



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los  
contratos de arrendamiento, 2023.**

**TESIS PARA OBTENER TÍTULO PROFESIONAL DE:**

Abogada

**AUTORAS:**

Ordinola Farfan, Claudia Gianella (orcid.org/0000-0002-8739-9303)

Millones Cherres, Johany del Jesus (orcid.org/0000-0003-4095-3095)

**ASESOR:**

Dr. Mucha Paitan, Angel Javier (orcid.org/0000-0003-1411-8096)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad civil y  
Responsabilidad Civil Contractual y Extracontractual y Resolución de  
Conflictos.

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía.

**LIMA - PERÚ**

**2023**

## **DEDICATORIA**

Dedico mi tesis a Dios por darme la fuerza suficiente para lograr un proyecto más en vida. A todas las personas que estuvieron en el proceso de esta investigación brindando correcciones las cuales son de suma importancia para mi tesis. A mis padres quienes son ejemplo de perseverancia y fortaleza y por brindarme su apoyo incondicional en los momentos más difíciles para alcanzar mis objetivos y a mi familia la cual me ha demostrado que la unión es lo más importante en la vida.

Ordinola Farfán, Claudia Gianella.

Dedico con todo mi corazón mi tesis a mis padres, mis hijos, y esposo, pues sin ellos no lo habría logrado, sus bendiciones a diario, a lo largo de mi vida, me protege y me lleva por el camino del bien, por eso les doy mi trabajo en ofrenda por tu paciencia y amor, madre mía, hijos y esposo, los amo.

Johany Del Jesús Millones Cherres.

## **AGRADECIMIENTO**

Expresamos nuestro agradecimiento a la Universidad César Vallejo Filial Piura, ya que a través de la cual he culminado mis estudios y de la cual siempre he recibido apoyo.

Al docente, asesor de cada uno de nosotros por los conocimientos y apoyo necesarios para el desarrollo de tesis y así ser mejores profesionales.

A nuestros padres, de los cuales siempre recibí su apoyo para alcanzar mis objetivos. por brindarme las facilidades para la ejecución de la investigación.

Finalmente agradecemos a todas aquellas personas, docentes y amigos que compartieron sus conocimientos conmigo; por su gran apoyo, tiempo e información para el logro de mis objetivos y así hacer posible la conclusión de este informe.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

Carátula .....	i
Dedicatoria.....	i
Agradecimiento.....	ii
Índice de contenidos.....	iii
Índice de tablas.....	iv
Resumen.....	v
Abstract.....	vi
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	19
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	20
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización.....	20
3.3. Escenario de estudio.....	21
3.4. Participantes.. ..	21
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	22
3.6. Procedimientos.....	23
3.7. Rigor Científico.....	23
3.8. Método de análisis de información.....	24
3.9. Aspectos éticos.....	26
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	27
V. CONCLUSIONES.....	39
VI. RECOMENDACIONES.....	40
VII. REFERENCIAS.....	41
ANEXOS	

## ÍNDICE DE TABLAS

1. Categorías y subcategorías.....	21
2. Aplicación eficaz de la cláusula resolutoria .....	29
3. Contenido de la cláusula resolutoria.....	30
4. Impedimento para que la cláusula resolutoria se aplique de manera eficaz.....	31
5. Aplicación de la cláusula resolutoria sin acudir a la vía judicial .....	31
6. Suficiencia de redacción de la cláusula resolutoria sin acudir a ninguna vía .....	32
7. La vía judicial como medio para ejecutar la cláusula resolutoria.....	32
8. El desconocimiento de las cláusulas del contrato arrendamiento por el arrendador como principal problema .....	33
9. Inclusión de más cláusulas específicas en el contrato de arrendamiento para facilitar su resolución.....	33
10. Las resoluciones judiciales como medio más eficaz para resolver los contratos de arrendamiento.....	34

## Resumen

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo general determinar la eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento. Además, es de tipo de investigación básica, cualitativa, con el diseño de la Teoría Fundamentada.

Habiendo utilizado la técnica de la entrevista con su instrumento: la guía de entrevista aplicada a abogados, magistrados civiles; otra técnica aplicada fue el análisis documental y su instrumento: la guía de análisis documental; y también se aplicó la encuesta con su instrumento el cuestionario.

Y como resultado principal encontramos que: no existe eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento, en razón de que, al redactar la cláusula resolutoria, no se realizó de manera apropiada, o el arrendatario es rebelde en cumplir los alcances de la misma.

Siendo la conclusión más importante que, para ejecutar la cláusula de resolución del contrato de arrendamiento, ante la negativa del arrendatario, el arrendador se obliga a recurrir a la instancia judicial para su ejecución.

**Palabras clave:** Contrato de Arrendamiento, clausula resolutoria, eficacia, resolución.

## **Abstract**

The present research work has as general objective to determine the effectiveness in the applicability of the resolutive clause in lease contracts.

In addition, it is of a basic, qualitative research type, with the Grounded Theory design.

Having used the interview technique with its instrument: the interview guide applied to lawyers, civil magistrates; another technique applied was the documentary analysis and its instrument: the documentary analysis guide; and also the survey was applied with its instrument the questionnaire.

And as main result we found that: there is no effectiveness in the applicability of the resolutive clause in lease contracts, because when drafting the resolutive clause, it was not done in an appropriate manner, or the lessee is rebellious in complying with the scope of the same.

The most important conclusion is that, in order to enforce the termination clause of the lease, the lessor is obliged to resort to the courts for its enforcement.

Keywords: Lease, termination clause, effectiveness, termination.

## I. INTRODUCCIÓN

En el Perú existe un déficit de viviendas por los que muchas familias se ven en la necesidad de arrendar una vivienda o parte de una. En la ciudad de Piura según el Instituto Nacional de estadística e Informática existen según los datos del censo del año 2017 que señalan que, del total de viviendas particulares con personas presentes, el 88,6% (415 mil 859) son viviendas propias y que el 6,1% (28 mil 678) son viviendas alquiladas, también señala que el arrendamiento crece en una proporción del 3% al año (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA E INFORMATICA, 2018)

Por arrendamiento se entiende que, el propietario de un bien inmueble se obliga a cederle temporalmente al arrendatario la potestad para usar el bien a cambio de una merced conductiva convenida. Así, el contrato que regula el arrendamiento es un contrato que se caracteriza por ser consensual, debido a que se perfecciona con el sólo acuerdo de voluntad de cada una de las partes y, por consiguiente, generando una serie de obligaciones a cargo de las partes que contratan, las cuales deben cumplirse en tanto es imperativo su ejecución; pueden establecerse en su contenido cláusulas especiales llamadas resolutorias que aluden a un mecanismo extra judicial para resolver dicho contrato, y solo bastaría que se configure el supuesto de hecho descrito en la citada clausula para que el contrato sea resuelto. .

A nivel Internacional, como es el caso de Chile, se ha considerado al contrato como un dispositivo que contiene una serie de cláusulas que regulan supuesto de incumplimiento y de cumplimiento, siendo facultad de las partes incorporarlas a manera de disciplina o remedio ante un eventual incumplimiento, pero de no consignarse en contrato entonces va a cobrar toda su fuerza vinculante, no como normativa legal, sino acuerdo convencional. (Vidal, 2019)

En Colombia, la institución de la resolución contractual de pleno derecho no se encuentra muy desarrollada, por lo general, quien busca resolver el contrato debe acudir obligatoriamente a la administración de justicia para que el Juez lo disponga. Sin embargo, la Corte Suprema de Justicia apertura la posibilidad de hacerlo porque así lo refiere en su Jurisprudencia (Pineda, 2018)



La resolución del contrato supone la culminación de los efectos del contrato, teniendo un punto de partida un motivo o causal de incumplimiento plasmada en el contrato por las partes (arrendatario y arrendador), cuando ésta se presenta en la realidad, la parte afectada por el incumplimiento puede pedir a la otra plasmar por escrito la resolución del contrato, en el escrito deben consignarse el motivo que genero la resolución del contrato, así como las consecuencias que dicha resolución va a generar (Fernandez, 2023).

En el Perú, se adoptó la figura de la cláusula resolutoria expresa, entendida como el pacto por el cual las partes se someten a la resolución de pleno derecho del contrato, previa notificación a su contraparte, cuando se presenta el incumplimiento de obligaciones que se encuentran en el contrato de arrendamiento, tan es así que al darse esa situación de hecho se ha promulgado la ley N°30933 no solo para efectos de resolver el contrato sino también para desalojar a los inquilinos que no cumplieron con sus obligaciones, estableciéndose las causales para recurrir a un notario público con el propósito de desalojarlos, pero al momento de ejecutar la cláusula resolutoria las personas se encuentran con una aplicación casi nula que se tergiversa su naturaleza por la cual fue creada, pues, lejos de ejecutarse por la sola notificación del afectado hacia su contraparte, muchas veces el agraviante se resiste a tal grado que es inevitable recurrir a la instancia judicial, sea en vía del proceso de conocimiento o en vía ejecutiva.

Por lo expuesto, se formuló el siguiente problema: ¿Existe eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria de los contratos de arrendamiento, Piura 2023?

La presente investigación encontró su justificación teórica en la información recogida en artículos de revisión de Scielo, tesis de repositorios institucionales, que brindaron respaldo al presente estudio, complementado por las teorías que sustentan cada categoría; así tenemos: En la Categoría: Clausula resolutoria, se basó en la teoría de la cláusula resolutoria expresa, y que según Pizarro (2017) postula que las partes se someten a un pacto mediante el cual se resuelve de pleno derecho el contrato, previa notificación de dicha decisión, siendo el motivo, el incumplimiento de una o varias obligaciones, además se basó en la teoría del incumplimiento de las obligaciones y que según Vidal (2007) se trata de un hecho

objetivo que concuerda con cualquier hecho o conducta que implique una distorsión en la ejecución de la prestación y que carece de una justificación, pero que permite activar los remedios de que dispone el acreedor sea de la ley o del propio contrato. Por otro lado, y para la categoría contrato de arrendamiento, se sustentó en la teoría general del contrato, la cual fue definida por Sanroman (2018) como aquella que se ubica dentro del derecho privado, y postula que, la autonomía de la voluntad juega un rol importante en el contrato pues, genera obligatoriedad entre las partes que participan en el contrato. La justificación metodológica, se aplicó la técnica de la entrevista con su instrumento: la guía de entrevista en los operadores jurídicos, como: abogados en ejercicio, así como magistrados especializados en materia civil, asimismo utilizó la técnica del análisis documental de documentos relacionados a la materia en estudio, con su instrumento: la guía de análisis documental y la encuesta con su instrumento, el cuestionario, instrumentos que permitieron obtener información que ayudó a alcanzar los resultados. Justificación práctica, permitió analizar y diagnosticar respecto a la eficacia en la aplicación de la cláusula resolutoria de los contratos de arrendamiento, además permitió la obtención de los resultados de la investigación, así como sus conclusiones que han servido para comprobar el supuesto formulado en la investigación, esto es, la inexistencia de eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento.

En esta tesis se consideró como objetivo general: Determinar la eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arredramiento. Por otro lado, el primer objetivo específico fue: Analizar si la eficacia de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento se logra al concurrir a la instancia judicial, y como objetivo específico segundo: determinar cuál es la problemática al momento de resolver un contrato de arrendamiento.

El supuesto: No existe eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento

## II. MARCO TEÓRICO

En lo referente a los contratos de arrendamiento se ha encontrado a nivel internacional: Según Triana (2021), que en su tesis titulada “Análisis comparativo de la problemática de desahucio inquilinal entre las legislaciones de Ecuador y Chile” elaborada en Quito, hace referencia que la problemática que origina su investigación es la complejidad que representan los procesos de desahucio, por la falta de claridad en la normativa, referente a los contratos de arrendamiento, originando un perjuicio a los propietarios; llevando esto a que su estudio tenga como objetivo general realizar un análisis que compare la problemática del desalojo del inquilino en las legislaciones ecuatorianas y chilenas. De acuerdo con la investigación se usó el método científico jurídico, dándosele un enfoque cualitativo, aplicando la interpretación, descripción y análisis de la normativa, el mismo que se basó en un estudio deductivo – Inductivo, aplicando la técnica de recopilación informática. Se concluyó que el desahucio como forma de recuperación de un bien que había sido arrendado, tiene actualmente un trámite complejo, esto se debe a que la ley del inquilinato no ha sido reformada, en Ecuador por ejemplo en la actualidad el sustento normativo no es completamente claro, generando preocupación en ambas partes adicionando a ello el desconocimiento existente de los propietarios sobre su derecho para iniciar un proceso por inquilinato, agravando la situación un sistema jurídico procesal lento que pueden tomar años, figura que es aprovechada por los arrendatarios morosos respecto al proceso de desahucio generando que los arrendadores no puedan hacer uso y goce de su propio bien.

A nivel internacional Oliva (2018) en su tesis “Las cláusulas resolutorias. Sobre la validez o ineficacia de las cláusulas resolutorias en el contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos” tesis chilena que basa su estudio en la problemática que presenta la normativa actual sobre el contrato de arrendamiento en lo relacionado a la cláusula resolutoria debido a que su reglamentación tiene un defecto bastante importante no es práctico en su aplicación, por lo que lejos de ser de ayuda es un problema, esto llevo al autor a plantear como objetivo general determinar la validez o ineficacia del pacto comisorio calificado así como el de otras cláusulas que permitan resolver los contratos de arrendamiento. Además, como remedio del cual disponen los acreedores ante un incumplimiento grave, fue una investigación

descriptiva, de tipo básica y se aplicó como instrumento el análisis documental. El autor en su investigación llega a la siguiente conclusión, que actualmente la resolución por incumplimiento se encuentra limitada a la resolución tácita y los pactos comisorios dentro de la compraventa mas no así al arrendamiento, según regulación del código civil, siendo esta regulación deficiente y poco práctica, generando que los intereses de los arrendadores se vean afectados.

En lo relacionado al contrato de arrendamiento a nivel nacional Pintado & Puscan (2020) en la tesis “Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerequisite esencial para demandar el desalojo”, esta tesis elaborada en Cajamarca enfoca la problemática nacional que señala que en el ordenamiento jurídico peruano existen falencias tanto en el sistema y uniformidad sobre el tratamiento que se le viene dando a las causales de desalojo, motivando estas deficiencias a que el autor elabore esta investigación presentando como objetivo general determinar si resolver el contrato de arrendamiento debido a la causal de falta de pago del alquiler es un prerequisite esencial para demandar el desalojo. Esta investigación se ha desarrollado tomándose en cuenta el enfoque cualitativo, de tipo básica descriptiva, se le dio un diseño no experimental, analítica y con dimensión transversal, los instrumentos que se utilizaron fueron bibliografía tanto física, como virtual. Como conclusión el autor determinó que al analizar tanto la normativa, las diversas doctrinas y jurisprudencias, se ha demostrado que la resolución de los contratos de arrendamiento debido a la falta de pago es un prerequisite básico para el desalojo, puesto que la resolución de dicho contrato genera la obligación de restituir el bien.

Según Diestro y León (2019) en su tesis titulada “El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil”, presenta la problemática que se da en muchos casos que cuando se vence el plazo del contrato el propietario se ve en la necesidad de iniciar un proceso de desalojo como única forma de recuperar su bien inmueble. Presentó como objetivo demostrar si la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento, tendrá implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble de acuerdo a lo que dice el código civil. Como diseño metodológico se utilizó el tipo explicativo, de nivel

aplicado, de diseño ex post facto o retrospectivo. La técnica aplicada fue la encuesta y como instrumentos el cuestionario. Se concluyó que por todos los datos obtenidos como producto de la presente investigación que fueron posteriormente sometidos a prueba, le ha permitido establecer al investigador que la terminación de la relación contractual, tiene incidencia en el planteamiento que se hace el propietario de iniciar un proceso de desalojo para poder recuperar su bien que arrendado, debido a la resistencia de retirarse del bien inmueble por parte del arrendatario.

Referente a la cláusula resolutoria a nivel nacional Maya (2020) en su artículo “La cláusula resolutoria expresa en la jurisprudencia del Tribunal Registral peruano” se centra en la problemática que al no ser necesario el acudir a la vía judicial, se han visto que los problemas al momento de aplicar la clausulan resolutoria expresa se han agudizado, debido a que presenta una serie de dificultades tanto en su estructura como en su aplicación. Debido a ello el autor consideró como objetivo de su estudio destacar ciertos criterios que el Tribunal Registral ha considerado para resolver diversas cuestiones problemáticas relativas a la ejecución de la cláusula resolutoria expresa. Metodológicamente este artículo fue básica y descriptiva, realizando un análisis jurídico de casuística existente. Concluyendo que se ha podido verificar que el Tribunal Registral ha realizado precisiones sobre los términos en los que puede operar la ejecución de la cláusula resolutoria expresa, señalando cuales son las características específicas para dicha circunstancia.

Se han considerado las siguientes teorías vinculadas a las categorías en la que se enfoca la investigación, las cuales sustentan y enriquecen la temática a investigar.

Categoría1: Clausula resolutoria; Bajo la teoría de la cláusula resolutoria expresa postula que las partes se someten a un pacto mediante el cual se resuelve de pleno derecho el contrato, previa notificación de dicha decisión, siendo el motivo, el incumplimiento de una o varias obligaciones incursas en el programa contractual (Pizarro, 2017).

Los contratos consideran como una forma de terminación unilateral del contrato al incumplimiento. Es decir que a través de una cláusula se puede pactar que ante el incumplimiento de cualquiera de las partes esto puede generar la terminación de

pleno derecho del contrato. Expresado de otra manera, ante el incumplimiento de uno de los contratantes esto faculta a la otra parte a dar por concluido el contrato. Este tipo de cláusulas son conocidas como cláusulas resolutorias expresas o pactos comisorios. El término “cláusula resolutoria” es adecuado debido a que el término “resolución”, se define como la pérdida de efectos por incumplir un contrato. (Molina, 2009)

Subcategoría: Incumplimiento, la teoría del incumplimiento de las obligaciones. - El incumplimiento es un hecho objetivo que concuerda con cualquier hecho o conducta que implique una distorsión en la ejecución de la prestación y que carece de una justificación, pero que permite activar los remedios de que dispone el acreedor sea de la ley o del propio contrato Vidal (2007) .En su versión original, refiere a la indemnización compensatoria como el remedio pertinente desde la óptica de la eficiencia económica. Sostiene que el remedio permite asignar bienes y servicios, aumentando la eficiencia, desincentiva el incumplimiento (Jimenez, 2017)

El incumplimiento puede decirse que inicialmente actúa al margen de la culpa o dolo del deudor y resulta de constatar la falta de coincidencia entre lo que se prometió y lo que realmente se cumplió de parte del deudor, causando la insatisfacción de los intereses del acreedor. Morales Moreno piensa que es mayor utilidad manejar el concepto de insatisfacción del interés negocial, entendiendo así en toda su dimensión el problema de que se frustra la función del negocio. (Vidal., 2007)

Subcategoría : Eficacia.- La teoría del acto jurídico eficaz.- Según Torres (2016), a través del acto jurídico, los contratantes regulan sus intereses con el propósito de satisfacer sus necesidades diversas, por consiguiente, el acto jurídico se celebra para que desarrolle consecuencias jurídicas, por tal razón el Código Civil peruano lo refiere como la manifestación de voluntad que contiene varias atribuciones que se consignan en los artículos 140 y 1351. Así, se hablara de un contrato eficaz cuando el objetivo de la partes se haya alcanzado.

El término eficacia al referirse al acto jurídico, tomando un sentido natural de la palabra es efectividad, ósea la capacidad para producir efectos, de acuerdo al diccionario de la Real Academia Española la eficacia viene ser “la virtud, fuerza o poder para actuar”, entonces lo eficaz es la manera como se hace efectivo un intento.

La eficacia vista como un acto debería verse desde un criterio funcional, ya que su finalidad es conseguir lo que quieren las partes que lo celebran, que logren alcanzar la expectativa real que los lleva a celebrar el acto, al lograrlo se convertirá en una realidad jurídica, que brinda seguridad, y ello se posibilita al cumplirse las condiciones de la eficacia. (Cubides,& Prada ., 2011)

Categoría 2: Contrato de Arrendamiento. Teoría general del contrato, ubicada dentro del derecho privado, pero con influencia en el derecho público, la autonomía de la voluntad juega un rol importante en el contrato pues, genera obligatoriedad entre las partes que participan en el (Sanroman, 2018).

Para algunas legislaciones, el contrato de arrendamiento es considerado como el simple acuerdo de voluntades, un contrato consensual, en el que básicamente prima la voluntad de las partes; esto genera algo de resistencia cuando legisladores regulan normas que buscan controlar el contrato de arrendamiento en materia civil y comercial, pretendiendo limitar la autonomía de las voluntades al interferir en aspectos del contrato de arrendamiento. (Martínez, 2013)

SubCategoría: Resolución de puro derecho. Según Vidal (2019).Teoría de la resolución contractual, implica que las partes acuerdan expresamente que se resuelva el contrato debido al incumplimiento de una de ellas de una prestación determinada, dicha resolución puede ser de puro derecho o acudir a la instancia judicial para que se declare como tal.

SubCategoría: Resolución Judicial. La teoría de la resolución contractual postula que todo acto jurídico que celebre de acuerdo a ley se torna en ineficaz por una causa extrañas al negocio, y es el poder judicial quien lo declara como tal si no se ha pactado en el negocio (Soria, 2017).

Las resoluciones judiciales vienen a ser los actos del tribunal, en lo que este decide sobre todas las cuestiones que se le plantean, pronunciarse sobre el fondo, el carácter procesal. Las resoluciones deben tener pronunciamiento sobre la forma y contenido, (Herrera, 2008)

Se tienen los siguientes enfoques conceptuales vinculados a las categorías de estudio, las cuales sirven para dar sustento y enriquecer la temática materia de investigación.

Categoría1 : Clausula resolutoria, según Vidal (2019), configuran el mecanismo que permite que los contratantes concurren a la instancia judicial y otorga a los contratantes de una forma de resolver el contrato sin que se tenga que acudir a la instancia judicial; Así pues, se entiende por cláusula resolutoria aquella disposición que ambas partes han consignado en el contrato como parte de este y por el cual se ha convenido que la relación jurídica vinculante queda resuelta cuando una de las partes no ejecuta su obligación (Forno, 2019) .

El Contrato. - Implica un acto jurídico plurilateral, siendo su propósito constituir relaciones de orden jurídico entre las partes intervinientes, caracterizado por la reciprocidad, el aspecto patrimonial, la regulación relaciones jurídicas donde se incluye la extinción y el benefició a terceros (Adame, 2018).Asimismo la libertad de las partes para formar contratos es una posibilidad que tienen las partes contratantes para implementar instrumentos jurídicos aplicables en la relación de negocios. Así, las partes contratantes pueden utilizar la tipología que establece el ordenamiento jurídico o pueden crear alguno en particular, pero que refleje el negocio jurídico que se propone Castro (2019).Por otro lado, lo tradicional del contrato se funda en la idea de libertad, la cual debe estar ligada a la responsabilidad. Porque las partes deben contratar libremente, pero proveyéndole medios para la defensa de sus intereses, sin embargo, las partes son conscientes en asumir los riesgos que trae consigo un contrato conforme así lo refiere Mantilla (2017). El Código civil peruano (1984) lo entiende como un acuerdo de orden patrimonial entre dos o más partes que les permite la creación, regulación, modificación o extinción de dicha relación. Para Giraldo (2019) al realizar un



análisis trata de explicar de forma concreta que el contrato es una realidad histórica, y que es el producto del momento y de determinadas circunstancias que lo van forjando, además señala que el contrato no es inmutable, al contrario, cambia adaptándose a los cambios tanto sociales como económicos, así como a las normas jurídicas de los diferentes estados. El contrato está actualmente más vigente y sigue siendo el instrumento por medio del cual tanto personas y empresas se relacionan con el mundo económico, profesional y social, siendo tal su vigencia que constantemente se crean nuevas formas de contratos y así adaptarse a la evolución de la sociedad. Según Morgestein (2018) los contratos solamente son completamente eficaces cuando las prestaciones que contienen sean equitativas, debido a ello se busca adaptar a través de la solidaridad aquellas relaciones jurídicas o de negocios que no tengan una base igualitaria, puesto que si las partes no son iguales no podrán ejercer de igual forma sus derechos. Para Duque (2008) el contrato es considerado como una ley privada que, al ser creación de la voluntad de las partes, va a vincular y someter a sus participantes, de igual manera que las personas están sometidas a las normas, es debido a ello que el contrato viene a ser fuente de obligaciones, que puede crear sus propias normas concretas, que buscan satisfacer los intereses de las partes tanto actuales como futuras.

Como requisito básico para un contrato es el que las partes hayan llegado a un acuerdo. De manera general se puede decir que se llega a un acuerdo cuando una de las partes hace una oferta, la misma que es aceptada por su contraparte. En caso de alguna discordia entre las partes será un tribunal quien resuelva la discrepancia. (Allen & Overy, 2021)

Cuando se expresa la voluntad de contratar en términos específicos, se hace con la intención de que sea vinculante al ser aceptado por las partes hacia quien va dirigido. Debe existir una manifestación objetiva de las intenciones de las partes y así quedan obligados, si aceptan las cláusulas del contrato. (Moran, 1993)

Villanueva (2017) indicó que de forma sintética el contrato es un negocio jurídico bilateral patrimonial, agregando que legalmente viene a ser un acuerdo entre dos o más partes que pueden crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Además, las partes pueden manifestar su voluntad ya sea esta de manera expresa o tácita.

Los contratos denotan una relación jurídica entre dos partes en cuyo contenido se consignan una serie de cláusulas relacionadas al cumplimiento del mismo, así como las penalidades en caso de que no se logre su objetivo. Clases de Contrato.

- La dogmática jurídica, se ocupa de clasificar a los contratos con el propósito de determinar sus características comunes o singulares, aplicar las reglas sobre ellos y conocer sus efectos, así tenemos: Por la prestación, si la obligación debe ser realizada por una de las partes, se entiende que habrá un contrato que contiene una obligación unilateral, si fuesen que ambas partes tienen que hacerlo estaremos entonces ante la bilateralidad por lo que debe existir reciprocidad, según De la Puente (2017), Por la valoración, si un contrato presenta prestaciones que impliquen sacrificio y beneficio económico recíproco para los contratantes entonces será oneroso. En cambio, sostiene De la Puente (2017), cuando ese sacrificio es para una de las partes, pero de beneficio para la otra, entonces estaremos ante un contrato a título gratuito. Por el riesgo, cuando ambas partes contratantes, conocen tanto de los sacrificios como de los beneficios que tendrán, será conmutativo. En cambio, si las partes no los conocieran, entonces será aleatorio ya que la situación será definida al azar De la Puente (2017). Por la estructura, el contrato simple porque se presenta solamente una relación jurídica patrimonial. Para brindar un ejemplo, el contrato de arrendamiento que crea la obligación del arrendador de entregar la posesión temporal del bien de su propiedad y por otro lado, existe como obligación de reciprocidad por parte del arrendatario de pagar el precio de la merced conductiva (dinero). El contrato se convierte en complejo cuando en su interior agrupa varios contratos distintos. Pero cada uno tiene autonomía entre sí, a pesar de que se consignan en un mismo documento.

Los contratos se consideran vinculados debido a que, conservan su identidad propia, cuando se relacionan de cualquier manera, sea por disposición legal (vinculación necesaria) o por una disposición convencional, por voluntad de las partes llamada vinculación voluntaria, según De la Puente (2017). Por el área, son contratos civiles que se regulan por el Código civil, por lo que se les llama "típicos", y si no están regulados en dicho código, entonces, se les aplica las normativas generales del contrato civil, por lo que se les llama "atípicos". Serán comerciales cuando se regulan en el Código de comercio (contratos típicos comerciales). De acuerdo a ello también se incluye aquellos que no están

contemplados taxativamente en dicho código, pero si tienen analogía o alguna vinculación con los contratos típicos comerciales (De la Puente., 2017). Por la

autonomía, como contratos principales se consideran a aquellos que no dependen de otras obligaciones preexistente en otro contrato anterior; Por ejemplo: compraventa, Locación de servicios, hospedaje, contrato de obra, comodato, mandato, depósito, algún tipo de renta vitalicia, también se consideran a los juegos y apuestas. Luego están los contratos accesorios son los contratos dependientes de que exista una obligación o un contrato que se haya celebrado con anterioridad, de esa manera se celebra el contrato; por ejemplo: La Fianza, conforme lo concibe De la Puente (2017). Por su forma, también De la Puente (2017) refiere que los contratos pueden ser: consensuales, formales y reales, según cómo se vayan formulando, bastando el consentimiento, en el segundo caso se requiera además una formalidad especial o se necesite también la entrega de un bien. Fianza. Por la regulación, pueden ser, los contratos, típicos y atípicos. Los típicos se regulan en cuerpos normativos, en cambio los atípicos no se contienen en cuerpo normativo porque son de uso cotidiano del ser humano; por ejemplo: leasing, la franquicia, el know how, etc. Por la función, se clasifican en: contrato constitutivo porque crea una situación jurídica determinada que antes no tenía; por ejemplo, el comprador de un inmueble incorpora a sus bienes uno que antes no tenía. Similar situación sucede con el arrendamiento, el mutuo. Contrato modificativo aquel celebrado sobre la base de otro que ya existe donde se modifica algunas cláusulas. Por ejemplo, el arrendamiento, cuando las partes acuerdan modificar la renta vigente. Contrato regulatorio, donde la obligación original permanece, y lo que hacen las partes en regulares aspectos de la ejecución del contrato. Manuel de la Puente (2017). Por el tiempo, los contratos se clasifican en instantáneos o sucesivos desde la perspectiva de la posibilidad real y jurídica de satisfacer las obligaciones derivadas de los mismos en un solo acto o en un plazo determinado, lo que comúnmente se conoce como cumplimiento consecutivo o escalonado. Los contratos de ejecución instantánea o instantánea, como las compraventas o las donaciones, permiten que las responsabilidades de las partes se completen en un solo acto, conforme lo entiende Zamora (2012). Debido a que no es factible completarlos en un solo acto, tal como sucede en el caso del comodato y el arrendamiento, los contratos de tracto sucesivo constituyen aquellos en los que las

prestaciones que brindan las partes o una de ellas se realizan o cumplen en un tiempo determinado. Un contrato de tracto sucesivo por antonomasia es un suministro, dentro del cual el proveedor se compromete a realizar entregas regulares o continuadas de bienes a un tercero (art. 1604 del CC). El suministro de agua, electricidad, mercancías, etc.

son algunos ejemplos. Por los sujetos obligados, contrato Individual, sólo las partes del contrato concreto se ven afectadas por las responsabilidades que crea (regula, modifica o extingue). Representa la plena aplicación del principio de relatividad contractual esbozado en el primer apartado del artículo 1363 del Código Civil. El contrato colectivo, pretende imponer responsabilidades tanto a quienes lo celebran como a quienes no han intervenido, es visto con gran desconfianza por la doctrina porque busca atribuir obligaciones no solo a las partes intervinientes sino también a quienes no lo han hecho (De la Puente, 2017). Por la formación, contratos de negociación previa, donde ambas partes celebran un contrato pero que de manera posterior discuten el contenido, derechos y obligaciones. Por otro lado, los contratos por adhesión, una de las partes se allana al contenido realizado por la contraparte, quien ya tiene el contrato prediseñado. Por el rol económico, según Arias (2017) pueden ser: contratos de cambio, garantía, goce, previsión, disponibilidad, custodia, restitución, preparatorios. A este grupo se pueden integrar algunos otros de menor significado. Respecto al contenido del contrato. – Según García (2017) es la sumatoria de previsiones a cargo de las partes que lo suscriben en la que se manifiesta su voluntad en relación a diferentes entre los cuales se tiene: el comportamiento de los contratantes, buena fe, derechos y obligaciones, la regulación del cómo y cuándo se ejecutan además de las consecuencias de su incumplimiento. Al interior del del contrato se hayan el conjunto de derechos y obligaciones que se generan al suscribirlo. Por un lado, se encuentran las facultades, prerrogativas y derechos y, por otro lado, las cargas, los deberes y obligaciones. El contrato tiene por objeto reglamentar las cosas, deberes y obligaciones que son competencia de cada parte, esto es, las partes conocen sus compromisos asumidos en materia de tiempo, lugar y forma.

Internacionalmente, también se aplica que antes de alguien se mude a una propiedad en alquiler, los propietarios hacen que los futuros inquilinos firmen un

contrato de arrendamiento, que viene a ser un contrato entre un inquilino y el propietario que le brinda al inquilino el derecho a vivir en una propiedad por un determinado período de tiempo, 6 o 12 meses, a cambio de un pago. Este contrato genera obligaciones a las partes. Se definen reglas claras, que incluyen el costo del alquiler, mascotas y duración del contrato. (Collatz, 2023)

Subcategoría: Incumplimiento, sobre el incumplimiento contractual.- La patología que se presenta en las conductas de los contratantes se concentra en el incumplimiento que casi siempre termina en los juzgados y son pocos los que se resuelven a nivel extrajudicial a nivel de conciliación, para la determinación del incumplimiento se usan criterios objetivos consignados en la ley que buscan concluir el contrato y le otorguen al perjudicado y desvinculados de la culpa, negligencia o dolo, según (Díaz-Bautista, et al., 2021). el incumplimiento por lo expresado por el autor Roca es la situación de hecho donde no se ejecuta las obligaciones que contiene el contrato, y de la revisión del Código Civil peruano el incumplimiento se entiende como tal cuando el obligado no ejecuta la prestación, la realiza de manera parcial, tardía o defectuosa. Para Bozzo (2018) el remedio ante el incumplimiento del contrato es la resolución del mismo, es decir una de las partes está facultada a pedir la resolución del contrato, en caso de que la otra no haya cumplido con su obligación. Entre los efectos de las obligaciones recíprocas de un contrato está el cumplimiento simultáneo, el mismo que debe ser respetado salvo que se haya pactado que sea de cumplimiento diferido. Según Castro (2018), el principio *pacta sunt servanda*, sumamente aplicado en el campo del derecho, reconoce que un contrato legalmente celebrado tiene carácter de ley para las partes, en otras palabras, todo acuerdo validado en un contrato posee igual fuerza vinculante que una ley. Por lo que se puede hablar de la “normatividad de los contratos” ya que por medio de estos las partes pueden crear e imponerse las normas que van a gobernar la relación y cuyo incumplimiento, darán paso a la resolución u otro remedio legal. Incumplimiento, califica como la desnaturalización de la prestación pacta en el contrato, el incumpliendo se presenta como: Parcial, total, defectuoso o tardío (Gomez, 2017)

Los contratos regulan la relación entre los contratantes, también señalan como proceder cuando las cosas salen mal. Incluyendo cuando una de las partes incumple el contrato. Para poder resolver dicho contrato, debe tener el derecho para hacerlo. Aplicando correctamente los términos del contrato, a ello este debe incluir una cláusula resolutoria por incumplimiento. (Legalvision, 2023)

Por lo general en la estructura de todo contrato esta inserto el elemento de futuridad; y las partes al firmarlo validan que se regirán por lo que regula este contrato que tiene carácter de ley privada, y que posee carácter obligatorio. (Mejías, 2016)

Subcategoría: Eficacia, cuando se termina un contrato se puede determinar su causante en lo que se denomina ineficacia contractual o la extinción propiamente dicha. La ineficacia supone una sanción jurídica bajo ciertas situaciones, teniendo como efecto que, el contrato no surta efectos los efectos deseados en concordancia con su contenido y en consecuencia no produce los efectos pretendidos o queridos por las partes. A su vez, dicha ineficacia puede obedecer a causales de resolución o revocación (Vega, 2017).

De la lectura de la Teoría General del Contrato, se entiende que el contrato supone un acuerdo de la voluntad entre las partes que intervienen en él, de esa manera se obligan a darle cumplimiento o a seguir los contenidos del mismo o tener un comportamiento determinado, en algunos países se ha considerado como un remedio jurídico que operan solo en los contratos que se han celebrado válidamente, pero que se dejan sin efecto por alguna causal consignada en el Código Civil o en el mismo contrato, porque de alguna manera contribuye a obtener un resultado injusto , diferente a lo acordado.

Según lo mencionado en la Casación 1132-2002 se hace referencia al artículo 1430 del Código Civil que ha establecido con carácter imperativo que una resolución convenida de pleno derecho solamente cuando se le ha comunicado a la parte deudora dicha decisión, es decir, se toma conocimiento mediante resolución que ha sido notificada válidamente, puesto que de no existir dicha comunicación se enfrentara a una resolución de carácter unilateral del contrato que es contraria a la naturaleza de los mismos". (Coca, 2020)

La cláusula resolutoria expresa, se materializa mediante la remisión de la comunicación que manifiesta el compromiso de ejecutar su contenido como resultante del incumplimiento de los términos del contrato, es decir, la resolución se concretiza una vez realizada la notificación, pero nada garantiza que el deudor cumpla con dichos términos, a pesar del requerimiento de cumplimiento que hace la parte afectada.

Categoría 2: Contrato de Arrendamiento. Por el arrendamiento, el propietario del inmueble lo cede por un tiempo para ser usado por otra persona a cambio del pago llamado alquiler, acuerdo que se plasma en un contrato (Orrego, 2018)

En algunos países como la India luego de que se aprobara el proyecto de ley sobre arrendamiento, la mayoría de los inquilinos y propietarios acuerdan de forma verbal sobre las condiciones del alquiler para abaratar costos, evitando un contrato formal de alquiler, en otros casos pueden documentar el arreglo, e incluso colocan términos y condiciones sobre el arrendamiento, pero no registran el documento, como lo ordena la ley. Esto debido a que deberán realizar el pago de unos impuestos. El no registrar el contrato es ilegal y tiene sus riesgos sobre todo si en el futuro existiera alguna disputa entre las partes (Mishra, 2021)

En el Perú las personas que tienen un predio y que lo arriendan deben pagar un impuesto de acuerdo a lo regulado en el artículo 52 A de la ley del Impuesto a la Renta, habiendo sido regulado dentro de la Primera Categoría por la administración tributaria, debiendo pagar el 5%, del total percibido por el arrendamiento. (Centro especializado en bienes raíces y finanzas, 2022)

Subcategoría 1: Resolución de puro derecho, resulta ser una causal de ineficacia funcional considerada por la ley y la doctrina como remedio que se presenta frente al incumplimiento de la prestación, de uno de los contratantes (Torres, 2017)

Cabe precisar que, una cláusula de resolución viene a ser una disposición escrita dentro de un acuerdo que va a definir las circunstancias bajo las cuales se puede resolver dicho contrato. Las cláusulas de resolutorias pueden personalizarse, pero el estándar se incluye en casi todos los contratos y señalan que un contrato solo puede resolverse legalmente cuando existe una razón legítima para hacerlo,

siendo una de estas causales el incumplimiento de contrato que señala que, si una de las partes contratantes no cumple con sus obligaciones contractuales, constituye incumplimiento, por lo que la parte afectada tiene derecho a recuperar sus pérdidas. (Contractbook, 2020)

La subcategoría 2: Resolución Judicial, Concurrencia a la instancia judicial, a fin de que declare la resolución de contrato ante el incumplimiento de la contraparte a cumplir con sus prestaciones. La Clausula Resolutoria, no es definida en el Código Civil peruano, pero lo refiere en el artículo 1430 como la manifestación de las partes que convienen como resolver el contrato ante el incumplimiento de su prestación definida en el contenido contractual, pero se produce de pleno derecho cuando la parte interesada notifica a su contraparte su deseo de activar dicha cláusula resolutoria. La resolución del contrato puede realizarse en vía judicial, que es su cauce natural, el cual exige ejercer la acción resolutoria y aquella que se ha convenido en un contrato convencional, como consecuencia del acuerdo de los contratantes bajo una cláusula específica (Pizarro, 2022).

La frase de resolución judicial de controversias, genera la imagen de una figura de autoridad que escucha los argumentos, sopesa las evidencias, considera los precedentes vinculantes, para en base a ello resolver. ¿Como parte de una sociedad global que busca la equidad y la justicia, no sería más idóneo que los jueces busquen reinterpretar su papel y ayudar a que las partes se pongan de acuerdo sobre su discrepancia, antes que elegir un ganador y un perdedor? (Massachusetts Institute of Technology.MIT, 2023)

De acuerdo a la Casación Civil N. °534-2013 Lima Norte. La sala Civil permanente de la corte suprema ha señalado que estas formas de resolución por incumplimiento de contrato tienen en común que son manifestaciones de la tutela restitutoria que otorga la normativa nacional a la parte que ha cumplido con la relación obligacional, que le permite liberarse de su responsabilidad de ejecutar la prestación a su cargo - mediante la declaración de ineficacia del contrato con prestaciones recíprocas – quedando la posibilidad de solicitar el pago de una indemnización por daños y perjuicios, que representa una sanción a la parte infiel. (jurisprudencia, 2014)



La modalidad de resolución prevista en el artículo 1429º del Código Civil, la cual requiere el envío de una carta notarial a la parte agraviante con el propósito de brindarle un plazo para el cumplimiento de la prestación debida y vencido que sea dicho plazo o sin el cumplimiento requerido opera la resolución, pero esta su ejecución no opera automáticamente, por lo que tendría que recurrir a la instancia judicial para su ejecución.

Según López (2017) La forma de contratar ha cambiado desde la mitad del siglo XX, en muchos casos se han estandarizado y en la mayoría de casos quien acepta el contrato no tiene la oportunidad de discutir las cláusulas, solamente manifiesta su adhesión, actualmente casi todos los contratos que firman las personas son de adhesión, como arrendamiento, compraventa, abrir una cuenta en un banco, entre otros. Por otro lado, Martínez, (2018) establece que para la normativa colombiana la expiración del plazo pactado da por terminado el contrato, pero existen nuevas causales para terminar un contrato, como lo que regula la Ley 820 de 2003, estableciendo que el propietario tiene la facultad de terminar el contrato de arrendamiento si el arrendatario ha incumplido las obligaciones que derivan del contrato.

Con este trabajo de investigación se determinará si el propietario afectado por el incumplimiento del contrato puede ejecutar directamente la cláusula resolutoria, prescindiendo de acudir a la instancia judicial.

### III. **METODOLOGÍA**

Sócrates, citado por Gómez, sostuvo que “la investigación viene a ser el objeto primordial y el fin básico de la existencia de la humanidad”. Los seres humanos se apoyan en la metodología de la investigación para lograr conceptualizar, construir y realizar las validaciones de los métodos aplicados para obtener de esta manera conocimientos nuevos. (Gómez, 2017)

Metodológicamente esta tesis se ha desarrollado bajo un enfoque cualitativo, el cual estuvo basado en la lógica y un proceso inductivo que permitió explorar, luego describir, generando sus respectivas conclusiones teóricas. En las investigaciones típicas cualitativas se parte de lo particular a lo general, es decir cuando quien investiga ha realizado una entrevista a una persona, posteriormente realiza un análisis de los datos obtenidos y saca conclusiones; luego al entrevistar a otra persona, hace el análisis de esta información y esto le permite revisar sus resultados y conclusiones; así el haber efectuado y analizado más entrevistas le permitió entender de una mejor manera el fenómeno materia de estudio, haciendo un proceso de caso por caso, alcanzando una perspectiva más amplia. En este enfoque la recolección de datos se basa en la obtención de la perspectiva y visión de los participantes, tales como sus emociones, experiencias vividas. El investigador realiza preguntas más abiertas. (Hernández et al, 2014)

Cuando se habla del método cualitativo, se hace referencia a un panorama de investigación variado, haciéndolo difícil de explicar integralmente, debido a sus diversas formas de observación, técnicas de entrevista que poseen niveles de estandarización y la recolección de datos o documentos. (Hollstein, 2011)

### **3.1. Tipo y diseño de investigación.**

Cuando se habla de tipo, alude a la forma que podría adoptar la investigación, conforme a ciertos criterios entre los cuales se encuentran: objetivos, la profundidad, la forma como se tratan los datos, etc.

El tipo de investigación fue básica, pura o teórica, refiriéndose a la realización de estudios a cargo del investigador, con el propósito de obtener información complementaria sobre cierto fenómeno, sustrayéndose de cualquier intervención (Hernandez, & Mendoza. , 2019).

Esta investigación se desarrolló en un contexto tipo básico, esto es, las investigadoras contribuyeron con nueva información vinculada a lo que es materia de investigación, además de nuevas teorías a partir de las ya existentes, lo cual permitió levantar cualquier incertidumbre relacionada a la “Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento, 2023”

El diseño de la investigación estuvo vinculado a lo denominado como :Teoría fundamentada, entendida por Straus & Corbin, (2018) como información originada a partir de los datos recopilados, donde se aprecia vinculación entre recolección de datos, el análisis respectivo y la determinación de la concurrencia de las teorías. Lo cual guarda coincidencia con Barreto (2019) quien sostiene que la citada teoría es una propuesta metodológica que surge desde un procedimiento de análisis y acopio de datos.

### **3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización**

Una categoría es el eje temático o asunto principal de la investigación, considerado como una estrategia metodológica para describir lo que es objeto de estudio o aquello que se investiga (Hernandez, & Mendoza. , 2019).

En tal sentido, en la investigación se determinan las siguientes categorías:

**Tabla 1:** Categorías y subcategorías de estudio.

<b>Categorías</b>	<b>Subcategorías</b>
<b>La Clausula Resolutoria</b>	Incumplimiento
	Eficacia
<b>Contrato de Arrendamiento</b>	Resolución de puro derecho
	Resolución judicial

Fuente: Elaboración propia

### **3.3. Escenario de estudio**

Según Hernández & Mendoza (2019) consiste en la determinación del espacio geográfico o físico donde se recaba la información sobre el problema formulado; allí radica la importancia y el éxito del trabajo de investigación.

Para el presente trabajo se eligió como escenario al Distrito Judicial de Piura, donde se ha aplicado el instrumento, previa validación por tres expertos en derecho civil.

### **3.4. Participantes**

Según Hernández & Mendoza (2019) en el proceso cualitativo, lo constituyen: grupo de personas, hechos o sucesos, etc., sobre los que se recolectara los datos, siendo indistinto si representan o no el universo o población que se estudia.

En la investigación se eligieron como participantes a 7 Abogados de Piura, y 2 Magistrados que laboran en el Distrito Judicial de Piura.

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

La información se obtuvo aplicando métodos de investigación, que contienen: herramientas, procesos y equipos. Estos métodos se usan conforme a las técnicas y procedimientos determinados para cada enfoque. (Sanchez & Reyes, 1992).

El instrumento de recolección de datos se orienta a crear las condiciones necesarias que harán posible la medición (Hernandez, 2020).

Las técnicas que se aplicaron en la presente investigación fueron:

La entrevista, muy propia de las investigaciones de orden cualitativa. Así, las preguntas que se realizaron fueron estructuradas, a manera de diálogo, buscando detalles peculiares sobre la información deseada. Se seleccionó como instrumento recolector de información: La guía de preguntas estructurada (instrumento de la entrevista), que comprende un conjunto de interrogantes que estuvo dirigido a los participantes de la investigación, previa aprobación de expertos, siendo el propósito recopilar información necesaria.

Análisis documental, es otra técnica que se aplicó en el presente trabajo. Es entendida aquella operación que selecciona las ideas relevantes de un documento para expresar su contenido sin dubitaciones (Dulzaides, 2004) Asimismo, se aplicó como instrumento la ficha de análisis documental cuya función es tomar registro sobre documentos y procesos que se realizan en una investigación.

La encuesta se usa como técnica de recolección de datos, teniendo como instrumento el cuestionario es otro instrumento que se utilizó, y se define como un instrumento de investigación consistente en un grupo de preguntas u otras indicaciones cuyo objetivo es la recopilación de información que brinda el encuestado. (Casas, et al., 2003)

### **3.6. Procedimientos**

En primer lugar, se elaboraron los instrumentos, luego se seleccionaron los participantes a quienes se les aplicó el instrumento llamado guía de preguntas estructuras, la misma que contó con 9 preguntas que se vinculan con los objetivos y categorías de esta investigación.

Para el análisis documental se consideraron los siguientes criterios: antigüedad no mayor a diez años, sobre artículos científicos además de investigaciones que guarden relación con la investigación, la fuente principal fue el repositorio de la Biblioteca en la Universidad César Vallejo, se eligió las más trascendentes relacionadas a las categorías propuestas. Respecto al instrumento de recolección de datos, antes de su aplicación fue sometido a una revisión y validación por 3 expertos que aplicaron determinados criterios en su validación como claridad, organización y consistencia.

Validado los instrumentos se aplicaron a los participantes de manera presencial, salvo inconvenientes en algunos casos en los que se realizaron de manera virtual y bajo un registro anexado al producto final.

### **3.7. Rigor científico**

En referencia al rigor científico se puede mencionar que implicó realizar una valoración de las diversas circunstancias por las que una investigación es reconocida con el carácter de creíble, requiriéndose de un conjunto de argumentos que sean confiables y demostrables a través de los resultados del estudio y que tengan concordancia con el procedimiento que se siguió. Como primer criterio, la credibilidad tiene su apoyo en estos aspectos: a) Respeto por los hechos generados durante la investigación b) La valoración de parte de los instrumentos realizada por expertos. C) Estimación valorativa realizada a los datos obtenidos de los instrumentos que fueron aplicados; y como segundo criterio, la auditabilidad, en el sentido que posibilita que investigadores en el futuro continúen la investigación específica que inició el investigador inicial. (Suárez, 2017).

En el caso de esta investigación, los instrumentos tanto la guía de entrevista así como el cuestionario fueron sometidos al juicio y validación de tres expertos, posteriormente se realizó un análisis de los resultados obtenidos al aplicar los instrumentos los mismos que fueron comparados a resultados de otras investigaciones sobre el tema.

Autores como Scott citado por Erazo, consideran que otro criterio que se ha considerado como parte del rigor científico es la sistematicidad que hace referencia a la presencia de un desarrollo lógico y además ordenado en el desarrollo de la una investigación, que permita seguir una línea de razonamiento, así como también la línea metodológica establecida para la investigación. (Erazo, 2011)

### **3.8. Método de análisis de datos**

El análisis de los contenidos se considera una técnica indirecta que consiste en analizar la realidad a través de la observación y la revisión documentaria. Puede ser considerada como una técnica combinada entre la observación y el análisis documentario. Es un método que se encarga de realizar la clasificación o codificación de los elementos recogidos en categorías, en la búsqueda de llegar a su propósito (Monje, 2011).

El análisis de la información obtenida, ha permitido examinar las informaciones, permitiendo llegar a determinadas conclusiones que se obtuvieron partiendo de la información acopiada, y que posteriormente permitió elaborar una serie de recomendaciones, que ayudan a ampliar los conocimientos sobre el tema materia de estudio. (Barreto, 2019)

Se considera que el análisis y la elaboración de la información que se obtienen de los datos recopilados, viene a ser la llave de una investigación cualitativa, haciendo referencia a un proceso que es cíclico puesto que se efectúa en cada etapa de la investigación, en el que su objetivo es contestar, triangular y validar toda la información obtenida durante el estudio estableciendo los objetivos de una investigación (Simao, 2010)

Cuando se desarrollan investigaciones de enfoque cualitativo el proceso de análisis suele comprender a) descubrimientos y obtención de datos; b) la preparación, revisión y transcripción de los datos c) Organización de los datos obtenidos de acuerdo a: tiempo, temas, d) Categorización, implica etiquetarlos en determinada categoría e) análisis de los datos obtenidos, y generar supuestos, teorías y conclusiones.

Según Hernández, et al. (2018). Metodológicamente esta tesis tiene un enfoque cualitativo, el cual se ha basado en la lógica y un proceso inductivo que le ha permitido explorar, luego describir, generando sus respectivas conclusiones teóricas. En las investigaciones típicas cualitativas se parte de lo particular a lo general, es decir cuando quien investiga ha realizado una entrevista a una persona, posteriormente realizó un análisis de los datos obtenidos y obtuvo conclusiones; luego al entrevistar a otra persona, hace el análisis de esta información y esto permite le revisar sus resultados y conclusiones; así al efectuar y analizar más entrevistas se puede entender de una mejor manera el fenómeno materia de estudio, al hacer un proceso de caso por caso, alcanzando una perspectiva más amplia.

El método que se ha empleado fue el inductivo, que viene a ser un procedimiento que parte de lo individual hacia lo general, siendo un procedimiento de sistematización puesto que, partiendo de los resultados particulares, busca hallar posibles relaciones entre ellos para la fundamentación de su investigación, especificando entonces vendría a ser el razonamiento que parte de casos individuales se eleva a conocimientos generales. (Gómez, 2017)

El Método hermenéutico también ha sido de utilidad en el trabajo de investigación, según Quintana (2019) abarca el estudio, pero también comprender la interpretación, destacando la interpretación de textos, como parte de la óptica cualitativa, dando relevancia a la investigación bibliográfica.

Esta etapa se caracteriza por centrar la mirada e los detalles de los datos, para construir las categorías integrándolas y relacionándolas entre sí, a través



del análisis de la información y comparaciones permanentes. (Carrillo, et al, 2011)

### **3.9. Aspectos éticos**

Según Hernández, et al. (2018), las investigaciones cualitativas buscan la creación de trabajos de calidad que cumplan con los requerimientos de una investigación científica, por tal razón son muchos los autores que proponen diversos criterios para sostener un nivel que evidencie confiabilidad, validez y objetividad.

El aspecto ético refleja el hecho que la investigación ha contado con ese matiz de originalidad que sea de utilidad para fines académicos; se resalta que la información que se ha presentado es auténtica y original, y ha sido el resultado de los datos que se obtenidos a través de los instrumentos de recolección de datos. El esquema que se ha utilizado fue conforme a la guía que facilitó la Universidad César Vallejo, complementada por las instrucciones del asesor temático y metodológico. Se utilizó material bibliográfico siguiendo lo que dispone el manual APA séptima edición, se ha respetado los derechos de autor; finalmente, el trabajo de investigación ha sido sometido al programa Turnitin para acreditar su originalidad.

#### IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Descripción de resultados de la técnica de Entrevista:

En relación a la descripción de resultados de la guía de entrevista se efectuaron nueve preguntas en total. Siendo que, el **objetivo general** contiene tres preguntas, el objetivo específico 1) contiene tres preguntas, el objetivo específico 2) contiene tres preguntas. El primer grupo de preguntas vinculados al objetivo general, el cual fue: Determinar la eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento, se plantearon tres preguntas. 1) ¿Considera Ud. que actualmente se viene aplicando de forma eficaz la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento? ¿Por qué?; 2) ¿Cree Ud. que el contenido de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento permite resolver el contrato de manera automática? ¿Si No? ¿Por qué?; 3) ¿Cuál considera Ud. que es el principal impedimento para que la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento se aplique con eficiencia? Respecto a la primera interrogante:

Huamán, Iyo, Navarro, Sandoval, Torres, Zegarra, Bustamante (2023), manifestaron que no, debido a la falta de conocimiento, no la entienden, no la cumple o se opone el arrendatario, la desconoce el arrendador, en cambio: Ruiz y Ballesteros (2023) sostienen que si, por cuanto se regula en el código civil, y porque les parece precisa. En relación con la segunda interrogante, los participantes: Iyo, Navarro, Sandoval, Torres (2023), manifestaron que no, debido a que no existe voluntad de cumplimiento a cargo del arrendatario, no se resuelve de pleno derecho, ante oposición del arrendatario se debe acudir al poder judicial o está supeditado a la voluntad del arrendador, opinaron Zegarra y Bustamante (2023). En cambio: Huamán, Ruiz, Ballesteros (2023) manifestaron que, si porque es un acuerdo de partes, se hace mediante carta notarial, y porque la misma norma lo señala, según su parecer. Con respecto a la tercera interrogante, los participantes: Huamán, Iyo, Navarro, Sandoval, Torres, Zegarra, Bustamante, Ballesteros y Chunga (2023) afirman que los principales impedimentos son: No se consigna de manera detallada en los contratos, desconocimiento de los efectos, falta de buena fe del arrendatario, oposición del arrendatario, a diferencia de Ruiz (2023) quien afirma que no existen impedimentos.

Para el segundo grupo tres preguntas relacionadas con el **objetivo específico 1)**: Analizar si la eficacia de la cláusula resolutoria se alcanza a nivel judicial, se formularon las siguientes preguntas: 4) ¿Considera Ud. que actualmente en la mayoría de situaciones se aplica la cláusula resolutoria del contrato de arrendamiento, por incumplimiento sin necesidad de acudir a la vía judicial?; 5) ¿Según su experiencia, en que vía se resuelven la mayoría de casos sobre la cláusula resolutoria de contratos de arrendamiento?; 6) ¿Considera Ud. que con la sola redacción de la cláusula resolutoria es condición suficiente para resolver contratos sin acudir a ninguna vía? Explique. A la cuarta interrogante, los entrevistados: Huamán, Iyo, Navarro, Sandoval Valdiviezo, Torres, Zegarra, Bustamante, Ballesteros (2023) manifiestan que no porque no se señala claramente en los contratos, o porque la gente está acostumbrada a judicializar los casos, no tenemos una cultura de cumplimiento de obligaciones; y la entrevistada Ruiz (2023) refiere que si, por cuanto la vía es clara; Respecto a la interrogante quinta, los entrevistados: Huamán, Iyo, Navarro, Sandoval, Torres, Zegarra, Bustamante, Ballesteros (2023) manifiestan que la vía donde se resuelve esta controversia es la judicial ; y la entrevistada Ruth Ivonne Ruiz Benites refiere que en su experiencia los resuelve siempre en vía extra judicial; Respecto a la interrogante seis, los entrevistados: Huamán, Iyo, Navarro, Sandoval, Torres, Zegarra, Bustamante (2023) manifiestan que no, porque ante cualquier diferencia se acudirá a la vía judicial; en cambio los entrevistados: Ruiz y Ballesteros (2023) se someten a lo que dispone el código civil , consideran que la cláusula resolutoria , por si sola, resuelve el contrato.

Para el tercer grupo que comprende tres preguntas relacionadas con el objetivo específico 2) : Determinar cuál es la problemática al momento de resolver un contrato de arrendamiento, se formularon las siguientes preguntas: 7) ¿Según su experiencia, cual es el problema principal al momento de resolver un contrato de arrendamiento?; 8) ¿Qué cláusulas específicas considera Ud. que deben incluirse en un contrato de arrendamiento para facilitar su resolución? , y 9) ¿Considera Ud. que en la actualidad las resoluciones judiciales son el medio más eficaz para resolver los contratos de arrendamiento? ¿Si No Por qué? A la séptima interrogante, los entrevistados: Huamán, Iyo, Navarro, Sandoval, Torres, Zegarra, Ruiz, Bustamante y Ballesteros (2023), en su totalidad coinciden en que la

problemática se basa en que el inquilino no cumple con el contrato, no tiene voluntad de pago, tiene intenciones de apropiarse de lo ajeno, o que las cláusulas contractuales son imprecisas. A la interrogante octava, los participantes: Huamán, Navarro, Sandoval, Ruiz, Bustamante, Balletero (2023), manifestaron algunas cláusulas específicas entre las que se cuentan: Las previstas en el código civil, periodo y pago de indemnización, retiro inmediato, que sean claras, expresas y exigibles. Por otro lado, los entrevistados Iyo, Torres, Zegarra (2023) refieren que, aunque se consigne cláusulas específicas, estas se incumplen por parte del arrendatario. A la interrogante novena los entrevistados: Huamán, Iyo, Torres, Sandoval, Zegarra, Bustamante (2023) manifestaron que sí, entre las razones que proporcionaron se encuentran: porque la sociedad sólo acata mandatos judiciales, por la autoridad que representa el juez, y porque el órgano judicial tiene fuerza coercitiva; Por otro lado los participantes: Navarro, y Ruiz (2023), manifestaron que no porque los procesos judiciales no son mecanismos idóneos, y en cambio el participante Balletero (2023) manifestó que mucho dependía del caso en particular.

## RESULTADOS DE LA TÉCNICA DE LA ENCUESTA

El primer gráfico muestra que el 67% de los abogados encuestados respondieron que no se viene aplicando eficazmente la cláusula resolutoria e los contratos de arrendamiento, el 33% manifestó que si se viene aplicando eficazmente dicha cláusula.

**TABLA 2:** Aplicación eficaz de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento

<b>PREGUNTA 1. ¿Considera Ud. que actualmente se viene aplicando de forma eficaz la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento? ¿Por qué?</b>		
	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
SÍ	3	33%
NO	6	67%
DESCONOZCO	0	0%
<b>TOTAL</b>	9	100%

FUENTE: Tabla de elaboración propia de los autores.

De igual manera en el segundo gráfico se aprecia que el 67% de los abogados opinan que el contenido de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento no permite resolver el contrato de manera automática; mientras que, el 33% opinan que con el solo contenido de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento sí pueden resolver el contrato de manera automática.

**Tabla 3:** Contenido de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento y la resolución automática del mismo.

<b>PREGUNTA 2. ¿Cree Ud. que el contenido de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento permite resolver el contrato de manera automática? ¿SÍ NO Por qué?</b>		
	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
SÍ	3	33%
NO	6	67%
DESCONOZCO	0	0%
<b>TOTAL</b>		100%

FUENTE: Tabla de elaboración propia de los autores

En el tercer gráfico se puede apreciar que el 89% de los encuestados consideran que la falta de voluntad de las partes es el impedimento principal en la aplicación eficaz de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento y 11% consideran que no es el principal impedimento.

**TABLA 4:** Principal impedimento para que la cláusula resolutoria se aplique de manera eficaz

<b>PREGUNTA 3.- ¿Considera Ud. que la falta de voluntad de las partes es el principal impedimento para que la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento se aplique con eficiencia?</b>		
	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SÍ	8	89%
NO	1	11%
DESCONOZCO		0%
<b>TOTAL</b>	9	100%

FUENTE: Tabla de elaboración propia de los autores

Asimismo, en el cuarto gráfico se aprecia que el 67% de los abogados encuestados respondieron que en la mayoría de situaciones no se aplica la cláusula resolutoria del contrato de arrendamiento, sin necesidad de acudir a la vía judicial. Un 33% considera que si se aplica sin necesidad de acudir a la vía judicial.

**TABLA 5:** Aplicación de la cláusula resolutoria del contrato de arrendamiento por incumplimiento sin necesidad de acudir a la vía judicial.

<b>PREGUNTA 4. ¿Considera Ud. que actualmente en la mayoría de situaciones se aplica la cláusula resolutoria del contrato de arrendamiento, por incumplimiento sin necesidad de acudir a la vía judicial?</b>		
	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SÍ	3	33%
NO	6	67%
DESCONOZCO		0%
<b>TOTAL</b>	9	100%

FUENTE: Tabla de elaboración propia de los autores

En el quinto gráfico se puede apreciar que el 78% de los abogados consideraron que la sola redacción de la cláusula resolutoria no es condición suficiente para resolver contratos sin acudir a ninguna vía, 22% consideran que la redacción de dicha cláusula si es condición suficiente para la resolución del contrato.

**TABLA 6:** Suficiencia de la redacción de la cláusula resolutoria para resolver contratos sin acudir a ninguna vía

<b>PREGUNTA 5.</b> ¿Considera Ud. que con la sola redacción de la cláusula resolutoria es condición suficiente para resolver contratos sin acudir a ninguna vía?		
	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SÍ	2	22%
NO	7	78%
DESCONOZCO		0%
<b>TOTAL</b>	9	100%

FUENTE: Tabla de elaboración propia de los autores

Como se puede apreciar en el sexto gráfico el 78% de los profesionales encuestados consideran que si es la vía judicial donde se resuelven la mayoría de casos sobre la cláusula resolutoria de contratos de arrendamiento y un 22% consideran que no es la vía donde se resuelven la mayoría de estos casos.

**TABLA 7:** La vía judicial como medio de resolución de la mayoría de casos sobre la cláusula resolutoria de contratos de arrendamiento

<b>PREGUNTA 6.-</b> ¿Considera Ud. que es en la vía judicial donde se resuelven la mayoría de casos sobre la cláusula resolutoria de contratos de arrendamiento?		
	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SÍ	7	78%
NO	2	22%
DESCONOZCO		0%
<b>TOTAL</b>	9	100%

FUENTE: Tabla de elaboración propia de los autores

De acuerdo a lo apreciado en el gráfico 7, el 78% de los abogados encuestados respondieron que, si creen que el principal problema, al momento de resolver un

contrato de arrendamiento, es que el arrendador desconoce las cláusulas de dicho contrato, el 11% cree que no lo es y 11% desconoce cuál es el principal problema al momento de resolver este tipo de contratos.

**TABLA 8:** El desconocimiento de las cláusulas del contrato arrendamiento por parte del arrendador como principal problema para resolver dicho contrato.

<b>PREGUNTA 7.-¿Cree Ud. que el principal problema, al momento de resolver un contrato de arrendamiento, es que el arrendador desconoce las cláusulas de dicho contrato?</b>		
	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SÍ	7	78%
NO	1	11%
DESCONOZCO	1	11%
<b>TOTAL</b>	9	100%

FUENTE: Tabla de elaboración propia de los autores

Según lo apreciado en el gráfico 8, el 67% de los encuestados consideran que deberían incluirse más cláusulas específicas en un contrato de arrendamiento para facilitar su resolución, el 33% consideran que deberían incluirse más cláusulas.

**TABLA 9:** Inclusión de más cláusulas específicas en un contrato de arrendamiento para facilitar su resolución

<b>PREGUNTA 8.- ¿Considera Ud. que deberían incluirse más cláusulas específicas en un contrato de arrendamiento para facilitar su resolución?</b>		
	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SÍ	6	67%
NO	3	33%
DESCONOZCO		0%
<b>TOTAL</b>	9	100%

FUENTE: Tabla de elaboración propia de los autores



Teniendo en cuenta el gráfico 9 se aprecia que el 78% de los abogados encuestados consideran que las resoluciones judiciales son el medio más eficaz para resolver los contratos de arrendamiento y un 22% considera que las resoluciones judiciales no son el medio más eficaz para resolver los contratos de arrendamiento.

**TABLA 10:** Las resoluciones judiciales como medio más eficaz para resolver los contratos de arrendamiento

<b>PREGUNTA 9.- ¿Considera Ud. que en la actualidad las resoluciones judiciales son el medio más eficaz para resolver los contratos de arrendamiento? ¿SI NO Por qué?</b>		
	<b>FRECUENCIA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
SÍ	7	78%
NO	2	22%
DESCONOZCO		0%
<b>TOTAL</b>	9	100%

FUENTE: Tabla de elaboración propia de los autores

Con respecto a la discusión, se ha considerado fundamentos teóricos, artículos científicos, resultados de la entrevista aplicada, encuestas y guía documental, relacionados a un debate de argumentación, luego se consolidó la información a fin de obtener resultados relacionados al objetivo general y objetivos específicos del presente trabajo.

El Objetivo general para el presente trabajo fue, determinar la eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento.

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, mediante la Casación N.º1513-2010, hace referencia a que según el código civil es imperativo, que para que una resolución convenida de pleno derecho sea eficaz cuando se le ha comunicado a la parte deudora dicha decisión, es decir, cuando esta ha tomado conocimiento de forma válida, debido a que, de no haber sido notificada se enfrenta a una resolución de carácter unilateral.

Forno (2019) en su artículo resolución por incumplimiento, alude a la cláusula resolutoria como la disposición que ambas partes han consignado en el contrato como parte de este y por el cual se ha convenido que la relación jurídica vinculante queda resuelta cuando una de las partes no ejecuta su obligación.

Del análisis de la cita, se entiende que las partes al redactar el contrato, el cual tiene la calidad de relación jurídica vinculante, consignan la cláusula resolutoria que permitirá resolver el mismo, ante un eventual incumplimiento. Este tipo de cláusulas incorporada en los contratos facilita de alguna manera la resolución de los mismos, pero carece de poder coercitivo.

Por otro lado, Duque (2008) en su artículo: una revisión del concepto clásico del contrato; Aproximación al contrato de consumo. Considera que una ley privada que, al ser creación de la voluntad de las partes, va a vincular y someter a sus participantes, de igual manera que las personas están sometidas a las normas, es debido a ello, que el contrato viene a ser fuente de obligaciones, que puede crear sus propias normas concretas, que buscan satisfacer los intereses de las partes tanto actuales como futuras. Del análisis de lo referido por el autor se tiene que, al ser considerado el contrato como una ley privada, las partes se someten a las obligaciones adquiridas, a través de las cláusulas en búsqueda de la satisfacción de las mismas. Así, el contrato viene a ser fuente de obligaciones entre las partes quienes se comprometen a cumplir sus cláusulas.

Los participantes que fueron entrevistados sostienen que no es eficaz la cláusula resolutoria porque no conocen o no la entienden y porque muchas veces el arrendatario se opone. Asimismo, las cláusulas resolutorias no permiten resolver el contrato de manera automática, siendo sus principales impedimentos para su aplicación eficaz; la voluntad del arrendatario, el desconocimiento del arrendador de cómo efectivizarla, y ante la renuencia del arrendatario al cumplimiento de la cláusula, necesariamente se debe concurrir al poder judicial.

Se corrobora el supuesto de que, no existe eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento, en razón de que, al redactar la cláusula resolutoria, no se realizó de manera apropiada, o el arrendatario es rebelde en cumplir los alcances de la misma, descartándose su eficacia automática, dejando abierta la posibilidad de acudir a la instancia judicial para que la parte

agraviada exija su cumplimiento, debido a que el poder judicial tiene poder coercitivo.

Como objetivo específico 1, para el presente trabajo, fue analizar si la eficacia de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento se logra al concurrir a la instancia judicial.

Los participantes que fueron entrevistados respecto al objetivo específico1, y respecto a la posibilidad de efectivizar la cláusula resolutoria sin necesidad de acudir a la vía judicial, ellos manifestaron que no se aplica, donde la mayoría afirma haber deficiencia en la redacción, no existe una cultura de cumplimiento de las obligaciones y porque la gente está acostumbrada acudir a la instancia judicial para resolver sus problemas. Por otro lado, la mayoría de los participantes refieren que la controversia se resuelve en vía judicial, asimismo, sostienen que la cláusula por sí sola, no resuelve, porque ante cualquier diferencia se acudirá a la vía judicial. Estos resultados concuerdan con la teoría de la resolución contractual, la cual postula que todo acto jurídico que celebre de acuerdo a ley se torna en ineficaz por una causa extrañas al negocio, y es el poder judicial quien lo declara como ante la omisión o renuencia en su cumplimiento (Soria, 2017).

Las resoluciones judiciales vienen a ser los actos del tribunal, en lo que este decide sobre todas las cuestiones que se le plantean, asimismo deben pronunciarse sobre la forma y el fondo (Herrera, 2018).

Al analizar los resultados, se puede afirmar que, la cláusula puede tener una buena redacción y cubrir todos los flancos relacionados al incumplimiento de la obligación, pero siempre estará en función a la voluntad y buena fe del arrendatario, en tanto que éste tenga la disposición de cumplir con dicha cláusula, no habría problema, de lo contrario necesariamente se tendría que acudir a la instancia judicial para su cumplimiento. Por lo que, se corrobora el supuesto de que la eficacia de la cláusula resolutoria se alcanza en la instancia judicial.

Como objetivo específico 2, en el presente trabajo fue, **d**eterminar cuál es la problemática al momento de resolver un contrato de arrendamiento.

La Corte Suprema, Sala Civil Permanente, mediante la Casación N.º 534-2013-Lima Norte, señala que estas modalidades de resolución por incumplimiento de contrato, tienen en común que son manifestaciones de la tutela restitutoria que otorga la normativa nacional a la parte que ha cumplido con la relación obligacional, que le permite la liberación de su deber de ejecutar la prestación a su cargo - mediante la declaración de ineficacia del contrato con prestaciones recíprocas, además de otorgarle la opción de reclamar el pago de una indemnización por daños y perjuicios como una medida de sanción a la parte deudora.

Sostiene además que, la resolución del contrato, se concretiza cuando la parte deudora toma conocimiento que su contraparte se acoge a la cláusula resolutoria, de lo contrario estaríamos ante una resolución unilateral del contrato que contraviene la naturaleza de los contratos.

Forno (2019) en su artículo resolución por incumplimiento, alude a la cláusula resolutoria como la disposición que ambas partes han consignado en el contrato como parte de este y por el cual se ha convenido que la relación jurídica vinculante queda resuelta cuando una de las partes no ejecuta su obligación. Del análisis de la cita, se entiende que las partes al redactar el contrato que tiene la calidad de relación jurídica vinculante, integran a este, la cláusula resolutoria que permitirá resolver algún incumplimiento. Este tipo de cláusulas incorporada en los contratos facilita de alguna manera la resolución de los mismos, pero carece de poder coercitivo.

Por otro lado, Diestro y León (2019) en su trabajo de investigación “El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil” sostiene que, al vencerse el plazo del contrato de arrendamiento, el propietario se ve en la necesidad de iniciar un proceso de desalojo como única forma de recuperar su bien inmueble, ante la negativa de desalojar el bien, por parte del arrendatario.

Al analizar los resultados, se corrobora el supuesto formulado en el trabajo de investigación, es decir, no existe eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento. Esto debido a la oposición del arrendatario, quien presenta una serie de excusas para no cumplir con la cláusula resolutoria y por consiguiente desalojar el bien, una vez que el contrato ha vencido,

razón por la cual el arrendador recurre al proceso judicial de desalojo. De este análisis se colige que el propietario, acreedor, debe iniciar un proceso de desalojo para poder recuperar su bien arrendado, en cumplimiento de la cláusula resolutoria, ocasionado por la resistencia del arrendador de desalojar el bien, teniendo la opción de recurrir a la instancia judicial, mediante proceso único de ejecución, siempre y cuando la cláusula resolutoria tenga merito ejecutivo.

Por las razones expuestas, se determina que, la ejecución de la cláusula resolutoria no opera por el solo hecho de estar consignada en el contrato de arrendamiento, sino que en la mayoría de los casos, el arrendador se ve obligado a acudir a la instancia judicial para que se cumpla.

El aporte del presente trabajo de investigación radica en que, al estudiar la eficacia de la cláusula resolutoria, ésta no resuelve propiamente el contrato y se ejecuta por la sola notificación que se hace al inquilino, es decir, no habrá una solución inmediata de desalojo y pago de arrendamientos atrasados como lo sugiere la cláusula resolutoria, y no cumple con su función, se entiende que se elaboró para solucionar un problema evitando acudir al poder judicial, pero no se pensó que serviría sólo si el inquilino actuara de buena fe, caso contrario, igual se acude al poder judicial para su cumplimiento, este trabajo de investigación constituye un punto de partida para trabajo similares a futuro, si hubiesen investigadores que quisieran contrastarlo con los suyos y determinar si a través del tiempo evoluciono superando la limitación advertida en el presente trabajo, o se mantiene en el tiempo.

## V. CONCLUSIONES

1. Como conclusión general, se determinó que la aplicación de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento, en la mayoría de los casos, es ineficaz, debido a que, el arrendador no podría forzar su cumplimiento de hecho por carecer de poder coercitivo o porque no es clara en su contenido.
2. Como primera conclusión específica, del análisis realizado resultó que, la eficacia de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento se logra al concurrir a la instancia judicial, su cumplimiento reclamado en vía judicial dará como resultado una resolución que es vinculante, de ser el caso el órgano jurisdiccional ejercerá su poder coercitivo a fin de desvirtuar cualquier incumplimiento.
3. Como segunda conclusión específica, se determinó que el principal problema para ejecutar la cláusula de resolución del contrato de arrendamiento radica en la oposición que ejerce el arrendatario, quien evidenciando mala fe, presentando una serie de excusas, siendo su propósito el incumplimiento de lo pactado: resolución del contrato y desalojo del bien .

## **VI. RECOMENDACIONES**

A las partes, intervinientes en el contrato de arrendamiento:

1. Realizar la redacción de la cláusula resolutoria de manera detallada, consignando las obligaciones de manera expresa, clara y exigible, lo cual facilitaría su ejecución, en caso de incumplimiento.
2. Consignar en la cláusula resolutoria todos los elementos que hagan que el contrato tenga mérito ejecutivo, eso permitirá recurrir a instancia judicial en vía del proceso ejecutivo y obtener soluciones en el menor tiempo posible, y evitaríamos recurrir a un proceso de cognición (conocimiento, abreviado y sumarísimo) cuyo tramite es de larga data.
3. Consignar en la cláusula resolutoria la posibilidad de acudir a la instancia judicial para demandar la resolución del contrato, el desalojo inmediato, sin perjuicio de demandar una indemnización por daños y perjuicios que se pudieran ocasionar con motivo de su incumplimiento.

## REFERENCIAS

- Adame, J. (2018). *Contrato y sistema en América Latina*.  
[https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0041-86332008000300018&script=sci\\_arttext](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0041-86332008000300018&script=sci_arttext)
- Allen & Overy. (2021). *ADVOCATES FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT AT A GLANCE GUIDE TO A GLANCE GUIDE TO A GLANCE GUIDE TO A GLANCE GUIDE TO BASIC PRINCIPLES OF ENGLISH CONTRACT LAW*.  
<https://www.a4id.org/wp-content/uploads/2016/10/A4ID-english-contract-law-at-a-glance.pdf>
- Arias Schreiber, M. (2017). *Exgesis del Código Civil peruano*. Lima: Normas Legales.
- Barreto, L. (9 de Mayo de 2019). *Métodos para el análisis de datos en la investigación social*.  
<http://www.scielo.org.co/pdf/sumps/v18n2/v18n2a01.pdf>
- Bozzo, S. (junio de 2018). La eficacia de la excepción de contrato no cumplido frente al incumplimiento de contratos vinculados en el ámbito del consumo. Análisis sobre su ejercicio en procesos de ejecución. *Revista de Derecho*, 25(1).  
[https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-97532018000100047&lang=es](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-97532018000100047&lang=es)
- Carrillo, M.; Leyva-Moral, J. & Medina, J. . ( ene./jun. de 2011). El análisis de los datos cualitativos: un proceso complejo. *Index Enferm*, Vol. 20(1-2).  
[https://scielo.isciii.es/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1132-12962011000100020](https://scielo.isciii.es/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1132-12962011000100020)
- Casas, J. & Repullo, J. & Donado, J. (2003). La encuesta como técnica de investigación. Elaboración de cuestionarios y tratamiento estadístico de los datos. *Aten Primaria*, 31(8), 527.  
<https://core.ac.uk/download/pdf/82245762.pdf>
- Castro, M. (2019). *Los contratos normativos y los contratos marco en el derecho privado contemporáneo*.  
[http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0124-05792019000100121](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0124-05792019000100121)
- Coca, S. (15 de octubre de 2020). *¿ Qué es la clausula resolutoria expresa?*.  
Lpderecho: <https://lpderecho.pe/clausula-resolutoria-expresa-derecho-civil-contratos/>
- Código Civil Peruano. (1984). art.1321 del Decreto Legislativo 295 del 24/07/1984. Perú: <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-segunda-parte/>.
- Collatz, A. (2023). *The Difference Between a Lease and a Rental Agreement*.  
Obtenido de <https://www.mysmartmove.com/SmartMove/blog/difference-between-lease-and-rental-agreement.page>



- Contractbook. (2020). *Termination clause*.  
<https://contractbook.com/dictionary/termination-clause>
- Cubides, J.& Prada, Y. (2011). Eficacia del acto jurídico: visión unificada en los ordenamientos civil y comercial. *Revista de Derecho Privado*, 1-62.  
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=360033194009>
- De la Puente, M. (2017). *El Contrato en General comentarios a la seccion primera del Libro VII del Codigo Civil*. Lima: Palestra Editores.
- Díaz-Bautista, A. ; López, A. & Cobacho , J. (2021). *Cuestiones clásicas y actuales del Derecho de daños*.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=793119>
- Diestro y León, E. (2019). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil*.  
<http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/6103>
- Dulzaides, M. (marzo-abril de 2004). Análisis documental y de información: dos componentes de un mismo proceso. *ACIMED* , 12(2). Scielo:  
[http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1024-94352004000200011](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1024-94352004000200011)
- Duque, A. (julio -diciembre de 2008). Una revisión del concepto clásico de contrato. Aproximación al contrato de consumo. *Revista facultad de derecho y Ciencias Políticas*, 38(109), 453-479.  
<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=151412826007>
- Erazo, M. (mayo de 2011). Rigor científico en las prácticas de investigación cualitativa. *Ciencia y docencia tecnológica*(42).  
[http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1851-17162011000100004#:~:text=Para%20%C3%A9l%20existen%20cuatro%20criterios,su%20consistencia%20y%20su%20neutralidad.](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-17162011000100004#:~:text=Para%20%C3%A9l%20existen%20cuatro%20criterios,su%20consistencia%20y%20su%20neutralidad.)
- Fernandez, E. (2023). *Abogados para todos* .  
<https://www.abogadosparatodos.net/la-resolucion-del-contrato-de-arrendamiento/>
- Forno, H. (2019). *Resolucion por incumplimiento*. Lima: Gaceta Juridica.
- García, C. (2017). *El contenido del contrato y la determinación*. Dialnet-ElContenidoDelContratoYLaDeterminacionDelPrecioEnL-6251044%20(1).pdf
- Giraldo, C. (enero-marzo de 2019). El code y el contrato: nacimiento y desarrollo de una teoría. *Revista de Derecho*(51). *Revista de Derecho*:  
[http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0121-86972019000100111&lang=es](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-86972019000100111&lang=es)
- Gomez, F. (2017). *El Incumplimiento contractual en el derecho español*.  
[https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/466\\_es.pdf](https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/466_es.pdf)

- Gómez, S. (2017). *Metodología de la Investigación* (I Edición ed.). México D.F., México: Red tercer Milenio.
- Hernández, R; Fernández, C; Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación* (6ta Edición ed.). México DF: Mc Graw Hill, Interamericana Editores.
- Hernández Sampieri, R; Fernández, C; Baptista, P. (2018). *Metodología de la Investigación* (6ta Edición ed.). México DF: Mc Graw Hill, Interamericana Editores.
- Hernandez, R & Mendoza, C. (2019). *Metodologia de la Investigacion :Las Rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. Mexico: McGRAW-HILL INTERAMERICANA EDITORES, S.A. de C. V.
- Hernandez, S. (2020). *Tecnicas e Instrumentos de recoleccion de datos* . Obtenido de <https://repository.uaeh.edu.mx/revistas/index.php/icea/issue/archive>
- Herrera, M. (abril de 2008). La Sentencia. *Gaceta Laboral*, 14(1). [http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1315-85972008000100006](http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1315-85972008000100006)
- Hollstein, B. (2011). Cualitative Approaches. En *The sage Handbook of Social Network Analysis* (págs. 404-413). Londres. Obtenido de [https://books.google.com.pe/books?hl=es&lr=&id=mWIsKkluFNgC&oi=fnd&pg=PA404&dq=articles+on+qualitative+approach&ots=tRgD2Uj0Zq&sig=ngtGslulOM\\_IFVpmJyT-N39o\\_bA#v=onepage&q=articles%20on%20qualitative%20approach&f=false](https://books.google.com.pe/books?hl=es&lr=&id=mWIsKkluFNgC&oi=fnd&pg=PA404&dq=articles+on+qualitative+approach&ots=tRgD2Uj0Zq&sig=ngtGslulOM_IFVpmJyT-N39o_bA#v=onepage&q=articles%20on%20qualitative%20approach&f=false)
- Jimenez, F. (2017). UNA CRÍTICA A LA IDEA DE INCUMPLIMIENTO EFICIENTE DESDE EL DERECHO DE CONTRATOS. *Revista Chilena de derecho Privado*(29). Obtenido de [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-80722017000200099#:~:text=La%20teor%C3%ADa%20del%20incumplimiento%20eficiente%2C%20como%20se%20sabe%2C%20es%20una,en%20el%20Common%20Law42](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722017000200099#:~:text=La%20teor%C3%ADa%20del%20incumplimiento%20eficiente%2C%20como%20se%20sabe%2C%20es%20una,en%20el%20Common%20Law42).
- jurisprudencia, D. c. (2014). *Casación* 524-2013. <http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/>: <http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo-arboletin/noticia15122014-1.pdf>
- Legalvision, I. (2023). *Contract Termination*. <https://legalvision.com.au/contract-termination/>
- López, J. (2017). El contrato en el cielo de los conceptos jurídicos. *Revista de Derecho privado*(52). <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=360033223015>
- Mantilla, F. (2017). *El solidarismo contractual en Francia y la Constitucionalizacion de los Contratos en Colombia*. [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-80722011000100006](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722011000100006)

- Martínez, S. (enero-julio de 2013). Implicaciones jurídicas de la expiración del contrato de arrendamiento de vivienda urbana y de local comercial. *Ratio JURIS*, 8(16), 105-127. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=585761337006>
- Martínez, s. (enero-julio de 2018). Regulación normativa en cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento por expiración del término pactado. *Ratio Juris*, 8(16), 105-127. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=585761337006>
- Massachusetts Institute of Technology.MIT. (5 de junio de 2023). Judicial Dispute Resolution. *Dusp Mit*.<https://dusp.mit.edu/news/judicial-dispute-resolution>
- Maya, C. (abril-junio de 2020). La cláusula resolutoria expresa en la jurisprudencia del Tribunal Registral Peruano. *Derecho y Cambio Social*.(60). <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7524990.pdf>
- Mejías, C. (2016). Una revisión crítica de los efectos de la resolución por incumplimiento y una propuesta de solución. *Ius et Praxis*, 22(1).://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\_arttext&pid=S0718-00122016000100009
- Mishra, S. (2021). *Rent agreement: Format, components and legal significance*. Housing.com: <https://housing.com/news/everything-you-need-to-know-about-rent-agreements/>
- Molina, R. (julio-diciembre de 2009). La terminación unilateral del contrato por incumplimiento. *Revista de derecho Privado Externado*(17), 77-105. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=417537591003>
- Monje C. (2011). *Metodología de la investigación Cuántitativa y Cualitativa.Guía didáctica*. Neiva.
- Moran, V. (23 de november de 1993). Contract, The Times. *University College Salford*.
- Morgestein, W. (enero-junio de 2018). Algunos apuntes sobre la doctrina del solidarismo contractual y sus expresiones en el concepto de información regulado por el Estatuto del Consumidor colombiano - Ley 1480 de 2011. *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, 45(122). [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0120-38862015000100009&lang=es](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0120-38862015000100009&lang=es)
- Oliva, N. (2018). *Las cláusulas resolutorias. Sobre la validez o ineficacia de las cláusulas resolutorias en el contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos*. [https://www.researchgate.net/publication/335260480\\_Las\\_clausulas\\_resolutorias\\_Sobre\\_la\\_validez\\_o\\_ineficacia\\_de\\_las\\_clausulas\\_resolutorias\\_en\\_el\\_contrato\\_de\\_arrendamiento\\_de\\_inmuebles\\_urbanos\\_Tesina\\_presentada\\_para\\_optar\\_al\\_egreso\\_de\\_la\\_carrera\\_de\\_Lice](https://www.researchgate.net/publication/335260480_Las_clausulas_resolutorias_Sobre_la_validez_o_ineficacia_de_las_clausulas_resolutorias_en_el_contrato_de_arrendamiento_de_inmuebles_urbanos_Tesina_presentada_para_optar_al_egreso_de_la_carrera_de_Lice)

- Orrego, J. (2018). *El Contrato de Arrendamiento*.  
[https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-80722012000100011&script=sci\\_arttext&tlng=en](https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-80722012000100011&script=sci_arttext&tlng=en)
- Pineda, J. (2018). *Contrato de Arrendamiento y Condición Resolutoria*.  
<https://repositorio.unicartagena.edu.co/bitstream/handle/11227/1441/TESIS%20FINAL%20PARA%20REVISIO%CC%81N.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Pintado, A., & Puscan, E. (diciembre de 2020). *Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo*.  
<http://repositorio.upagu.edu.pe/bitstream/handle/UPAGU/1410/TESIS%20PINTADO%20-%20PUSCAN.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Pizarro, C. (2017). *Las Clausulas resolutorias*. [https://derecho.udp.cl/wp-content/uploads/2016/08/clausulas\\_resolutorias\\_DerechoCivilchileno\\_CarlosPizarro.pdf](https://derecho.udp.cl/wp-content/uploads/2016/08/clausulas_resolutorias_DerechoCivilchileno_CarlosPizarro.pdf)
- Pizarro, C. (2022). *Compatibilidad de la Accion Resolutoria con la Resolucion Convencional*.  
[https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-80722022000100109](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722022000100109)
- Quintana, L. (2019). *La hermenéutica como método de interpretación de textos*.  
<https://www.redalyc.org/journal/4835/483568603007/html/>
- Sanchez & Reyes. (1992). *Metodología y diseños en la investigacion científica*.
- Sanroman, h. (2018). *Teoría General del Contrato y de la autonomia de la voluntad*.  
<file:///C:/Users/usuario/Downloads/178-Texto%20del%20art%C3%ADculo-572-1-10-20140825.pdf>
- Simao, V. (2010). *Formación Continuada y Varias Voces del profesorado de Educación Infantil en Blumenau*.  
[http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/41493/6/05.VLS\\_ANALISIS\\_Y\\_TRATAMIENTO\\_INFORMACION.pdf](http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/41493/6/05.VLS_ANALISIS_Y_TRATAMIENTO_INFORMACION.pdf)
- Soria, A. (2017). *La Ineficacia del Negocio juridico*. Obtenido de <https://revistas.up.edu.pe/index.php/forseti/article/download/1168/1345/>.
- Straus, A., & Corbin, J. (2018). *Bases de la investigación cualitativa*. Medellín, Colombia: Universidad de Antioquia.
- Suárez, E. (2017). *El saber pedagogico de los profesores de la Universidad de los Andes Táchira y sus implicaciones en la enseñanza*. Táchira.
- Torres, A. (2016). *Teoria de las Obligaciones*. Lima: Instituto Pacifico.
- Torres, A. (2017). *Rescicion y Resolucion*.  
<https://www.ettorresvasquez.com.pe/pdf/RESCISION-Y-RESOLUCION.pdf>

- Triana V., A. (octubre de 2021). *Análisis comparativo de la problemática de desahucio inquilinal entre las legislaciones de Ecuador y Chile*. <http://dspace.uhemisferios.edu.ec:8080/jspui/bitstream/123456789/1332/1/TESIS%20ANDREA%20NICOLE%20TRIANA%20VARGAS.pdf>
- Vega, V. (2017). <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2593518>
- Vidal O., A. (enero-abril de 2007). Cumplimiento e incumplimiento contractual en el Código Civil. *Revista chilena de Derecho*, 34(1), 41-59. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=177014515004>
- Vidal, A. (2007). *Cumplimiento e Incumplimiento Contractual en el Código Civil. Una perspectiva más realista*. [https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-34372007000100004](https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34372007000100004)
- Vidal, A. (2019). *La cláusula resolutoria como manifestación de la facultad de resolver el contrato. Problemas en torno a su eficacia en el Código Civil chileno*. Vniveritas: [https://revistas.javeriana.edu.co/files-articulos/VJ/138%20\(2019-I\)/82559799013/](https://revistas.javeriana.edu.co/files-articulos/VJ/138%20(2019-I)/82559799013/)
- Vidal, F. (2019). *Resolucion Contractual*. file:///C:/Users/usuario/Downloads/1821-7583-3-PB.pdf
- Villanueva, R. (abril de 2017). Contrato, documento y minuta. *Fides et Ratio - Revista de Difusión cultural y científica de la Universidad La Salle en Bolivia*, 5(5). [http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2071-081X2012000100005&lang=es](http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2071-081X2012000100005&lang=es)
- Zamora, M. (2012). *Contratos Civiles*. Mexico DF: Editorial Porrúa.

## **ANEXOS**

## MATRIZ DE CONSISTENCIA LÓGICA DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

NOMBRE DEL ALUMNOS: Ordinola Farfán, Claudia Gianella & Millones Cherres, Johanny del Jesús.

TÍTULO	FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVO GENERAL	SUPUESTO	PARADIGMA Y TIPO DE INVESTIGACIÓN	DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	PARTICIPANTES	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
Eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento, 2023.	¿Existe eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento?	Determinar la eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento	No existe eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento	Enfoque cualitativo.  Tipo básica	Descriptiva – jurídica	7 abogados de Piura. 2 magistrados del distrito judicial de Piura.	<p><b>Técnica:</b> Entrevista. <b>Instrumento:</b> Guía de entrevista.</p> <p><b>Técnica:</b> Análisis Documental. <b>Instrumento:</b> Guía de análisis documental.</p> <p><b>Técnica:</b> Encuesta. <b>Instrumento:</b> Cuestionario.</p>



**GUÍA DE ENTREVISTA**

**TÍTULO:**

“Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento, 2023”.

**I. Datos generales:**

**Nombres y apellidos del entrevistado:**

.....

**Profesión, grado académico y cargo:**

.....

**Institución en la que labora:** .....

**Fecha de la entrevista:** .....

**INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a la Eficacia de la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.

**OBJETIVO GENERAL**

Determinar la eficacia de la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento.

**Preguntas:**

1.- ¿Considera Ud. que actualmente se viene aplicando de forma eficaz la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento? ¿Por qué?

.....  
.....  
.....  
.....

2.- ¿Cree Ud. que el contenido de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento permite resolver el contrato de manera automática? ¿SI NO Por qué?



---

---

---

---

---

3.- ¿Cuál considera Ud. que es el principal impedimento para que la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento se aplique con eficiencia?

---

---

---

---

---

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1(categoría La cláusula resolutoria)**

**Analizar si la eficacia de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento se logra al concurrir a la instancia judicial**

**Preguntas:**

4.- ¿Considera Ud. que actualmente en la mayoría de las situaciones se aplica la cláusula resolutoria del contrato de arrendamiento, por incumplimiento sin necesidad de acudir a la vía judicial?

---

---

---

---

---

5.- ¿Según su experiencia, en que vía se resuelven la mayoría de los casos sobre la cláusula resolutoria de contratos de arrendamiento?

---

---

---

---

---

6.- ¿Considera Ud. que con la sola redacción de la cláusula resolutoria es condición

suficiente para resolver contratos sin acudir a ninguna vía? Explique

---

---

---

---

---

## OBJETIVO ESPECÍFICO 2 (Categoría Contrato de arrendamiento)

**Determinar cuál es la problemática al momento de resolver un contrato de arrendamiento.**

### Preguntas:

7.- ¿Según su experiencia, cual es el problema principal al momento de resolver un contrato de arrendamiento?

---

---

---

---

---

8.- ¿Qué cláusulas específicas considera Ud. que deben incluirse en un contrato de arrendamiento para facilitar su resolución?

---

---

---

---

---

9.- ¿Considera Ud. que en la actualidad las resoluciones judiciales son el medio más eficaz para resolver los contratos de arrendamiento? ¿SI NO Por qué?

---

---

---

---

---



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

## CUESTIONARIO

### TÍTULO:

“Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento, 2023”.

**INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recaudar su opinión respecto a la Eficacia de la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento, motivo por el cual se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso. Coloque usted una equis o aspa en el casillero de su respuesta.

### OBJETIVO GENERAL

Determinar la eficacia de la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento.

### Preguntas:

1.- ¿Considera Ud. que actualmente se viene aplicando de forma eficaz la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento?

SÍ

NO

DESCONOZCO

2.- ¿Cree Ud. que el contenido de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento permite resolver el contrato de manera automática?

SÍ

NO

DESCONOZCO

---

3.- ¿Considera Ud. que la falta de voluntad de las partes es el principal impedimento para que la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento se aplique con eficiencia?

SÍ

NO

DESCONOZCO

---

---

4.- ¿Considera Ud. que actualmente en la mayoría de situaciones se aplica la cláusula resolutoria del contrato de arrendamiento por incumplimiento, sin necesidad de acudir a la vía judicial?

SÍ

NO

DESCONOZCO

5.- ¿Considera Ud. que con la sola redacción de la cláusula resolutoria es condición suficiente para resolver contratos sin acudir a ninguna vía?

SÍ

NO

DESCONOZCO

6.-¿Considera Ud. que es en la vía judicial donde se resuelven la mayoría de casos sobre la clausula resolutoria de contratos de arrendamiento?

SÍ

NO

DESCONOZCO

---

---

---

---

7.- ¿Cree Ud. que el principal problema? ¿al momento de resolver un contrato de arrendamiento, es que el arrendador desconoce las cláusulas de dicho contrato?

SÍ

NO

DESCONOZCO

8.- ¿Considera Ud. que deberían incluirse más cláusulas específicas en un contrato de arrendamiento para facilitar su resolución?

SÍ

NO

DESCONOZCO

---

---

---

---

9.- ¿Considera Ud. que en la actualidad las resoluciones judiciales son el medio más eficaz para resolver los contratos de arrendamiento? Explique

SÍ

NO

DESCONOZCO

---

-

---

---

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado experto: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento Cuestionario para conocer como se viene ejecutando La Eficacia de Aplicabilidad de la Clausula Resolutoria en los contratos de Arrendamiento 2023. La evaluación de este instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente, Agradecemos su valiosa colaboración.

#### 1. Datos generales del experto

Nombre y apellidos:	Dra. Jesus Maria Sandoval Valdiviazo		
Grado profesional:	Maestría ( )	Doctor	(X)
Área de formación académica:	DERECHO		
Áreas de experiencia profesional:	ASESORA LEGAL EXTERNA Pecuaria JURIA CÁTEDRA DERECHO.		
Institución donde labora:	UNIVERSIDAD PRIVADA ANTONIO ORREGO		
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años ( ) Más de 5 años (X)		
Experiencia en Investigación /Temática (si corresponde)	10 años experiencia ASesor - JUR + DERECHO		
Código Orcid	0000-007-6020-0790		
Cti Vitae	_____		

#### 2. Propósito de la evaluación

Validar el contenido del instrumento Cuestionario, por juicio de expertos, conocedores del tema.

#### 3. Datos del instrumento

Nombre de la Prueba:	Cuestionario para analizar la Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento, 2023
Autoría:	- Ordinola Farfán Claudia Gianella - Millones Cherres Johany del Jesus
Procedencia:	Piura
Administración:	Abogados especialistas de manera presencial y virtual
Tiempo de aplicación:	30 a 50 minutos
Ámbito de aplicación:	Abogados especialistas conocedores del tema en el distrito de Piura
	El instrumento da a conocer sobre la Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamientos, tiene enfoques conceptuales vinculados a

<b>Significación:</b>	las categorías de estudio las cuales sustentan y enriquecen la temática a investigar. Clausula resolutoria Contrato de arrendamiento.
-----------------------	---

#### 4. Soporte teórico

Instrumento / Area	Subescala (dimensiones)	Definición
Clausula Resolutoria	Acreeedor y deudor	Aquella disposición que ambas partes han consignado en el contrato como parte de este y por el cual se ha convenido que la relación jurídica vinculante queda resuelta cuando una de las partes no ejecuta su obligación (Forno 2019) Las partes se someten a un pacto mediante el cual se resuelve de pleno derecho el contrato previa notificación de dicha decisión siendo el motivo del incumplimiento de una o varias obligaciones. (Pizarro 2017)
Contratos de arrendamiento	Acuerdos	Por el arrendamiento, el propietario del inmueble lo cede por un tiempo para ser usado por otra persona a cambio del pago llamado alquiler acuerdo que se plasma en un contrato. (Orrego 2018).

#### 5. Instrucciones para el experto:

A continuación, le presento el instrumento Cuestionario "Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento 2023, elaborado por Ordinola Farfán Claudia Gianella y Millones Cherras Johany del Jesús. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
<b>CLARIDAD</b> El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica adecuada.	1. No cumple con criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<b>COHERENCIA</b>	1. Totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.

El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está.	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.

midiendo.	4. Totalmente Acuerdo (alto nivel)	de	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b> El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	el	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel		El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel		El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel		El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

<b>CALIFICACIÓN</b>	1. No cumple con el criterio
	2. Bajo Nivel
	3. Moderado nivel
	4. Alto nivel

**Dimensiones del instrumento:**

**Primera dimensión:** Resolución de puro derecho.

**Objetivos de la Dimensión:** Determinar los procedimientos para la Eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutive en los contratos de arrendamientos – 2023.


SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Resolución de Puro derecho	Causal de ineficacia funcional, incumplimiento de uno de los contratantes.				X				X				X	NINGUNA



**Segunda dimensión:**

Objetivos de la Dimensión: Identificar quienes intervienen y medios a utilizar para la Eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutive en los contratos de arrendamiento – 2023

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones	
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
Arrendador Arrendatario	Forma de pago, obligación				X					X				X	NINGUNA

  
 Dra. Jesus Maria Sandoval Valdiviezo  
 ICAP N° 3324

Firma del experto  
 DNI:

## EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado experto: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento Guía de entrevista para conocer como se viene ejecutando La Eficacia de Aplicabilidad de la Cláusula Resolutiva en los contratos de Arrendamiento 2023. La evaluación de este instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

### 1. Datos generales del experto

Nombre y apellidos:	Dra. Jesus Maria Sandoval Valdiviazo	
Grado profesional:	Maestría ( )	Doctor (X)
Área de formación académica:	DERECHO	
Áreas de experiencia profesional:	ASESORA LEGAL EXTERNA PEQUENA JURIA CÁTEDRA DERECHO.	
Institución donde labora:	UNIVERSIDAD PRIVADA ANTERIOR ORREGO.	
Tiempo de experiencia profesional en el área:	2 a 4 años ( )	Más de 5 años (X)
Experiencia en Investigación /Temática (si corresponde)	10 años experiencia ASESOR - JURADO	
Código Orcid	0000-007-6020-0790	
Cti Vitae	-----	

### 2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento guía de entrevista, por juicio de expertos, conocedores del tema.

### 3. Datos del instrumento

Nombre de la Prueba:	Guía de entrevista para analizar la Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutiva en los contratos de arrendamiento, 2023.
Autoría:	- Ordinola Farfán Claudia Gianella - Millones Cherres Johany del Jesus
Procedencia:	Piura
Administración:	Abogados especialistas de manera presencial y virtual
Tiempo de aplicación:	30 a 50 minutos
Ámbito de aplicación:	Abogados especialistas conocedores del tema en el distrito de Piura
Significación:	El instrumento da a conocer sobre la Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutiva en los contratos de arrendamientos, tiene enfoques conceptuales vinculados a las categorías de estudio las cuales sustentan y enriquecen la temática a investigar. Cláusula resolutiva Contrato de arrendamiento.

4. Soporte teórico

Instrumento / Área	Subescala (dimensiones)	Definición
Clausula Resolutiva	Acreeador y deudor	Aquella disposición que ambas partes han consignado en el contrato como parte de este y por el cual se ha convenido que la relación jurídica vinculante queda resuelta cuando una de las partes no ejecuta su obligación (Forno 2019) Las partes se someten a un pacto mediante el cual se resuelve de pleno derecho el contrato, previa notificación de dicha decisión siendo el motivo del incumplimiento de una o varias obligaciones. (Pizarro 2017)
Contratos de arrendamiento	Acuerdos	Por el arrendamiento, el propietario del inmueble lo cede por un tiempo para ser usado por otra persona a cambio del pago llamado alquiler acuerdo que se plasma en un contrato. (Orrego 2018).

5. Instrucciones para el experto:

A continuación, le presento el instrumento guía de entrevista "Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutiva en los contratos de arrendamiento 2023, elaborado por Ordinola Farfán Claudia Gianella y Millones Cherras Johany del Jesús. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
<b>CLARIDAD</b> El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<b>COHERENCIA</b> El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está	1. Totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.

mediendo.	4. Totalmente de Acuerdo (alto nivel)	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b> El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio	El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel	El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel	El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel	El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

<b>CALIFICACIÓN</b>	1. No cumple con el criterio
	2. Bajo Nivel
	3. Moderado nivel
	4. Alto nivel

**Dimensiones del instrumento:**

**Primera dimensión:** Resolución de puro derecho.

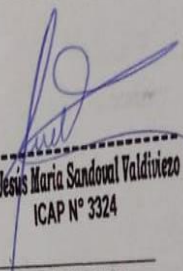
**Objetivos de la Dimensión:** Determinar los procedimientos para la Eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutive en los contratos de arrendamientos – 2023.

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
Resolución de Puro derecho	Causal de ineficacia funcional, incumplimiento de uno de los contratantes.				X								X				NINGUNA

**Segunda dimensión:**

Objetivos de la Dimensión: Identificar quienes intervienen y medios a utilizar para la Eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutive en los contratos de arrendamiento - 2023

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Arrendador Arrendatario	Forma de pago, obligación			X					X				X	NINGUNA

  
Dra. Jesus Maria Sandoval Valdiviezo  
ICAP N° 3324

Firma del experto  
DNI:

# EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado experto: Usted ha sido seleccionado para evaluar el cuestionario para conocer como se viene ejecutando La Eficacia de Aplicabilidad de la Cláusula Resolutoria en los contratos de Arrendamiento 2023. La evaluación de este instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

## 1. Datos generales del experto

<b>Nombre y apellidos:</b>	Frisa María Antonieta Aliaga Guevara
<b>Grado profesional:</b>	Maestría ( ) Doctor ( X )
<b>Área de formación académica:</b>	
<b>Áreas de experiencia profesional:</b>	Universidad César Vallejo, Universidad Privada Antenor Orrego
<b>Institución donde labora:</b>	Universidad César Vallejo, Universidad Privada Antenor Orrego
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área:</b>	2 a 4 años ( ) Más de 5 años ( X )
<b>Experiencia en Investigación /Temática (si corresponde)</b>	
<b>Código Orcid</b>	0000-0003-3655-6740
<b>Cti Vitae</b>	<a href="https://ctivitae.concytec.gob.pe/appDirectorioCTI/VerDatosInvestigador.do?id_investigador=162000">https://ctivitae.concytec.gob.pe/appDirectorioCTI/VerDatosInvestigador.do?id_investigador=162000</a>

## 2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento cuestionario, por juicio de expertos, conocedores del tema.

## 3. Datos del instrumento

<b>Nombre de la Prueba:</b>	Cuestionario para analizar la Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento, 2023.
<b>Autor/a:</b>	- Ordinola Farfán Claudia Gianella - Millones Cherres Johany del Jesús
<b>Procedencia:</b>	Piura
<b>Administración:</b>	Abogados especialistas de manera presencial y virtual
<b>Tiempo de aplicación:</b>	30 a 50 minutos
<b>Ámbito de aplicación:</b>	Abogados especialistas conocedores del tema en el distrito de Piura
<b>Significación:</b>	El instrumento da a conocer sobre la Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamientos, tiene enfoques conceptuales vinculados a las categorías de estudio las cuales sustentan y enriquecen la temática a investigar. Cláusula resolutoria Contrato de arrendamiento.

4. Soporte teórico

Instrumento / Área	Subescala (dimensiones)	Definición
Clausula Resolutoria	Acreedor y deudor	Aquella disposición que ambas partes han consignado en el contrato como parte de este y por el cual se ha convenido que la relación jurídica vinculante queda resuelta cuando una de las partes no ejecuta su obligación (Forno 2019) Las partes se someten a un pacto mediante el cual se resuelve de pleno derecho el contrato, previa notificación de dicha decisión siendo el motivo del incumplimiento de una o varias obligaciones. (Pizarro 2017)
Contratos de arrendamiento	Acuerdos	Por el arrendamiento, el propietario del inmueble lo cede por un tiempo para ser usado por otra persona a cambio del pago llamado alquiler acuerdo que se plasma en un contrato. (Orrego 2018).

5. Instrucciones para el experto:

A continuación, le presento el instrumento cuestionario "Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento 2023, elaborado por Ordinola Farfán Claudia Gianella y Millones Cherras Johany del Jesús. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
<b>CLARIDAD</b> El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<b>COHERENCIA</b> El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está	1. Totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.

midiendo.	4. Totalmente Acuerdo (alto nivel)	de	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b> El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio		El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel		El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel		El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel		El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

<b>CALIFICACIÓN</b>	1. No cumple con el criterio
	2. Bajo Nivel
	3. Moderado nivel
	4. Alto nivel

**Dimensiones del instrumento:**

**Primera dimensión:** Resolución de puro derecho.

Objetivos de la Dimensión: Determinar los procedimientos para la Eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamientos – 2023.

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones Recomendaciones	
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
Resolución de Puro derecho	Causal de ineficacia funcional, incumplimiento o de uno de los contratantes.				X				X					X	



## Segunda dimensión:

Objetivos de la Dimensión: Identificar quienes intervienen y medios a utilizar para la Eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento – 2023

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Arrendador Arrendatario	Forma de pago, obligación				X				X				X	



---

Dra. Frisa María Antonieta Aliaga Guevara  
DNI: 02819000

## EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado experto: Usted ha sido seleccionado para evaluar la guía de entrevista para conocer como se viene ejecutando La Eficacia de Aplicabilidad de la Cláusula Resolutoria en los contratos de Arrendamiento 2023. La evaluación de este instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

### 6. Datos generales del experto

<b>Nombre y apellidos:</b>	Frisa María Antonieta Aliaga Guevara
<b>Grado profesional:</b>	Maestría ( ) Doctor ( X )
<b>Área de formación académica:</b>	
<b>Áreas de experiencia profesional:</b>	Universidad César Vallejo, Universidad Privada Antenor Orrego
<b>Institución donde labora:</b>	Universidad César Vallejo, Universidad Privada Antenor Orrego
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área:</b>	2 a 4 años ( ) Más de 5 años ( )
<b>Experiencia en Investigación /Temática (si corresponde)</b>	
<b>Código Orcid</b>	0000-0003-3655-6740
<b>Cti Vitae</b>	<a href="https://ctivitae.concytec.gob.pe/appDirectorioCTI/VerDatosInvestigador.do?id_investigador=162000">https://ctivitae.concytec.gob.pe/appDirectorioCTI/VerDatosInvestigador.do?id_investigador=162000</a>

### 7. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento guía de entrevista, por juicio de expertos, conocedores del tema.

### 8. Datos del instrumento

<b>Nombre de la Prueba:</b>	Guía de entrevista para analizar la Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento, 2023.
<b>Autor/a:</b>	- Ordinola Farfán Claudia Gianella - Millones Cherres Johany del Jesús
<b>Procedencia:</b>	Piura
<b>Administración:</b>	Abogados especialistas de manera presencial y virtual
<b>Tiempo de aplicación:</b>	30 a 50 minutos
<b>Ámbito de aplicación:</b>	Abogados especialistas conocedores del tema en el distrito de Piura
<b>Significación:</b>	El instrumento da a conocer sobre la Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamientos, tiene enfoques conceptuales vinculados a las categorías de estudio las cuales sustentan y enriquecen la temática a investigar. Cláusula resolutoria Contrato de arrendamiento.

9. Soporte teórico

Instrumento / Área	Subescala (dimensiones)	Definición
Clausula Resolutoria	Acreedor y deudor	Aquella disposición que ambas partes han consignado en el contrato como parte de este y por el cual se ha convenido que la relación jurídica vinculante queda resuelta cuando una de las partes no ejecuta su obligación (Forno 2019) Las partes se someten a un pacto mediante el cual se resuelve de pleno derecho el contrato, previa notificación de dicha decisión siendo el motivo del incumplimiento de una o varias obligaciones. (Pizarro 2017)
Contratos de arrendamiento	Acuerdos	Por el arrendamiento, el propietario del inmueble lo cede por un tiempo para ser usado por otra persona a cambio del pago llamado alquiler acuerdo que se plasma en un contrato. (Orrego 2018).

10. Instrucciones para el experto:

A continuación, le presento el instrumento guía de entrevista “Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento 2023, elaborado por Ordinola Farfán Claudia Gianella y Millones Cherres Johany del Jesús. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
<b>CLARIDAD</b> El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<b>COHERENCIA</b> El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está	1. Totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.

midiendo.	4. Totalmente Acuerdo (alto nivel)	de	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b> El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio		El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel		El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel		El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel		El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

<b>CALIFICACIÓN</b>	1. No cumple con el criterio
	2. Bajo Nivel
	3. Moderado nivel
	4. Alto nivel

**Dimensiones del instrumento:**

**Primera dimensión:** Resolución de puro derecho.

Objetivos de la Dimensión: Determinar los procedimientos para la Eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamientos – 2023.

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones Recomendaciones	
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
Resolución de Puro derecho	Causal de ineficacia funcional, incumplimiento o de uno de los contratantes.				X				X					X	

## Segunda dimensión:

Objetivos de la Dimensión: Identificar quienes intervienen y medios a utilizar para la Eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento – 2023

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Arrendador Arrendatario	Forma de pago, obligación				X				X				X	



---

Dra. Frisa María Antonieta Aliaga Guevara  
DNI: 02819000

# EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado experto: Usted ha sido seleccionado para evaluar el instrumento Guía de entrevista para conocer como se viene ejecutando La Eficacia de Aplicabilidad de la Cláusula Resolutoria en los contratos de Arrendamiento 2023. La evaluación de este instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

## 1. Datos generales del experto

<b>Nombre y apellidos:</b>	Juan Carlos Bustamante Zavala
<b>Grado profesional:</b>	Maestría ( ) Doctor ( x )
<b>Área de formación académica:</b>	
<b>Áreas de experiencia profesional:</b>	Universidad Cesar Vallejo, Universidad UPAO,
<b>Institución donde labora:</b>	Universidad Cesar Vallejo, Universidad UPAO,
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área:</b>	2 a 4 años ( ) Más de 5 años ( x )
<b>Experiencia en Investigación /Temática (si corresponde)</b>	
<b>Código Orcid</b>	0000000258501882
<b>Cti Vitae</b>	-----

## 2. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento guía de entrevista, por juicio de expertos, conocedores del tema.

## 3. Datos del instrumento

<b>Nombre de la Prueba:</b>	Guía de entrevista para analizar la Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento, 2023.
<b>Autor/a:</b>	- Ordinola Farfán Claudia Gianella - Millones Cherres Johany del Jesús
<b>Procedencia:</b>	Piura
<b>Administración:</b>	Abogados especialistas de manera presencial y virtual
<b>Tiempo de aplicación:</b>	30 a 50 minutos
<b>Ámbito de aplicación:</b>	Abogados especialistas conocedores del tema en el distrito de Piura
<b>Significación:</b>	El instrumento da a conocer sobre la Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamientos, tiene enfoques conceptuales vinculados a las categorías de estudio las cuales sustentan y enriquecen la temática a investigar. Cláusula resolutoria Contrato de arrendamiento.

4. Soporte teórico

Instrumento / Área	Subescala (dimensiones)	Definición
Clausula Resolutoria	Acreedor y deudor	Aquella disposición que ambas partes han consignado en el contrato como parte de este y por el cual se ha convenido que la relación jurídica vinculante queda resuelta cuando una de las partes no ejecuta su obligación (Forno 2019) Las partes se someten a un pacto mediante el cual se resuelve de pleno derecho el contrato, previa notificación de dicha decisión siendo el motivo del incumplimiento de una o varias obligaciones. (Pizarro 2017)
Contratos de arrendamiento	Acuerdos	Por el arrendamiento, el propietario del inmueble lo cede por un tiempo para ser usado por otra persona a cambio del pago llamado alquiler acuerdo que se plasma en un contrato. (Orrego 2018).

5. Instrucciones para el experto:

A continuación, le presento el instrumento guía de entrevista “Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento 2023, elaborado por Ordinola Farfán Claudia Gianella y Millones Cherras Johany del Jesús. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
<b>CLARIDAD</b> El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<b>COHERENCIA</b> El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está	1. Totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.

midiendo.	4. Totalmente Acuerdo (alto nivel)	de	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b> El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio		El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel		El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel		El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel		El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

<b>CALIFICACIÓN</b>	1. No cumple con el criterio
	2. Bajo Nivel
	3. Moderado nivel
	4. Alto nivel

**Dimensiones del instrumento:**

**Primera dimensión:** Resolución de puro derecho.

Objetivos de la Dimensión: Determinar los procedimientos para la Eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamientos – 2023.

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones	
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
Resolución de Puro derecho	Causal de ineficacia funcional, incumplimiento de uno de los contratantes.				x				x					x	



## Segunda dimensión:

Objetivos de la Dimensión: Identificar quienes intervienen y medios a utilizar para la Eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento – 2023

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones	
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
Arrendador Arrendatario	Forma de pago, obligación				x				x					x	



Firmado digitalmente por:  
BUSTAMANTE ZAVALA Juan  
Carlos FIR 03806670 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 20/06/2023 23:58 02-0500

---

Firma del experto  
DNI: 03896670

## EVALUACIÓN POR JUICIO DE EXPERTOS

Respetado experto: Usted ha sido seleccionado para evaluar el cuestionario para conocer como se viene ejecutando La Eficacia de Aplicabilidad de la Cláusula Resolutoria en los contratos de Arrendamiento 2023. La evaluación de este instrumento es de gran relevancia para lograr que sea válido y que los resultados obtenidos a partir de éste sean utilizados eficientemente. Agradecemos su valiosa colaboración.

### 6. Datos generales del experto

<b>Nombre y apellidos:</b>	Juan Carlos Bustamante Zavala
<b>Grado profesional:</b>	Maestría ( ) Doctor (x )
<b>Área de formación académica:</b>	
<b>Áreas de experiencia profesional:</b>	Universidad Cesar Vallejo, Universidad UPAO
<b>Institución donde labora:</b>	Universidad Cesar Vallejo, Universidad UPAO
<b>Tiempo de experiencia profesional en el área:</b>	2 a 4 años ( ) Más de 5 años ( x )
<b>Experiencia en Investigación /Temática (si corresponde)</b>	
<b>Código Orcid</b>	0000000258501882
<b>Cti Vitae</b>	-----

### 7. Propósito de la evaluación:

Validar el contenido del instrumento cuestionario, por juicio de expertos, conocedores del tema.

### 8. Datos del instrumento

<b>Nombre de la Prueba:</b>	Cuestionario para analizar la Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento, 2023.
<b>Autor/a:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ordinola Farfán Claudia Gianella</li> <li>- Millones Cherres Johany del Jesús</li> </ul>
<b>Procedencia:</b>	Piura
<b>Administración:</b>	Abogados especialistas de manera presencial y virtual
<b>Tiempo de aplicación:</b>	30 a 50 minutos
<b>Ámbito de aplicación:</b>	Abogados especialistas conocedores del tema en el distrito de Piura
<b>Significación:</b>	El instrumento da a conocer sobre la Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamientos, tiene enfoques conceptuales vinculados a las categorías de estudio las cuales sustentan y enriquecen la temática a investigar. Cláusula resolutoria Contrato de arrendamiento.

9. Soporte teórico

Instrumento / Área	Subescala (dimensiones)	Definición
Clausula Resolutoria	Acreeedor y deudor	Aquella disposición que ambas partes han consignado en el contrato como parte de este y por el cual se ha convenido que la relación jurídica vinculante queda resuelta cuando una de las partes no ejecuta su obligación (Forno 2019) Las partes se someten a un pacto mediante el cual se resuelve de pleno derecho el contrato, previa notificación de dicha decisión siendo el motivo del incumplimiento de una o varias obligaciones. (Pizarro 2017)
Contratos de arrendamiento	Acuerdos	Por el arrendamiento, el propietario del inmueble lo cede por un tiempo para ser usado por otra persona a cambio del pago llamado alquiler acuerdo que se plasma en un contrato. (Orrego 2018).

10. Instrucciones para el experto:

A continuación, le presento el instrumento cuestionario “Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento 2023, elaborado por Ordinola Farfán Claudia Gianella y Millones Cherras Johany del Jesús. De acuerdo con los siguientes indicadores califique cada uno de los ítems según corresponda.

Categoría	Calificación	Indicador
<b>CLARIDAD</b> El ítem se comprende fácilmente, es decir, su sintáctica y semántica son adecuadas.	1. No cumple con el criterio	El ítem no es claro.
	2. Bajo Nivel	El ítem requiere bastantes modificaciones o una modificación muy grande en el uso de las palabras de acuerdo con su significado o por la ordenación de estas.
	3. Moderado nivel	Se requiere una modificación muy específica de algunos de los términos del ítem.
	4. Alto nivel	El ítem es claro, tiene semántica y sintaxis adecuada.
<b>COHERENCIA</b> El ítem tiene relación lógica con la dimensión o indicador que está	1. Totalmente en desacuerdo (no cumple con el criterio)	El ítem no tiene relación lógica con la dimensión.
	2. Desacuerdo (bajo nivel de acuerdo)	El ítem tiene una relación tangencial /lejana con la dimensión.
	3. Acuerdo (moderado nivel)	El ítem tiene una relación moderada con la dimensión que se está midiendo.

midiendo.	4. Totalmente Acuerdo (alto nivel)	de	El ítem se encuentra está relacionado con la dimensión que está midiendo.
<b>RELEVANCIA</b> El ítem es esencial o importante, es decir debe ser incluido.	1. No cumple con el criterio		El ítem puede ser eliminado sin que se vea afectada la medición de la dimensión.
	2. Bajo Nivel		El ítem tiene alguna relevancia, pero otro ítem puede estar incluyendo lo que mide éste.
	3. Moderado nivel		El ítem es relativamente importante.
	4. Alto nivel		El ítem es muy relevante y debe ser incluido.

Leer con detenimiento los ítems y calificar en una escala de 1 a 4 su valoración, así como solicitamos brinde sus observaciones que considere pertinente.

<b>CALIFICACIÓN</b>	1. No cumple con el criterio
	2. Bajo Nivel
	3. Moderado nivel
	4. Alto nivel

**Dimensiones del instrumento:**

**Primera dimensión:** Resolución de puro derecho.

Objetivos de la Dimensión: Determinar los procedimientos para la Eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamientos – 2023.

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones		
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4			
Resolución de Puro derecho	Causal de ineficacia funcional, incumplimiento de uno de los contratantes.				x					x					x	

## Segunda dimensión:

Objetivos de la Dimensión: Identificar quienes intervienen y medios a utilizar para la Eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento – 2023

SUB CATEGORÍA	Ítem	Claridad				Coherencia				Relevancia				Observaciones/ Recomendaciones
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
Arrendador Arrendatario	Forma de pago, obligación			x					x				x	



Firmado digitalmente por:  
BUSTAMANTE ZAVALA Juan  
Carlos FIR 03896670 hard  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 20/06/2023 23:58:02-0500

Firma del experto  
DNI: 03896670

## GUIA DE ANALISIS DOCUMENTAL

**Título:** Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutive en los contratos de arrendamiento, 2023.

Nombres de los estudiantes: Ordinola Farfán, Claudia Gianella, Millones Cherres, Johanny del Jesús.

**Facultad/ Escuela:** Derecho.

Objetivo específico 2	Determinar cuál es la problemática al momento de resolver un contrato de arrendamiento.
Fuente documental	Diestro y León (2019) “El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil”.
Contenido de la fuente a analizar	En muchos casos al vencerse el plazo del contrato de arrendamiento, el propietario se ve en la necesidad de iniciar un proceso de desalojo como única forma de recuperar su bien inmueble, ante la negativa de desalojar el bien por parte del arrendatario, teniendo en cuenta que la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento genera efectos jurídicos a lo que dice el código civil.
Análisis del contenido	Es constante ver que, al concluir un contrato de arrendamiento, el arrendatario recurra a una serie de pretextos para no desalojar el bien, no quedándole otra alternativa al arrendador más que iniciar un proceso judicial de desalojo.
Conclusión	Se concluyó que se podido establecer que la terminación de la relación contractual tiene incidencia en el planteamiento que se hace el propietario de iniciar un proceso de desalojo para poder recuperar su bien que arrendado, debido a la resistencia de retirarse del bien inmueble por parte del arrendatario

Objetivo general	Determinar la eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento
Fuente documental	(Pizarro, 2017). En su artículo Las Cláusulas resolutorias.
Contenido de la fuente a analizar	La teoría de la cláusula resolutoria expresa, postula que las partes se someten a un pacto mediante el cual se resuelve de pleno derecho el contrato, previa notificación de dicha decisión, siendo el motivo, el incumplimiento de una o varias obligaciones incursas en el programa contractual
Análisis del contenido	La norma hace referencia a que, al haberse sometido a dicha cláusula, ante el incumplimiento de alguna de las cláusulas del contrato, la parte afectada queda posibilita en comunicarle a la parte infractora que e contrato ha sido resuelto.
Conclusión	La conclusión a la que se llega es que, si bien existe normativa que regula que de forma expresa ante el incumplimiento de alguna de las cláusulas, este queda resuelto previa puesta de conocimiento

Según lo mencionado en la **Casación 1132-2002** se hace referencia al artículo 1430 del Código Civil que ha establecido con carácter imperativo que una resolución convenida de pleno derecho solamente cuando se le ha comunicado a la parte deudora dicha decisión, es decir, se toma conocimiento mediante resolución que ha sido notificada válidamente, puesto que de no existir dicha comunicación se enfrentara a una resolución de carácter unilateral del contrato que es contraria a la naturaleza de los mismos". (Coca, 2020)

Objetivo general	Determinar la eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento
Fuente documental	(Coca, 2020) ¿Qué es la cláusula resolutoria expresa?
Contenido de la fuente a analizar	En la <b>Casación 1132-2002</b> se hace referencia al artículo 1430 del Código Civil que ha establecido con carácter imperativo que una resolución convenida de pleno derecho solamente cuando se le ha comunicado a la parte deudora dicha decisión, es decir, se toma

	conocimiento mediante resolución que ha sido notificada válidamente, puesto que de no existir dicha comunicación se enfrentara a una resolución de carácter unilateral del contrato que es contraria a la naturaleza de los mismos”.
Análisis del contenido	Esta casación hace referencia a que según el código civil es imperativo, que para que una resolución convenida de pleno derecho sea eficaz cuando se le ha comunicado a la parte deudora dicha decisión, es decir, cuando esta ha tomado conocimiento de forma válida, debido a que de no haber sido notificada se enfrenta a una resolución de carácter unilateral.
Conclusión	Que para no enfrentar ningún acto que considere unilateral la resolución contractual esta debe ser notificada adecuadamente al deudor.

Objetivo general	Determinar la eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento
Fuente documental	(Pizarro, 2017). En su artículo Las Cláusulas resolutorias.
Contenido de la fuente a analizar	La teoría de la cláusula resolutoria expresa, postula que las partes se someten a un pacto mediante el cual se resuelve de pleno derecho el contrato, previa notificación de dicha decisión, siendo el motivo, el incumplimiento de una o varias obligaciones incursas en el programa contractual
Análisis del contenido	La norma hace referencia a que, al haberse sometido a dicha cláusula, ante el incumplimiento de alguna de las cláusulas del contrato, la parte afectada queda posibilita en comunicarle a la parte infractora que el contrato ha sido resuelto.
Conclusión	La conclusión a la que se llega es que, si bien existe normativa que regula que de forma expresa ante el incumplimiento de alguna de las cláusulas, este queda resuelto previa puesta de conocimiento



Objetivo General	Determinar la eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento
Fuente documental	(Forno, Resolución por incumplimiento, 2019) en su artículo Resoluciones por Incumplimiento.
Contenido de la fuente a analizar	Se entiende por cláusula resolutoria aquella disposición que ambas partes han consignado en el contrato como parte de este y por el cual se ha convenido que la relación jurídica vinculante queda resuelta cuando una de las partes no ejecuta su obligación.
Análisis del contenido	Las partes al redactar el contrato que tiene la calidad de relación jurídica vinculante integran a este la cláusula resolutoria que permitirá resolver el mismo ante algún incumplimiento.
Conclusión	Este tipo de cláusulas incorporada en los contratos facilita de alguna manera la resolución de los mismos, pero carece de poder coercitivo.

Objetivo General	Determinar la eficacia en la aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento.
Fuente documental	Duque (2008) Una revisión del concepto clásico del contrato. Aproximación al contrato de consumo.
Contenido de la fuente a analizar	El contrato es considerado como una ley privada que, al ser creación de la voluntad de las partes, va a vincular y someter a sus participantes, de igual manera que las personas están sometidas a las normas, es debido a ello que el contrato viene a ser fuente de obligaciones, que puede crear sus propias normas concretas, que buscan satisfacer los intereses de las partes tanto actuales como futuras.
Análisis del contenido	Al ser considerado el contrato como una ley privada, y de alguna manera al estar sujetas las partes a las obligaciones adquiridas, a través de las cláusulas en búsqueda de la satisfacción de las mismas.

Conclusión	El contrato viene a ser fuente de obligaciones entre las partes quienes se comprometen a cumplir sus cláusulas.
------------	---

Objetivo específico 1	Analizar si la eficacia de la cláusula resolutoria se alcanza a nivel judicial
Fuente documental	Díaz-Bautista,A. ; López, A. & Cobacho , J., (2021) Cuestiones clásicas y actuales del Derecho de daños.
Contenido de la fuente a analizar	La patología que se presenta en las conductas de los contratantes se concentra en el incumplimiento que casi siempre termina en los juzgados y son pocos los que se resuelven a nivel extrajudicial a nivel de conciliación, para la determinación del incumplimiento se usan criterios objetivos consignados en la ley que buscan concluir el contrato y le otorguen al perjudicado la oportunidad de concluir dicho contrato y desvinculados de la culpa, negligencia.
Análisis del contenido	Se ha generalizado la conducta de los contratantes a incumplir los mismos viendo que la gran mayoría terminan judicializados, una forma de determinar el incumplimiento es usando los criterios brindados por ley.
Conclusión	Se concluye que, debido al incumplimiento de alguna de las partes, el afectado se ve obligado a recurrir a la vía judicial, siguiendo la normativa vigente.

Objetivo Específico 1	Analizar si la eficacia de la cláusula resolutoria se alcanza a nivel judicial
Fuente documental	(Vega, 2017) El negocio jurídico. Invalidez e ineficacia
Contenido de la fuente a analizar	Eficacia, cuando se termina un contrato se puede determinar su causante en lo que se denomina ineficacia contractual o la extinción propiamente dicha. La ineficacia supone una sanción jurídica bajo ciertas situaciones, teniendo como efecto que, el contrato no surta efectos los efectos deseados en concordancia con su contenido y en consecuencia no produce los efectos pretendidos o queridos por las partes. A su vez, dicha ineficacia puede obedecer a causales de resolución o revocación.
Análisis del contenido	Ineficacia lo contrario a eficacia, generando la extinción o revocación de un contrato, debido a que dicha ineficacia genera sanciones jurídicas debido a que el contrato no ha surtido el efecto deseado.
Conclusión	Cuando un contrato es ineficaz va a generar consecuencias de carácter jurídico, que de acuerdo a lo pactado pueden incluso generar la revocación o conclusión del mismo.

Objetivo específico 1	Analizar si la eficacia de la cláusula resolutoria se alcanza a nivel judicial.
Fuente documental	Pintado & Puscan (2020) "Resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo".
Contenido de la fuente a analizar	Las falencias existentes, tanto en el sistema normativo y la falta de uniformidad sobre el tratamiento que se le viene dando a las causales de desalojo, en particular a la resolución del contrato por falta de pago del alquiler y si esta se ha convertido prerrequisito esencial para demandar el desalojo.

Análisis del contenido	En el ordenamiento jurídico peruano existen todavía una serie de falencias normativas en materia de arrendamiento, que no permiten contar con una unidad de criterios en materia de la resolución de contratos y el posterior desalojo, puesto hay quienes consideran, que solo con esta resolución es suficiente, y otros consideran que luego de rescindir el contrato, se debe acudir a la vía judicial para iniciar un proceso de desalojo.
Conclusión	Se determinó luego de un análisis normativo, doctrinal y jurisprudencial que la resolución de los contratos de arrendamiento debido a la falta de pago es un prerequisite básico para el desalojo, puesto que la resolución de dicho contrato genera la obligación de restituir el bien.

[REYD] Acuse de recibo del envío Recibidos



Eva Andrés Aucejo 2:55 p. m.

para mí



**Revista de Educación y Derecho**  
EDUCATION AND LAW REVIEW



Apreciado autor/a Claudia Ordinola Farfan,

Gracias por enviar el manuscrito "La ejecución de la cláusula resolutoria expresa en el contrato de arrendamiento." a la Revista de Educación y Derecho. Con el sistema de gestión de publicaciones en línea que utilizamos podrá seguir el progreso y estado de su envío tras iniciar sesión con su cuenta personal en el sitio web de la [revista](#):

URL del manuscrito: <https://revistes.ub.edu/index.php/RED/authorDashboard/submission/43619>  
Nombre de usuario/a: 04-claudia05

Si tiene alguna duda puede ponerse en contacto con nosotros. Gracias por elegir esta editorial para mostrar su trabajo.

Saludos cordiales,

**Revista de Educación y Derecho**



Síguenos en LinkedIn



Síguenos en Facebook



Síguenos en Twitter



**Revista de Educación y Derecho**  
EDUCATION AND LAW REVIEW



**Revista de Educación y Derecho (REYD)**  
<http://revistes.ub.edu/index.php/RED>



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

### **Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, MUCHA PAITAN ANGEL JAVIER, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - PIURA, asesor de Tesis titulada: "Eficacia de aplicabilidad de la cláusula resolutoria en los contratos de arrendamiento, 2023.", cuyos autores son MILLONES CHERRES JOHANY DEL JESUS, ORDINOLA FARFAN CLAUDIA GIANELLA, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 17.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

PIURA, 22 de Noviembre del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
MUCHA PAITAN ANGEL JAVIER <b>DNI:</b> 17841314 <b>ORCID:</b> 0000-0003-1411-8096	Firmado electrónicamente por: AMUCHAP el 22-11- 2023 21:34:34

Código documento Trilce: TRI - 0659415