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de citación y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto, la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiado; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales; no ha sido falseados, duplicados ni copiados y por tanto, los resultados que se presentan en la tesis se constituyen aportes a la realidad investigada.

En tal sentido asumo la responsabilidad y consecuencias que corresponda ante cualquier plagio, piratería o falsificación, por lo cual me someto a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, julio de 2017.

Delly Katherine García Barrera

DNI N°74692717

Presentación

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada **La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria**, con la finalidad de analizar, reflexionar e investigar respecto a los alcances de la inserción que trae la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento . Desde esta investigación creemos y reconocemos la importancia de su oportuna inclusión como una solución rápida para la restitución del bien referido al tiempo de espera procesal y a la vez consideramos que existen aspectos que deben ser corregidos y fortalecidos para mejorar el servicio jurisdiccional.

Así, cumpliendo con el reglamento de grados y títulos de la Universidad César Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera: En el primer capítulo, designado Introducción, se consignan la aproximación temática, trabajos previos o antecedentes, teorías relacionadas o marco teórico y la formulación del problema; estableciendo en este, el problema de investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos. En segundo capítulo, denominado Método, se abordará el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, de tipo de estudio orientado a la teoría fundamentada. Acto seguido se detalla los resultados (capítulo tercero) que permitirá arribar las discusiones (capítulo cuarto) seguido de las conclusiones (capítulo quinto) y recomendaciones (capítulo sexto), todo ello con los respaldos bibliográficos (capítulo séptimo) y de las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

La Autora.

RESUMEN

La cláusula de desahucio ofrece una solución rápida y efectiva en la restitución del inmueble al vencimiento del contrato de arrendamiento de plazo determinado pues dentro de la misma establece la ejecución de esta mediante la invocación de la acción de desahucio conocida como desalojo por vencimiento de contrato bajo el apercibimiento de iniciarse lanzamiento en 6 días. En la actualidad este tipo de procesos de desalojos tienden a hacer un castigo para el arrendador que solicita mediante el órgano jurisdiccional la tutela efectiva de un derecho que es constantemente vulnerado, no solo por los inquilinos sino de cierta forma también por los órganos de justicia; ya que no resuelven de forma oportuna estas situaciones, teniendo como consecuencia graves pérdidas económicas por el propietario generando así un desmedro en su esfera patrimonial. Esta investigación se encargó de analizar la problemática existente dentro de estos procesos de desalojo pese a las últimas modificaciones que se agregaron al código civil, teniendo como muestra entrevistas por especialistas que se encuentran diariamente resolviendo situaciones referidas al tema en cuestión. La presente investigación es de enfoque cualitativo, con alcance explicativo-descriptivo y aplicando el diseño de estudio de teoría fundamentada. Teniendo como conclusión que dentro del proceso de desalojo existen problemas que afectan gravemente el atributo de disfrute del bien por parte del propietario, existiendo deficiencias tanto en el cuerpo legal como en los operadores de justicia convirtiendo en un proceso dilatorio y tedioso, que necesita a todas luces una solución que proteja de forma oportuna el derecho de propiedad que es gravemente afectado en este tipo de procesos.

Palabras claves: desahucio, cláusula, proceso, desalojo, restitución.

ABSTRAC

The eviction clause offers a quick and effective solution in the restitution of the property at the expiration of the lease of a determined period, since within the same establishes the execution of this by invoking the action of eviction known as eviction due to expiration of contract under the warning to start launching in 6 days. At present, this type of eviction process tends to punish the landlord who, through the court, asks for the effective protection of a right that is constantly violated, not only by tenants but also in some way by the courts as well; since they do not resolve in a timely manner these situations, resulting in serious economic losses by the owner, thus generating an impairment in its patrimonial sphere. This investigation was in charge of analyzing the existing problems within these processes of eviction in spite of the last modifications that were added to the civil code, having like sample interviews by specialists who are daily solving situations referring to the subject in question. The present research is of qualitative approach, with explanatory-descriptive scope and applying the study design of grounded theory. Concluding that within the process of eviction there are problems that seriously affect the owner's attribute of enjoyment of the property, there are deficiencies in both the legal body and in the justice system, making it a tedious and tedious process that needs all a solution that protects in a timely manner the right of property that is seriously affected in this type of processes.

Key words: eviction, clause, process, eviction, restitution.