



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano.

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

AUTOR:

Jair Jesús Vásquez Gavancho

ASESOR:

Dr. Guisseppi Paul Morales Cauti

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA - PERÚ

2017

Página del jurado

Dr. Rodriguez Figueroa, José Jorge
Presidente.

Mg. Israel Ballena, Cesar Augusto
Secretario.

Dr. Morales Cauti Giuseppe Paul
Vocal.

Dedicatoria

A dios por brindarme las fuerzas para
seguir cada día

A mis padres Arminda y Ramón por
su apoyo incondicional.

Agradecimiento

A mi asesor por su gran apoyo y guía
A todas las personas que colaboraron
en la elaboración de la presente tesis

Declaración de autenticidad

Yo, Jair Jesús Vásquez Gavancho, con DNI N° 72044557, 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 cita 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-plagiada, 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 han asidos falseados, duplicados ni copiados y por tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

En tal sentido de identificar fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y la consecuencias que de mi accionar deviene, sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la universidad César Vallejo.

Lima, diciembre de 2017

Jair Jesús Vásquez Gavancho
DNI N° 72044557

Presentación

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada **LA REGULACIÓN DEL PROCESO DE DESALOJO FRENTE AL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO** que se pone a vuestra consideración, tiene como propósito analizar la diversa regulación jurídica que existe en los procesos de desalojo que versan ante el incumplimiento del contrato de arrendamiento, que ha sido suscrito por el arrendador y el arrendatario, además realiza una comparación entre todas las normas vigentes que regulan el desalojo por incumplimiento de contrato de arrendamiento, como también identifica si existe coherencia en la vigencia de esas normas, y finalmente determina si la regulación de las mismas son eficientes y ayudan a proteger el derecho del arrendador a la restitución del bien en un plazo razonable y no en muchos años de litigio.

Así, cumpliendo con el reglamento de grados y títulos de la Universidad César Vallejo, se ha organizado de la siguiente manera: en la parte introductoria se consignan los antecedentes y la formulación del problema, estableciendo en este, el problema de investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos, la fundamentación científica, teórica y la justificación. En la segunda parte se abordara 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 comprensión del problema planteado con el uso de las guías de entrevista, jurisprudencial y normativo, seguido de los resultados la que permitirá arribar a las conclusiones y recomendaciones, cada uno con su respaldo bibliográfico y anexos.

El autor

Índice

Página

Página del Jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaración de autenticidad	v
Presentación	vi
Índice	vii
Índice de tablas y figuras	viii
RESUMEN	x
ABSTRACT	xi
I. INTRODUCCIÓN	1
Aproximación Temática	2
Trabajos previos	7
Teorías relacionadas al tema	9
Formulación del problema	25
Justificación del estudio	26
Objetivo	27
Supuesto jurídico	27
II. MÉTODO	
2.1 Tipo de investigación	31
2.2 Diseño de investigación	31
2.3 Caracterización de sujetos	32
2.4 Población y muestra	33
2.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos y validez	34
2.6 Métodos de análisis de datos	37
2.7 Tratamiento de la información: unidades temáticas, categorización	38
2.8 Aspectos éticos	39
III. RESULTADOS	
3.1. Descripción de resultados de la técnica: Análisis de entrevista	41
3.2. Descripción de resultados de la técnica: Análisis Jurisprudencial	50

3.3. Descripción de resultados de la técnica: Análisis Normativo	52
IV. DISCUSIÓN	55
V. CONCLUSIÓN	65
VI. RECOMENDACIONES	68
VII. REFERENCIAS	72
ANEXOS	
Anexo 1. Matriz de consistencia	80
Anexo2. Guía de entrevista	85
Anexo3. Guía de análisis jurisprudencial	89
Anexo4. Guía de normativo	90
Anexo5. Validación del Instrumento de la Guía de Entrevista	91
Anexo5-A. Validación del Instrumento de la Guía Jurisprudencial y normativa	94
Anexo 6. Entrevista a Juan Carlos Valera Málaga	98
Anexo 6-A. Entrevista a Julio Limo Sánchez	103
Anexo 6-B Entrevista a Juana María Torreblanca Nuñez	107
Anexo 6-C Entrevista a Luis Alberto Gavancho Chávez	110
Anexo 6-D Entrevista a Jesús Manuel Soller Rodríguez	114
Anexo 6-E Entrevista a Fabiola Sotomayor Torres	118
Anexo 6-F. Entrevista a Carla Janet Chipana Carhuas	122
Anexo 7. Análisis Jurisprudencial del Pleno Jurisdiccional 2017	126
Anexo 7-A. Análisis Jurisprudencial del IV Pleno Casatorio Civil	128
Anexo 8. Análisis Normativo: Ley N° 30201	130
Anexo 8-A. Análisis Normativo: D.L N° 1177	132
Anexo 8-B. Análisis Normativo: DS N° 017-2015-Vivienda	136
Anexo 8-C. Análisis Normativo: Directiva N° 0001-2016	138
Anexo 8-D. Análisis Normativo: D.L N° 1196	140
APENDICE	
1. Fotografía con entrevistado	143

Índice de Tablas y Figuras

Tablas

Tabla 1. Antecedentes de tesis sobre desalojo	8
Tabla 2. Procesos de desalojo	23
Tabla 3. Caracterización de sujetos	33
Tabla 4. Validación de instrumento de la Guía de entrevista	37
Tabla 5. Unidades temáticas, categorización, sub categorías	39
Tabla 6. Recomendaciones en función a los objetivos	71

Figuras

Figura 1. Fases de arrendamiento de bien inmueble	6
---	---

RESUMEN

La finalidad del presente trabajo es determinar si existe coherencia en las diversas normas vigentes que regulan el proceso de desalojo cuando se presenta la causal de incumplimiento de contrato de arrendamiento, puesto que es una problemática actual a nivel nacional y que no se han tomado las medidas necesarias hasta el momento para brindar seguridad jurídica a los arrendadores de recuperar su bien inmueble en poco tiempo en caso de arrendarlo. Para cumplir con el objetivo planteado se utilizó en esta investigación cualitativa, las técnicas de recolección de datos; como entrevistas, análisis jurisprudencial y normativo, teniendo en cuenta que se ha realizado un método sistemático y exegético interpretando las diversas normas vigentes que regulan el proceso de desalojo con la finalidad de comprobar si son eficaces al momento de hacer respetar los derechos del arrendador cuando se origina el incumplimiento del contrato de arrendamiento. Como conclusión se determinó que no hay una coherencia establecida entre las normas que regulan el proceso de desalojo, en caso se configure el incumplimiento del pago del arriendo por parte del arrendatario, porque la vías normativas adoptadas no le han brindado una solución al arrendador, como tampoco le ha devuelto la seguridad de la recuperación de su inmueble en un corto plazo, simplemente se le ha dado a elegir entre tres procedimientos que no satisfacen su pretensión principal.

Palabras claves: desalojo, contrato, arrendamiento, posesión.

ABSTRACT

The purpose of this paper is to determine if there is consistency in the various rules in force that regulate the eviction process when the cause of breach of lease is presented, since it is a current problem at the national level and that no measures have been taken necessary so far to provide legal security to landlords to recover their real estate in a short time in case of leasing. In order to comply with the proposed objective, data collection techniques were used in this qualitative research; such as interviews, jurisprudential and normative analysis, taking into account that a systematic and exegetical method has been carried out, interpreting the different norms in force that regulate the eviction process in order to verify if they are effective when enforcing the rights of the landlord causes the breach of the lease contract. As a conclusion, it was determined that there is no consistency established between the rules that regulate the eviction process, in case the default of the lease payment is configured by the lessee, because the regulatory means adopted have not provided a solution to the lessor, such as He has not returned the security of the recovery of his property in a short time, he has simply been given the choice between three procedures that do not satisfy his main claim.

Keywords: Eviction, Contract, Lease, Possession.