



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:  
Abogado**

**AUTORES:**

Castillo Ramos, Hubert Manuel ([orcid.org/0000-0003-3719-9132](https://orcid.org/0000-0003-3719-9132))

Edquen Mamani, Monica Elena ([orcid.org/0000-0002-2352-622X](https://orcid.org/0000-0002-2352-622X))

**ASESOR:**

Mg. Wenzel Miranda, Eliseo Segundo ([orcid.org/0000-0003-1057-0413](https://orcid.org/0000-0003-1057-0413))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

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

LIMA - PERÚ  
2021

## **Dedicatoria**

El presente trabajo va dedicado a nuestros padres que siempre han mostrado su apoyo durante toda la carrera, a nuestros hijos que son el motor y motivo para seguir adelante. Y a todas las personas que de alguna manera nos acompañaron en este largo camino, familiares, amigos, docentes que con sus enseñanzas, consejos hicieron que la meta cada vez se vea más cerca y pueda lograrse.

## **Agradecimientos**

Agradecemos primero a Dios por ser la fortaleza interior para terminar nuestra carrera, a nuestros padres que siempre nos han motivado y apoyado a seguir adelante... gracias sin Uds no hubiera sido posible, a mi compañero de vida que siempre me apoyo en todo momento y su confianza depositada en mi persona.

También deseamos agradecer a nuestro asesor de tesis por su apoyo, su gran apoyo durante proyecto y el desarrollo del curso mostrándose como un amigo y mentor a la vez. Gracias por sus palabras, consejos, orientaciones y por creer en nosotros.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

	Pág.
Cátatula .....	i
Dedicatoria .....	ii
Agradecimiento .....	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de tablas .....	v
Resumen .....	vi
Abstract .....	vii
I. INTRODUCCIÓN .....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	11
3.1 Tipo y diseño de investigación .....	11
3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización .....	13
3.3 Escenario de estudio .....	14
3.4 Participantes.....	15
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	15
3.6 Procedimientos .....	16
3.7 Rigor Científico .....	17
3.8 Método de análisis de información .....	17
3.9 Aspectos éticos .....	18
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....	19
V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	34
REFERENCIAS.....	35
ANEXOS	

## ÍNDICE DE TABLAS

	Pag
1.1 Tabla 1 – Categorías y Subcategorías .....	13
1.2 Tabla 2 – Lista de participantes .....	14
1.3 Tabla 3 – lista de Expertos Validadores .....	16

## **RESUMEN**

El presente trabajo de investigación se titula “Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020”, el cual tiene como objetivo general: Fundamentar la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento en Lima, mencionaremos diversas normas vigentes que regulan el proceso de desalojo y determinan su eficacia. Además veremos como el arrendador a pesar de existir normas que tutelan su derecho no es tan siendo efectivas ni eficaces, puesto que en todas las normas vigentes es el arrendatario quien se beneficia del proceso y no porque resulte vencedor, sino porque el tiempo que demanda todos los procesos con relación al desalojo carecen de celeridad.

### **Palabras clave:**

Arrendamiento, desalojo, contrato, posesión.

## **ABSTRACT**

This research work is titled "Implementing the unification of the eviction process norms in the event of non-compliance with the lease, Lima 2020", which has the general objective: To substantiate the importance of implementing the unification of the eviction process norms before the breach of the lease in Lima, we will mention various regulations in force that regulate the eviction process and determine its effectiveness. We will also see how the landlord, despite the existence of rules that protect his right, is not so effective or efficient, since in all current rules it is the tenant who benefits from the process and not because it is the winner, but because the time required by all the processes related to the eviction lack speed.

### **Keywords:**

Lease, eviction, contract, possession.

## I. INTRODUCCIÓN

La actual investigación se caracteriza porque subsiste la existencia problemática hoy en día en analizar toda infracción en los convenios de arriendo, para quietud de los dueños de los inmuebles, con la finalidad de a fin de proporcionar una protección legal en aquellos individuos que concede la tenencia del inmueble a un tercero, ya sea gestionando la expulsión según el Código Procesal Civil, cláusula para allanamiento en contratos sobre arrendamiento, acorde en lo dispuesto de la Ley N° 30201 o establecido el acto contractual bajo el párrafo indicada en la resolución N° 1177.

Actualmente, concurren tres formas de desahucio validos en la ley peruana, en este sentido, se puede mencionar que los parlamentarios dispusieron del menester que hay en amparar al dueño del inmueble frente un poseedor ajeno, se incluyó la vía sumarísima en el proceso de desalojo, siendo así la ruta más concisa, con relación al plazo, cabe mencionar que el dueño al dar el dominio de su propiedad, pueda retomar en el menor tiempo, en caso de que el poseedor no cumpla con los compromisos que le corresponden según el acto contractual acordado.

Habría que decir también, se vivió vacilación por el lado de los dueños que buscaban rentar su propiedad. Lo anterior es consecuencia del temor al no tener la seguridad que hay en las etapas judiciales en recuperar su inmueble en un periodo indefinido.

Mientras tanto, se encontró en la fase abreviada un lapso de tiempo en la etapa de restitución. Generalmente, este tiene una duración de casi cinco años, lo que se debe a la carga procesal de los distintos juzgados en el estado, por ello, se extiende la restitución del inmueble a su propietario originario.

Por lo cual se hace necesario plantear el problema general: ¿Qué importancia tiene implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante la inconformidad de contrato de alquiler en Lima 2020? Para poder responder a nuestro problema planteado tenemos el Problema específico1 ¿Cuál es el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados con las



distintas normas existentes en un proceso de desalojo?, y como problema específico2 ¿Cómo accionan las partes litigantes ante una violación del contrato de alquiler en el margen del derecho a la defensa?

La justificación teórica, es optimizar la expresión en la investigación relativa a la vulneración del acto contractual peruano, otro rasgo se presenta en la justificación práctica, en términos empíricos, la investigación dilucidará las diversidades de preceptos que hay en relación con el proceso de desalojo. Esto es útil para cautelar la potestad de los propietarios. Además la justificación metodológica, éste estudio ayudará en señalar las atribuciones que son transgredidos por el retraso que existe en remediar un juicio de desahucio en nuestra nación, trayendo consigo los efectos negativos a ello.

El objetivo general, de la actual investigación es fundamentar la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo frente a la infracción del contrato de arrendamiento, siendo nuestro primer objetivo específico Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a las distintas normas existentes en un proceso de desalojo, asimismo el segundo objetivo específico, describir el accionar de las partes litigantes ante una inconformidad de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.

Así mismo, el supuesto general: la importancia de implementar la unificación de normas del “proceso de desalojo” ante la inconformidad de contrato de alquiler, recae en el resguardo rápido y eficaz del derecho de los arrendadores, ya que en la realidad la ley no los está protegiendo de manera eficaz.

Así también, el supuesto específico 1 es: El accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionadas con las distintas normas existentes en un proceso de desalojo es ineficiente, supuesto específico 2: El accionar de las partes litigantes ante la infracción del contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa, recae en acudir al sistema de justicia con la finalidad de guarecer de su derecho y hacer cumplir la norma en beneficio del arrendador perjudicado.

Para concluir, el estudio posee como objetivo en explicar la variedad de reglamentación que supervisa el desahucio frente a la transgresión de acto contractual por alquiler y especificar la correlación entre las disposiciones actuales y la existencia que subsiste en la comunidad, a su vez la influencia en desear agrupar las disposiciones en beneficio al propietario del inmueble.

## II. MARCO TEÓRICO

Debido a la incertidumbre y los frecuentes problemas que se vivía en nuestra sociedad de un proceso idóneo de desalojo a causa de las infracciones de contrato, originado a los dilatados procesos de desalojo en el proceso conciso, se estimó la disposición N° 30201 propagada el 05 de agosto de 2014, permitiendo a futuro agregar, la estipulación de inspección por medio de firmas refrendadas en los actos contractuales de propiedad, con el objetivo de dinamizar el proceso en desahucio de los actos legales de alquiler, asimismo hemos podido identificar que los periodos se superan a los lineamientos por la ruta procedimental concisa, evitando solucionar este inconveniente para los arrendadores, porque conlleva un proceso complejo e ineficiente.

Cabe decir que anteriormente no había una seguridad para los dueños de sus propiedades durante los tramites que lo benefician, es así que el DL N° 1177 del 18 de julio del 2015, llamado etapa única de desahucio, se funda en expulsar al inquilino incumplidor en el periodo de 14 días, a desigualdad de los tramites anteriormente citados, procediendo a lo motivos posteriores, a) tiempo del contrato concluido, b) solicitud propio sustentado, c) disposición del contrato consentida por ambas partes, notarialmente, ausencia del depósito pecuniario del alquiler establecida previamente o pensión acordada por sesenta días correlativo, adjuntar el movimiento bancario en la cuenta determinada, d) falta al pago en los detalles subsidiarios del arriendo (conservación del servicio de agua y eléctrico, póliza por inseguridad de detrimento entre otros) por dos trimestres inmediatos, estipulado en acto contractual y será adjuntada en la disposición por intermedio de carta notarial documentos donde reflejan el incumplimiento y e) por utilizar la vivienda con una finalidad diferente a la pactada, basada en la disposición del acto contractual comunicando a través de la carta notarial donde se adjuntan los manuscritos de pericia policial pertinente. En ese sentido, se puede afirmar que estamos ante una diversidad de reglas autorizadas en fraccionar las respuestas favorables del dueño en la etapa del desahucio, sin perjuicio a los momentos de prevalecer su justicia.

Para esta tesis se ha recogido fuente documentada como antecedentes internacionales, tenemos a Leguizamón (2008) en su investigación de Derecho comparado que hay en la relación de Estados Unidos de América y la República de Colombia afirma "el proceso americano es un proceso sumarísimo de inmediato a diferencia del proceso accionado en la República de Colombia, que en que las partes gozan de garantías procesales, estableciendo que parte tiene el mejor derecho, un pre arrendamiento sobre comisiones que puede tener el inmueble, el poseedor e inquilino incumplidor " (p46).

Estudiando el concepto de precariedad en el derecho romano, la ley argentina, art. 2364, afirma a la propiedad insegura, no es virtuosa al " tener un exceso de seguridad" siendo precaria. Con relación, Musto (2007) expone que la posesión es precaria "cuando se posee un bien o cosa que por la naturaleza de su título se tiene el deber de devolver la cosa cuando el propietario quiera ver restituido esto, en el tiempo correspondiente. Si se genera este pedido, y el precarista (aun siendo investido con legitimidad) tiene la intención de seguir con el dominio y persistir en la realidad, las acciones públicas significando una objetiva participación de su propiedad, por tanto, el vicio precario es parte del dominio, que la normativa llama "abuso de confianza". Es ahí cuando el tercero tiene una condición de ilegítimo no debería continuar en la posesión y debería restituir el bien inmueble al arrendador.

También podemos mencionar una referencia importante en el derecho francés, Planiol y Ripert (2009) afirma que la posesión de parte de un precario al que no lo anima el deseo de convertirse en propietario para sí, no ejerce una verdadera posesión, por lo mismo el sistema legal no le reconoce una posesión verdadera y no permite la usurpación, como explicación a esto es que el sistema normativo francés reconoce al precario como parte de un contrato con el arrendador de manera gratuita, al reconocer el derecho del inmueble a quien se lo facilito (2009 s/p) con referencia a lo q mencionan los autores es distinto a como definen los conceptos en caso de precariedad y temas de posesión sin embargo se puede denotar

Además, para complementar la siguiente investigación se tiene como antecedentes nacionales al tema que estamos presentado, se halló que existen trabajos emprendidos por otros autores, que abarcaron el tema de destitución a partir de diversas visiones. En esa medida, dichos trabajos permitieron adoptar ideas que son pertinentes en este estudio.

De conformidad con Ríos, el judicante debe exponer de oficio un negocio legal claramente invalidado cuando se encuentra ante un desahucio por usurpación insegura, estos procedimientos de desahucio deben realizarse rápidamente, y acatando los inicios de evolución y los derechos de los involucrados, beneficiando al comprador del inmueble, bajo propiedad de terceros, careciendo de legitimidad que pertenece a ellas (2012, s/p).

Para Polanco (2016), el procedimiento de desalojo tiene el propósito de que la posesión del bien inmueble revierta en el propietario; y tiene un impulso procesal especial de quien dice tener mejor derecho al uso, goce y disfrute sobre el mismo. Este proceso se aplica al llamado de reposición de cualquier otro bien en contra de un arrendatario que debe restituir la posesión del inmueble, materia de Litis. Este proceso, puede funcionar igual a un proceso de restablecimiento de cualquier otro bien (mueble o inmueble) (p. 163).

Narváez, (2008) Asimismo el objeto de recuperar la posesión de un bien inmueble es un impulso individual, en que la otra parte ocupa el bien sin ningún título, sea porque es su obligación desocuparla o por su condición de simple precario. (p. 961).

Referencias con las que nosotros concordamos pues todas ellas se entienden están a favor de quien realmente lo merece el arrendador titular del bien, y aunque la ley y las normas también están a su favor sabemos en la praxis, debido a la poca celeridad esto no se refleja en los procesos por incumplimiento de contrato o de desalojo.

“El petitum de una demanda de desalojo por ausencia de pago, tiene como objetivo que el bien inmueble vuelva a la esfera de disfrute del propietario, ya que, al solicitar la resolución de contrato, las consecuencias jurídicas es la restitución del bien”. (Casación Nro. 2373-2000).

“La propiedad y la posesión no se cuestionan en un proceso de desalojo ante la falta de pago” (Casación Nro. 81-96).

“La única pretensión que tiene que ser atendida en los procesos de desalojo por ausencia de abono, es si arrendatario ha incumplido con su obligación de pago, bajo un plazo razonable establecido por el contrato y no es necesario el pronunciamiento sobre los contratos vigentes de arrendamiento, ya que no es vinculable a la verdadera razón de la controversia en materia y porque la mencionada decisión sería oportuna si fuera por desahucio por concluido el acto contractual” (Casación Nro. 202-2000).

En el acuerdo de alquiler, los involucrados tienen deberes iguales, así, en un contrato que no ha caducado, dichos deberes impactan a cada una de las partes, por ello, el arrendatario puede utilizar el bien del arrendador, en este sentido, se expidió la Ley N° 30201 de desalojo, lo que posibilita restituir los bienes arrendados, mediante una estipulación de un registro a futuro.

La Ley N° 30201, se creó para salvaguardar las propiedades que estaban siendo apropiadas por arrendatarios que no correspondían en su título, se adueñaban del inmueble que no buscan restituir, como consecuencia positiva se inició brindo seguridad jurídica a los arrendadores respecto a su propiedad, siendo según datos del subsiguiente procedimiento de desalojo en el país. Cabe acotar que, a pesar de su éxito, la norma mostro ser confusa para la ciudadanía en común, ya que al cambiar el artículo 594 del Código Procesal Civil, este texto se mostró contradictorio incluso para legos en la materia.

En el sistema jurídico de Perú, los acreditados para intercalar la demanda de desalojo son el dueño del bien, el propietario, el encargado y el individuo que posea

facultad sobre la propiedad, por ello, es posible encausar en contra de los que suscriben contratos de arrendamientos con estos.

Por la simplicidad de la pretensión en consideración con el principio básico de agilización procesal. En ese sentido, la norma estipula que la devolución del predio se gestiona de acuerdo con las reglas del proceso sumarísimo que es un procedimiento de tiempos cortos y fáciles, ello; no obstante, entran en contraposición, como afirma el artículo 596 del Código Procesal Civil. Norma que no aplica a la devolución de predios (Narváez, 2008, p. 962).

A partir de esto, se entiende que hay una voluntad de parte del legislador, en relación con otorgar rapidez al procedimiento de desalojo. Pese a ello, se ha evidenciado que no existe respeto por los tiempos establecidos en el proceso civil, debido a que los juzgados indican que, por la carga procesal, no es posible resolver las diferentes demandas en los plazos determinados. Igualmente, el desalojo es una solicitud particular, con el fin de rescatar el uso de un predio ocupado por quien no tiene título de este (Narváez, 2008).

El proceso de desalojo puede denominarse como proceso de desahucio, pues tiene el propósito que la esfera de posesión vuelva al legítimo propietario, sin diferencia si es mueble o inmueble, por lo que esta heteronomía implica al demandado de restituir la posesión (Polanco, 2016), esta se hace a través de la vía del Derecho (Ledesma, 2008). Es decir, si tenemos a un arrendador que solicita como demanda el desalojo por falta de pago, este puede hacerlo si lo desea, exigiendo la restitución, esto tendrá que ser materia de análisis por parte del propietario (Ninamanco Córdova, 2016, p. 547).

Subcategoría I: Órgano Jurisdiccional. La función jurisdiccional la facultad del estado ejerciendo soberanía emana como el deber y poder común en la constitución de los estados modernos y cómo se organizan, esta facultad como garantía de la paz social tiene a delegar a organismo especializados, las diferencias que se susciten entre las diferentes personerías según ley, como ya se mencionó salvaguardar el estado de legalidad en general. La constitución de un estado liberal

y de derecho como planteamiento filosófico moderno, se divide en tres y el poder jurisdiccional es una de las formas más influyente que tiene el estado para manifestar porque el control de la legalidad y la perfección de la legislativa forma parte de la atribución jurisdiccional del estado en la administración estatal.

Subcategoría II: Pluralidad de normas. La agrupación de reglas está señalada en el ordenamiento legal actual, es notorio que hoy en día se dupliquen y contradigan muchas disposiciones legales entre sí. Versa sobre dispositivos legales de diferentes fines y variadas cualidades.

Como se afirma, varias disposiciones son contradictorias, en ocasiones por su creación, algunas veces por su textualidad o razón que regulan, otras por su categoría, en ocasiones por su temporalidad y territorialidad de aplicación, o en función a quienes está dirigido u otras razones. Pero las mas importantes son:

Por su creación: En función de materia y fuentes del Derecho.

Por su diversidad: ya que implican a diferentes ramas del Derecho.

Finalmente, es importante resaltar las tendencias conceptuales y debemos tener presente que el trámite al desahucio en el país, tiene por objeto enfrentar al legítimo propietario con quien tiene solo la posesión emanada de un contrato que no ha cumplido, el objetivo del desalojo es la retrogresión del inmueble, pero que ocupa ilegítimamente y sin presunciones en la posesión es decir el desalojo es el regreso de todos los atributos de la propiedad al dueño en función del contrato, para gracia de ambas partes. El Órgano jurisdiccional es el ente encargado de brindar tutela jurisdiccional y hacer cumplir la norma, aunque en este caso nos vemos inmersos en una pluralidad de normas que siendo sinceros no están siendo favorables al arrendatario.



### **III. METODOLOGÍA**

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

Para Ramírez (2004), el estudiante debe considerar distintos tipos para su estudio, pues esto le va a permitir analizar los datos.

Por ello, el estudio tiene un enfoque cualitativo, pues se reconstruye la realidad mediante la observación en el contexto (Hernández, Fernández y Baptista, 2014).

#### **Tipo de investigación**

Conforme con Vázquez y Ferreira (2006), ello alude al sentido que considera el estudiante para el estudio, por lo tanto, se realiza una investigación básica, para recopilar conocimientos y optimizar la información (Sánchez y Reyes, 1996). Asimismo, el estudio es de tipo descriptivo, pues, para Espinoza (2014), la descripción permite estudiar el fenómeno sin influir, directamente, en él.

#### **Diseño de investigación**

Para Gómez (2006), el diseño alude al método que se emplea para obtener la información. En lo concerniente con el diseño de investigación, este se encuentra relacionado con la teoría fundamentada, puesto que vincula datos de modo sistemático y luego los analiza a través de un proceso investigativo.

El estudio posee un enfoque cualitativo, pues se emplean distintos conceptos y herramientas dinámicas que varían conforme con la investigación en curso (Hernández, Fernández y Baptista, 2014).

Por esta razón, los estudios deben indagar y explicar hechos a partir de diversas aristas, estableciendo un acercamiento temático. Por tal motivo, presenta elementos que no pondrán a filtrar en la hipótesis, esto es, no se busca realizar una estadística, pues se conciben como presuposiciones que se han realizado en todo el transcurso del estudio. Igualmente, se utilizaron entrevistas abiertas y la revisión de documentos en aplicativos de recolección de información. Por otro lado, la investigación tiene una metodología inductiva y subjetiva, puesto que no se conocen las respuestas antes de la entrevista.

### 3.2 Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.

Teniendo un enfoque cualitativo, es posible la realidad de categorías insertas en la organización del estudio, por ello, la categoría de análisis es congruente con la metodología, lo que posibilita estudiar la problemática. En este sentido, es preciso delimitar las categorías para evitar confusiones, lo que brinda cierta proyección para las subcategorías (Rivas, 2015). Así, las categorías son unidades de conceptos, lo que permite recopilar información rigurosa que suscita un análisis congruente.

Por lo tanto, en este estudio se propone la primera categoría Proceso de desalojo, siendo tipificada en la ley 30933 De tal modo que se sigue un trámite “común” de desahucio podría extenderse, al sumar sus periodos, aproximadamente varios años. De igual modo, el trámite de desahucio en cada cláusula de fiscalización a futuro podría extenderse aproximadamente de varios meses. Subcategorías he estimado dos subcategorías en este estudio: Órgano Jurisdiccional y pluralidad de normas

Tabla 1. *Tabla de Categorías y Sub categorías*

Categorías	Sub-categorías
1. Proceso de desalojo	1.Órgano Jurisdiccional
	2.Pluralidad de normas
2. Contrato de arrendamiento	1.Incumplimiento de contrato
	2.Derecho a la defensa

Así mismo, la matriz de categorización es un cuadro donde se plasma de manera concisa los puntos clave de la investigación; asimismo, las categorías y

subcategorías descritas, el supuesto general y los supuestos específicos. Así determina los cimientos del estudio, presentando las directrices para realizarla.

### 3.3 Escenario de estudio

El marco de estudio representa la zona en la que se recogen los datos y se validan los instrumentos de investigación. Es aquel lugar específico donde se llevará a cabo la investigación con los permisos respectivos y los actores que participaran en la entrevista de manera voluntaria, instrumento aplicado en el tema a tratar, con el resultado de sus respuestas se contribuirá a fortalecer el estudio.

### 3.4 Participantes

Como se afirmará luego, la participación de los actores seleccionados o personajes elegidos, teniendo entre ellos: 02 ex jueces, 05 abogadas y 03 abogados, todos con un amplio conocimiento en el derecho registral.

**Tabla N°2 Participantes**

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
<b>1. Arboleda Fajardo, Walter Raúl</b>	Abogada civilista con master en derecho administrativo
<b>2. Huanca Gonzales, Diana Rosy</b>	Abogada civilista con especialidad en contratos
<b>3. Huaylla Oliva, Luis Carlos</b>	Abogado civilista con especialidad en Derecho inmobiliario.
<b>4. Morales Espinoza, Julio Carlos</b>	Abogado de la Procuraduría de Lima
<b>5. Torres Romaní, Cesar Humberto</b>	Ex Juez, Director del consultorio jurídica Torres.
<b>6. Urbina Yamunaque, Rosmery</b>	Abogada civilista con maestría en Gestión Publica

<b>7. Vásquez Saldaña, Diógenes</b>	Abogada civilista con especialidad en contratos
<b>8. Sánchez Zamora, Shirley Mirella</b>	Juez de paz, Abogada especialista en derechos Reales y contratos.
<b>9. Zambrano Campos, Liseth Geraldine</b>	Abogado de la Procuraduría de Lima
<b>10. Zapata García, Fabiola Andrea</b>	Abogada de la Fiscalía de Comas

### 3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

En esta parte, abordaremos los instrumentos que se vamos a emplear con el propósito de recopilar información, que luego serán incorporados en nuestro proyecto de investigación, es necesario que resaltemos que la recopilación de data y/o antecedentes es de suma importancia y fundamental para así poder tener respuesta a nuestro problema planteado. Así, se utilizaron el análisis de fuente documental y entrevista, mediante el manual de selección de fuente documental entrevista, respectivamente.

**Entrevista:** Esta técnica es una de las más relevantes debido a que la información que se extrae de ella es más completa puesto que el entrevistado puede ser más concreto en sus respuestas. Es importante mencionar que este Instrumento estará dirigida a profesional y especialistas en la materia a investigar, el cual se aplicará para complementar la información requerida. La entrevista posee un enfoque cuantitativo al desarrollarse en un contexto específico y no dejará duda de la evolución del contexto (Torres, s.f).

**Guía de entrevista:** es la expresión, como herramienta, en acción a la entrevistar; la cual posee interrogantes originadas por el estudioso para poder aplicarlas a los personajes calificados en el rubro, citados ya con anterioridad. Mencionadas preguntas son abiertas y objetivas, con un texto sencillo y razonable, por ello, se estructuraron 09 preguntas en total, detallando 03 en el objetivo general, 03 en el objetivo específico 01 y 03 en el objetivo específico dos.

**Análisis de fuente documental:** esta técnica permite estudiar la problemática (Hernández, Fernández y Baptista, 2014), es decir, se identifican y analizan documentos (Sánchez y Vega, 2003), con el fin de recabar información.

**Guía de análisis de fuente documental:** alude a la materialización de la técnica descrita, lo que implica el análisis de jurisprudencia en todas sus formas respecto con las categorías planteadas: materia procesal penal y garantías constitucionales, así como la legislación comparada: la comparación de dispositivos legales alrededor de la declaración oportuna y su defensa.

### 3.6 Procedimientos

Para Hernández, Fernández y Baptista (2014, p. 417), el enfoque triangular de sistemas de logro de información implica el diseño de un proceso de análisis, para recolectar datos en las categorías de declaración oportuna y defensa, luego de ello, se analizan los resultados obtenidos en respuesta a los objetivos del estudio.

<b>CATEGORÍAS</b>	<b>SUBCATEGORÍAS</b>
<b>PROCESO DE DESALOJO</b>	- Órgano Jurisdiccional - Pluralidad de Normas
<b>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>	- Incumplimiento de contrato - Derecho a la defensa

### 3.7 Rigor científico

La rigurosidad científica se relaciona con la científicidad y legitimidad de los procesos de investigación (Erazo, 2011). En palabras simples podemos también llamarlo como el rigor intelectual el cual se va aplicar al control de calidad de la información científico.

En ese sentido, nuestro trabajo de investigación estará determinado por la rigurosidad científica, dado que las técnicas y herramientas que hemos utilizado, la guía de entrevista y la guía de análisis de fuente documental, estarán correctamente validadas.

**Tabla N° 3 validación de instrumento – Guía de entrevista y análisis de fuente documental**

<b>VALIDACION DE LA GUÍA DE ENTREVISTAS</b>			
<b>VALIDADOR</b>	<b>CARGO</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>CONDICION</b>
<b>Aceto, Luca</b>	<b>Docente de la Universidad César Vallejo</b>	<b>95 %</b>	<b>Aceptable</b>
<b>Santisteban Llontop, Pedro</b>	<b>Docente de la Universidad César Vallejo</b>	<b>95%</b>	<b>Aceptable</b>
<b>Wenzel Miranda, Eliseo</b>	<b>Docente de la Universidad César Vallejo</b>	<b>95%</b>	<b>Aceptable</b>

### **3.8 Método de análisis de información**

Con fin de triangular la información, se aplicarán varias herramientas para interpretar los resultados y tener una teoría fundamentada, así, entre estos métodos se encuentra el **sistemático**, de este modo, al llevar a cabo las entrevistas a los participantes, se interpretará la información; por su parte, **hermenéutico** implica la

incidencia de las diferentes ópticas de los entrevistados, asimismo, respecto con el **analítico**, los participantes, mediante su conocimiento jurídico y normativo, utilizarán una temática particular relacionada con la delación premiada y la garantía procesal de defensa. El método **comparativo** permite hallar similitudes en la información brindada por los participantes, por otro lado, el **inductivo** parte del desarrollo teórico de las categorías a la opinión de los participantes en calidad de expertos con base en ejercicios de subsunción; por último, el **sintético** permite identificar los datos más importantes.

### **3.9 Aspectos éticos**

Nuestra investigación sigue la línea de los parámetros establecidos, teniendo en cuenta los siguientes puntos:

a) Neutralidad Axiológica para determinar una evidente distinción entre sus experiencias de evidencia y las valoraciones personales, como la comprobación científica.

b) Uso apropiado del reglamento APA para el ordenamiento de los elementos de la escritura científica, lo que facilita el entendimiento del resultado de la investigación.

c) Respeto hacia lo que fundamenta la Investigación, debido a que se emplean distintas fuentes referenciales y científicas, con el fin de brindar certidumbre y veracidad al estudio.

## **IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

Este capítulo se pretende otorgar y dar a conocer los resultados recogidos con base en las herramientas de recopilación de información: la guía de entrevista y la guía de análisis documental. En esa medida, iniciamos por exponer los

descubrimientos hallados en la guía de entrevista, en relación con el objetivo general: Describir la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante la infracción de contrato de arrendamiento Lima,2020, para tal efecto se elaboraron las siguientes preguntas: 1.- ¿Cuál es la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento? 2.- ¿Considera Usted que se aplican correctamente las normas del proceso de desalojo ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento? 3.- En su opinión, ¿Explique Usted si las normas del proceso de desalojo benefician al obligado ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?

Respecto a la primera pregunta: Huaylla, Arboleda, Sánchez y Urbina, Vásquez (2021) señalaron que la Ley N° 30201 creó el registro de deudores judiciales morosos y realizó modificaciones al Artículo 594 del Código Procesal Civil, con lo que planteó la cláusula de allanamiento a futuro, con la finalidad de emplearse en el momento pertinente. En tal marco, su Artículo 594 señala que el desalojo puede darse antes de vencerse el plazo de arrendamiento para restituir el predio, pese a ello, solo puede ejecutarse luego de seis días de vencimiento de dicho plazo.

Son necesarias las firmas legalizadas según correspondan, por notario o juez de paz, para los contratos de arrendamiento de inmuebles, que puede contener la cláusula de allanamiento futuro, artículo 1697 del código civil, para restituir el bien o resolver el contrato. El juez informa al arrendatario, este tiene un plazo de seis días para la restitución del bien, cancelar la deuda del alquiler o acreditar la vigencia del contrato. Vencido el plazo, el juez dispone el lanzamiento en quince días hábiles, acorde al artículo 593 del código procesal civil.

Para tener conocimiento de la solicitud de restitución del inmueble, el juez es competente por territorialidad de la dirección del inmueble materia de Litis, conforme al Decreto Legislativo N° 1177 que tenía por objetivo promocionar y facilitar los regímenes de arrendamiento para inmuebles. También estableció en la referida ley, lo que le brinda regulación al proceso de desalojo, en consideración con los distintos plazos. Vencido el plazo de 5 días, se sentenciará en primera instancia, sin efecto suspensivo ante apelación.



Tenemos también a Zapata, Zambrano, Morales y Torres (2021) plantearon que no existe relación coherente entre la taxatividad inmersa en el proceso de desalojo, puesto que no hay una afluencia temporal de las normas en los códigos. Por lo tanto, tales inconsistencias incrementan con el Cuarto Pleno Casatorio Civil, debido a la inexistencia de reglamentación de reposición del predio, si previamente no se inicie un desgastante proceso judicial, aún si este es sumarísimo, que es camino procedimental regulador del marco procesal del desalojo requiere de una cantidad de años para conseguir una sentencia firme y ejecutable.

Con relación a la segunda pregunta, Zambrano, Sánchez, Urbina, Arboleda, Morales, Torres y Vásquez (2021) indicaron que el Cuarto Pleno Casatorio Civil, del 14 de agosto del 2013, fue emitido por la Corte Suprema de Justicia de la República, de este modo, señala que para que se consolide el título de posesión fenecido y el inquilino pase a ser considerado precario en el sistema jurídico, el propietario tiene que solicitar expresamente la devolución del bien, caso contrario el contrato sería manifiestamente renovado, por lo que podemos considerar una interpretación contradictoria entre el artículo 1700 (continuación del arrendamiento) y del artículo 1704 (devolución del bien y cobro de penalidad) del código civil. La solicitud de devolución del bien es la única acción que acredita la voluntad de finiquitar el contrato de alquiler por parte del arrendador.

Por otro lado, Huanca, Zapata y Zambrano (2021) afirmaron que, hoy en día, no se aplica protección a la seguridad jurídica del arrendador, así, el Decreto Legislativo N° 1177 tienen la finalidad de hallar requerimientos ejecutivos para las compañías que construyen inmuebles para alquiler, por ende, el arrendador no posee protección respecto con la normatividad. Como consecuencia los propietarios tienen temor de ceder su posesión por las complicaciones de los arrendatarios, en impuntualidad del pago y restitución del bien.

Respecto con la tercera pregunta, para Vásquez, Torres, Morales, Huaylla, Zambrano, Sánchez y Zapata (2021), la seguridad jurídica del arrendatario se ve perjudicada al darse desacuerdos en las resoluciones emitidas por el Poder Judicial, por ejemplo, cuando un Juzgado demande de conciliación y en otro no. Pese a ello, la ley es específica, debido a que sería posible optimizarla

permanentemente, pero la seguridad jurídica se les brinda a los individuos de derecho. Por otro lado, otras variables a estudiar son la carga procesal, la vocación de los operadores del derecho, entre otras.

En lo relativo con los plazos breves que plantean la Ley N° 30201 y el Decreto Legislativo N° 1177, estos permiten la protección conforme con el derecho para quien alquila.

Por su parte, Morales, Huanca y Arboleda (2021) indicaron que los Juzgados nacionales actúan conforme con los lineamientos del proceso de desalojo, debido a que no hay igualdad en la resolución o imaginarios de términos de contratos. Igualmente, la normatividad no es clara, lo que lleva a que los magistrados interpreten de un modo diverso. Asimismo, Zambrano, Huaylla, Huanca y Torres (2021) señalaron que es posible aludir a las funciones del Tercer Juzgado de Paz Letrado que preside, donde se trabaja proactivamente al presentarse el caso de un proceso de desalojo, tratando de cumplir con los plazos y que una herramienta importante sería la implementación de la notificación electrónica. Con esta herramienta la sentencia sería en promedio 3 meses.

En relación al primer objetivo específico: Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados con la diversidad de normas que están vigentes en un proceso de desalojo.4.- En su opinión, ¿De qué manera influye el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo? 5- En virtud a sus conocimientos, ¿Explique Usted si el accionar del Órgano jurisdiccional incide en la ejecución de normas que existe en un proceso de desalojo? 6.- De acuerdo con su experiencia, ¿De acuerdo a su experiencia las normas que existen en un proceso de desalojo afectan al litigante podemos señalar que los Órganos Jurisdiccionales a nivel nacional no siempre cumplen con precisión las leyes actuales del proceso de desalojo? Sánchez, Arboleda Huanca y Zapata (2021) señalaron que sí se cumplen, pese a ello, la cuestión recae en la carga procesal, lo que es complejo para los arrendadores, esto se debe a la celeridad procesal, por ello, cuando los jueces deban trabajar estas demandas, es preciso que solucionen, rápidamente, el caso. Para Urbina, Vásquez, Arboleda, Zambrano (2021), el arrendador no tiene una seguridad

jurídica y los mecanismos que existen para ello son complejos, incluso el proceso único de ejecución de desalojo.

En lo relativo con la quinta pregunta, el Decreto Legislativo N° 1177 planteó el Régimen de Promoción del Arrendamiento para vivienda, lo que le otorgó credibilidad legal al arrendador al alquilar el bien. Urbina, Huaylla, Zapata, Morales y Huanca (2021), se ha reforzado la seguridad legal al arrendador, pero de manera deficiente, a partir del Decreto Legislativo N° 1177, debido a que le proporcionan una herramienta donde no solo se hace uso de un proceso ejecutivo, sino que sería ideal implementarlo como título valor:

Antes de emitirse la resolución final, se debe tener en cuenta que esta norma aporta facilidades al caso, pero es compleja, pues algunos individuos no pueden pagar una cuota inicial de una vivienda costosa, puesto que existe un mercado especulativo en ventas de viviendas y terrenos, lo que lleva a los inversionistas a edificar predios para arrendar, con la seguridad a su inversión y rápido retorno del inmueble ante incumplimiento.

Por otro lado, Torres, Arboleda, Urbina, Zapata, Huaylla y Vásquez (2021) afirmaron que si se proporciona garantía jurídica al propietario, pese a ello, esta carece de celeridad, pero es eficiente, asimismo, la temporalidad se puede optimizar, por ejemplo, en un Juzgado de Paz Letrado puede tardar más de cuatro meses, sin embargo, al apelar, puede demorar uno o dos años, en otras palabras, pasarán dos años sin flujo de dinero, sin posesión del bien, para el arrendador. El propietario lograra recuperar lo demandado, la norma es eficaz pero el inconveniente es la temporalidad.

Respecto a la sexta pregunta Morales, Vásquez, Arboleda, Zapata, Sánchez, Torres y Zambrano (2021) refiere respecto a la mala fe contractual, deducimos, que, uno de las causas constantes por las que el impago ocurra es porque el sistema normativo brinda herramientas o vacíos para que el incumplimiento ocurra, una variedad de normas es contraproducente para el contratante de buena fe. Por otra parte, Torres, Yucra y Huanca (2021) manifestaron que en la investigación relativa a la perspectiva jurídico civil incumplimiento de contrato los autores concluyeron que es clave crear un proceso unificado que sancione la

infracción de los autos emitidos, con el principio de que el incumplidor de contrato no pueda vulnerar la plenitud del predio.

Asimismo, en el subsiguiente objetivo específico Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa, se elaboraron los siguientes cuestionamientos:

7.- En enfoque la epistemología, Explique Ud. ¿De qué manera influye el accionar de las partes litigantes ante la inconformidad de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa?

8.- En su opinión, ¿De acuerdo a su experiencia explique Ud. si el accionar de las partes litigantes es determinante ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?

9.- De acuerdo a su experiencia, ¿De qué manera ejercería el obligado su derecho a la defensa ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?

Respecto con la séptima pregunta, Torres, Zapata, Huaylla, Urbina, Arboleda y Zambrano (2021) plantearon que las ordenes de tutela dictadas por los Jueces de Civil indican un nivel evidente de ineficiencia, debido a que los arrendatarios no cumplen con lo que se demanda, lo que aumenta las infracciones, y la ejecución por parte del personal policial es disminuida por su falta de seguimiento, por ende, es notable la vulneración del derecho a la propiedad de la persona que arrienda. Por su parte, Vásquez, Huanca, Zambrano, Zapata (2021) definieron las medidas de protección como las herramientas procesales que disminuyen el incremento y proporcionan amparo a los arrendadores.

Respecto a la octava pregunta: Huanca, Huaylla, Sánchez, Arboleda, Huanca y Huaylla(2021) sostienen que las partes litigantes son determinantes, ya que su accionar conlleva a un proceso engorroso y que los plazos son utilizados por la parte demandada, que mayormente es el arrendatario, de manera excesiva alegando un derecho a defensa y a la pluralidad de instancias como un mecanismo idóneo para certificar el derecho a su alegato, dado que, al reiterar el productor del problema no posibilita eliminar todos los efectos perjudiciales que genera su ocupación del bien, por lo que su accionar se desarrollara en base a esta referencia. Por otro lado, Urbina, Sánchez, Huaylla, (2021) esboza que, un incumplimiento de contrato no puede afectar un principio tan importante del

Derecho como es el derecho de defensa y que cada caso es particular y los litigantes tienen un accionar limitado en el proceso. En cambio, Zambrano, Zapata, Torres y Vásquez (2021) establecen que, la interposición de medidas procesales y su accionar de los litigantes tienen mínima influencia en el resultado y es la norma y sus defectos en plazos y especificaciones lo que deja vulnerable al propietario en su intención de que se le restituya el bien que es de su propiedad. Respecto a la novena pregunta: Arboleda, Sánchez, Zapata, Urbina, Morales y Zambrano (2021) aprecian como problema alrededor de este accionar es que el derecho de defensa se utiliza en desproporción con el incumplimiento del contrato, ya que este muchas veces no está en discusión, pero el litigante usa estas herramientas procesales porque puede no por que debe utilizarlas. Una solución a esta problemática sería elevar a título ejecutivo el contrato para que el arrendador como arrendatario es uso consciente de sus derechos y deberes con su voluntad debidamente acreditada. De otra opinión es Torres, Arboleda, Vásquez y Huaylla (2021), ya que como se ha visto el incumplidor de contrato ya dentro del proceso como litigante no desmerece si hace uso de los derechos que garantiza el sistema jurídico y si este hace uso de ellas irresponsablemente, la norma está siendo contraproducente no el accionar del sujeto procesal si se evidencia renuencia a acatar las disposiciones, es porque la norma se lo permite. Igualmente, otro aspecto es el hecho de que hasta el momento no hay en nuestra ley la sanción específica para quien incumple la medida. Huanca, Torres y Zambrano (2021) afirman que el litigante hará uso de las herramientas procesales y que estas normas deben permitir hacerlo para que se llegue a una sentencia sin vicios ni errores así estos conlleven a procesos retardados el resultado final sea insuficiente para el propietario.

Por otra parte, señalamos las conclusiones del catálogo del análisis documental que es expresa a través de obtención de datos mediante revistas indexadas.

Respecto a nuestro objetivo general Describir la importancia de implementar la unificación de normas del procedimiento de desalojo ante la infracción de contrato de arrendamiento Lima,2020. Chávez (2008) indicó que la carga

considerable en los Juzgados se debe al mal hábito de los inquilinos de no desalojar los bienes arrendados cuando se vence el contrato, esto conlleva a iniciar un proceso, donde el tiempo juega a favor de estos inquilinos morosos. Consideramos que es muy confusa y por otro lado injusto la ley que actualmente rige a nuestro país con relación al desalojo de un inquilino moroso el cual, aprovechándose de ello, toma posesión del predio con toda la mala fe, siendo el arrendador el sujeto perjudicado. Es importante la unificación de normas que planteamos para defender los derechos de quien arrienda su predio.

Respecto a nuestro objetivo específico 1: Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la diversidad de normas que existe en un proceso de desalojo. Por ello, Meneses (2015) planteó que el “retraso del desalojo perjudica la inmediatez de la posesión, lo que afecta el derecho del individuo ganador de usar el inmueble, asimismo, los principios procesales pueden verse afectados”. En este párrafo podemos inferir que efectivamente la negativa por parte del ocupante precario afecta de sobremanera al propietario del bien puesto que se ve en desventaja ante el precario ya que de alguna manera la ley favorece con la demora de resolver estos casos a quien no lo merece. Esto es tenido en cuenta por el juez, sin embargo, es muy difícil poder hacer algo por que la normativa lo impide.

En relación de nuestro objetivo específico 2, (Narváez, 2008, p. 961), Del artículo 596 del código procesal civil , refiere que: La norma infiere que la devolución del inmueble procede con las reglas de un procedimiento breve y sencillo, como es el sumarísimo, ello en atención al principio de economía procesal; sin embargo, las reglas de este procedimiento se hacen extensivas a la restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios, como estipula el artículo 596 del Código Procesal Civil. (p- 961). Por ello podemos deducir que en este artículo del código procesal civil es claro y nos menciona bajo qué normas nos debemos regir ante un incumplimiento de contrato, la cual es el proceso sumarísimo, sin embargo, el autor también hace referencia que el procedimiento se hace extensivo para el recupero del bien inmueble.

En este sentido, se discutieron los resultados al aplicar la herramienta de triangulación, la guía de entrevista, las teorías y los antecedentes. Así, mediante las guías de entrevista, los entrevistados señalaron que es pertinente aplicar la unificación de normas del proceso de desalojo cuando se incumple el contrato de arrendamiento, es de gran importancia para el devenir de una mejor impartición de justicia protegiendo sobre todo el principio de oportunidad y eficacia de un proceso, dejando de ser tan garantista con el que incumple el contrato y La importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento es la simplificación. Al unificar los tres procesos en nuestro actual sistema, protegemos el principio de oportunidad y potenciamos la resolución de conflictos de una manera eficiente.

De igual modo, Boves y Valladolid (2021) señalaron que las herramientas de tutela tienen el propósito de otorgar amparo a los sujetos pasibles al incumplimiento de contrato. En suma, lo que busca es que no se repita. No obstante, se manifiesta el propósito que persiguen estas directivas no se cumplieron en la práctica, por lo mismo, los funcionarios encargados de justicia se atengan a cumplir cada medida otorgada, no realizar su labor diligentemente. Esto implica la desprotección propietaria, produciendo incumplimiento de contrato vaya en incremento y que no se garantice el derecho a la propiedad y recuperarla conlleve un proceso judicial.

Para Otárola (2015), los Organismos de justicia no efectúan el cumplimiento de la normatividad de los programas del Estado para acabar con el incumplimiento de contrato en las personas vulnerables a ello, puesto que el Gobierno no brinda los recursos para llevarlo a cabo. Por otra parte, Rivera (2018) expresó que los dictámenes de protección emitidas por los fueros civiles de Lima no han eliminado o reducido el incumplimiento de contrato y recuperaciones del bien inmueble, debido a que el arrendatario se opone al cumplimiento de las medidas de control ciudadano, lo que ocurre por la nula supervisión óptima, lo que suscita que los afectados no recuperen la propiedad y que atropellen sus derechos fundamentales.

Por su parte, Mejía (2015) señaló que las medidas de custodia son las herramientas procedimentales, que tienen por objeto disminuir el incremento de las infracciones de contrato y detener su repetición. De igual modo, brindan protección a los arrendadores ante acciones que pongan en riesgo su propiedad. Para Díaz (2016), el derecho a disfrutar de tu propiedad es un derecho inherente. La convención Interamericana, reconoce el derecho a propiedad y el deber del estado a salvaguardarlo, lo que constituye un reconocimiento para evitar transgresiones.

Mediante la información recabada por las herramientas de recolección de data, se evidenció la hipótesis general, pues la mayoría de los entrevistados indicaron que la normatividad vigente no asegura el derecho del propietario de recuperar la propiedad, es decir, no se da un seguimiento correcto ni los recursos jurídicos pertinentes, lo que incrementa la inseguridad jurídica y afecta la economía, en tal marco, no se han implementado soluciones para enfrentar esta problemática por parte de los jueces. Por otro lado, la doctrina señaló que el Estado no brinda un presupuesto para desarrollar los programas que enfrenten esta conducta. Por consiguiente, hay una insuficiente tutela efectiva al arrendador, toda buena intención del legislador no se proyecta en la práctica.

Por medio de la guía de entrevista, los especialistas plantearon que el mecanismo procesal los litigantes influyen en el proceso ante el incumplimiento de contrato, el derecho de defensa se ve en contraste con el derecho del propietario con su posesión y disfrute de su inmueble, el accionar del arrendatario conlleva mala fe contractual, muchas veces acompañada de anuencia de cumplir sentencias, recurriendo innecesariamente a las siguientes instancias que la ley le permite, alargando el proceso y disfrutando de la posesión del bien, no garantiza el derecho a la propiedad, gracias a los incumplidores del contrato obtienen diversos modos de tener contacto con el arrendador, con el fin de atemorizarlo, por vía internet o de manera telefónica, asimismo, una problemática frecuente es que se lleve al arrendador a un proceso judicial que no garantiza sus derechos y que el contrato debería tener un valor de título ejecutivo que pueda garantizar



tanto derechos de defensa pero dejando claro que la voluntad contractual se cumplirá en todo el proceso que esta se ejecute o se deje de cumplir.

En relación con la doctrina de Rea et al. (2014), categoriza el incumplimiento contractual como los actos tendientes a causar lesión los derechos del afectado, manifestándose mediante procesos inacabables e incumplimiento de medidas dictadas por primera instancia. Vera (2016) determinó que podría implementarse una acción de impedimento de proximidad al arrendador para evitar amedrentamientos por parte del arrendatario y se garantice el disfrute del propietario a su posesión y tranquilidad diaria.

A través de los resultados y análisis de la información, podemos señalar que se comprueba el supuesto específico 1, pues parte de los expertos afirmaron el accionar del órgano jurisdiccional y que el mecanismo de protección de impedimento del incumpliendo de contrato, no garantiza el derecho a la propiedad del arrendador, puesto que el arrendatario vulnera la medida de recuperar la posesión del propietario con un proceso largo e ineficaz, a través de los medios que dispone; amparándose en su derecho de defensa, en tal marco, en lo relativo con estudios previos de la ineficacia de las herramientas de tutela jurisdiccional, este punto evidencia que no es óptima, no solo por su incumplimiento impune, también por la lesión pecuniaria irrecuperable, asimismo, en la doctrina se establece del incumplimiento es a causa de una normativa inadecuada y contradictoria, superpuesta una con otra que solo contribuye a que el operador de justicia se vea imposibilitado de restituir el bien de una manera oportuna, siendo ideal implementar gestiones necesarias implementar una planificación estratégica por parte del legislador que permitan a los litigantes llevar los procesos de ejecución idóneos para su recuperación, de igual manera, se conceptualiza el incumplimiento de contrato por falta de pago se deriva de un sistema jurídico que permite este accionar sin la debida sanción.

Igualmente, respecto con las respuestas logrados de las guías de entrevista y los instrumentos de recolección de datos, parte considerable de los Doctos en Derecho Civil establecieron que la orden de restitución del inmueble materia de Litis, no asegura el derecho a la propiedad al arrendador, ya que, al no estar el

arrendador con una sentencia firme, puede gozar del bien de manera indefinida, en vista de que el arrendatario se opone a satisfacer las expectativas del arrendador, el desacato por parte del arrendatario, se debe a que no existe en la Ley única que realice una sanción específica para quien incumple los contratos por falta de pago, solo se advirtió que cometería desacato a la autoridad. Esto es insuficiente, dado que la naturaleza del procedimiento es diferente, lo que dilata el proceso sin resolverlo.

Referente al supuesto específico 2 que expresa, Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa, los expertos señalaron que el accionar de los litigantes es importante para no ampliar los plazos del proceso ya de por sí engorrosos, se acota que el accionar del demandante es más intenso que el accionar del demandado y esto se debe a este le favorece dilatar el proceso para seguir disfrutando del bien, incluso una vez demostrado el incumplimiento. Los expertos coinciden en que el accionar del demandado moroso es de mala fe y que las tres normativas, le favorecen, recomiendan que el juzgador sea imparcial en este punto y que si bien se garantice sus derechos procesales no acceda a pedidos dilatorios y además señalan que el demandante siempre tenga una actitud proactiva.

## **V. CONCLUSIONES**

**PRIMERO:** Nos remitimos al objetivo general y se llegó a concluir que es de suma importancia que se pueda dar la unificación de las normas sobre todo de la ley 30201 y el DL1177 que es de donde tenemos mayores beneficios para el arrendatario y ello va proteger los intereses y derecho del arrendatario, además de velar y proteger por los intereses del mismo. Las diferentes normas no han brindado protección jurídica al arrendador y solo generan demoras e inseguridad jurídica y el bien se le restituye a largo plazo.

La mejor de todas las normas el Decreto Legislativo 1177 su alcance es limitado ya que solo abarca el alquiler para uso de viviendas, otros rubros también podrían beneficiarse de una ley mejorada del Decreto Legislativo 1177.

**SEGUNDO:** Nos remitimos al objetivo específico 1 y se llegó a concluir que efectivamente es el órgano jurisdiccional quien tiene que comprobar que las normas se cumplan y estas a su vez hagan efectivas, que las órdenes de desalojo puedan ejecutarse y que además sean con celeridad para beneficio del arrendador o propietario del bien a quien se le esté vulnerando su derecho. Se comprueba que las diversas normas dadas no benefician al arrendador e impide que el órgano jurisdiccional puede desarrollar el proceso de forma favorable a este.

**TERCERO:** Nos remitimos al objetivo específico 2, y se llegó a concluir que es importante proteger y que se haga respetar el derecho a la defensa, las partes litigantes en el caso del arrendatario o propietario del bien tienen derecho a presentar y hacer efectivo el proceso de desalojo mediante un allanamiento que le permita nuevamente restituir o recobrar su posesión de forma rápida y no sea el inquilino moroso quien se vea más beneficiado con la demora del proceso. Sin embargo, el legislador tiene que tener cuidado en no vulnerar el derecho de defensa en una nueva norma, el cual es un derecho fundamental de los humanos.

## VI. RECOMENDACIONES

- El poder legislativo a través de quien corresponda debe replantear un nuevo corpus a fin de unificar la diversidad normativa en lo referente al proceso de desalojo, que como hemos descrito no es del todo favorable para el propietario o arrendador del bien, constando de tres tipos de procesos en vez de único proceso, capaz de ser efectivo, eficaz y expeditivo.
- Los plazos y la regulación que solo benefician al arrendatario moroso, conducen a un proceso engorroso y poco célere. Por ello nos planteamos una acuciosa y exhaustiva revisión de la ley 30201 o en todo caso derogada por una nueva ley idónea que proteja los derechos del arrendador y no se vea afectado en su posesión del bien inmueble.
- Los negocios jurídicos sobre inmuebles arrendados, que presenta la cláusula de allanamiento futuro deben tener carácter de título ejecutivo, para darle mayor peso dentro de un proceso de ejecución, expeditivo y reglamentado por la ley 30201 o la que reemplace a esta.
- En lo relativo con la ocupación precaria, es preciso definir y optimizar el rol de los jueces de paz letrado, con el propósito de que el proceso finalice en los juzgados civiles, así como cuidar el Derecho fundamental de doble instancia.
- Como una recomendación más general, el proceso de desalojo debe ir acompañado de una urgente y necesaria Reforma del poder judicial, ya que la carga procesal que existe actualmente en nuestra ciudad afecta de sobremanera la oportuna tutela jurisdiccional, esto abarca la totalidad del área del derecho y hace que nuestra seguridad jurídica sea endeble y mediocre.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez, G. (2003). Importancia de la Metodología de la Investigación Jurídica en la formación del abogado. Revista La Semana Jurídica.
- Andrade, J. (2017). Metodología de la investigación Actualizada y Revisada. Revista Iures.
- Arias, M. (2011). Exegesis del código civil peruano de 1984. Lima. Perú: Gaceta Jurídica.
- Betanzos, D. (2015). Desarrollo de la Metodología de la Investigación en Tiempos Pandémicos. Investiga editores.
- Canelones, P. (2017). La Investigación Científica y sus Alcances Sociales. (2ºed.).Italia.
- Casación Nro. 202-2000. Lima. Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-08-2000, pp. 6141 – 6142.
- Casación Nro. 2373-2000. Lima. Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 02-01-2001, p. 6667.
- Casación Nro. 81-96. La Libertad. Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 24-02-1998, p. 4.
- Castillo, M. y Cortez, C. (2009). La forma del contrato. Lima. Perú
- Durand, R. (2019). Actualización del Método Científico. Trujillo. Perú. Glosario Jurídico editores. (45)
- Gómez, M. (2006). Introducción a la Metodología de la Investigación. (1º ed.). Argentina.

- Gonzales, G. (2016). Proceso de desalojo (y posesión precaria). Lima. Perú Juristas editores EIRL.
- Hernández, R., Fernández, C.; Baptista, P. (2014). Metodología de la investigación. México: McGraw Hill.
- Hinostroza, M.(2019), La Investigación en América Latina. Gaceta Jurídica.(45)
- Holland, D. (2019). Debate sobre los procesos ejecutivos y sumarísimos. Gaceta de Ley (34).
- Imán, K. (2017). El proceso de desalojo en Perú. Legis (39).
- Irwell, W.(2019). La Investigación Científica en la Comunidad de Naciones. Iures Lex.(47).
- Jiménez, T.(2014). Constitucionalidad de los Proceso de Poseedores Precarios. Cusco. Perú. LaGaceta Jurídica.(43).
- Juarez, S.(2017). Relación contractual y defensa al derecho de propiedad, jurisprudencia y legislación comparada. Gaceta Mexico.(45).
- Kerklec, F.(2019). Aspectos jurídicos e implicancias en la defensa Nacional de las propiedades precarias. Gaceta Jurídica.(56).
- Kishimoto, H.(2019) El arrendamiento y su Imolicancia en la posesión. Lima. Perú. Lex Legis.(65).
- Ledesma, M. (2008). Comentarios al código procesal civil. Lima. Perú: Gaceta Jurídica.
- Limendes, J. (2014) Método Científico. Lima. Perú.
- Mejorda, M.(s.f) Cuaderno Metodologico de la Investigación. Lima.
- Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2017) conciliación extrajudiciales.recuperado. [http: // www.minjus.gob.pe//conciliación-extrajudicial](http://www.minjus.gob.pe//conciliación-extrajudicial)
- Norcote, C. (Julio 2015) comentarios al decreto legislativo sobre arrendamiento y venta (Parte I), p.2.
- Nuresta, F.(s.f) Origenes del Derecho Civil y Evolucion en Tiempo. Montevideo. Uruguay. Lex editores.
- Ormeño, S. (2017) analisis del codigo civil Alemán. La Paz. Bolivia. Ley Boliviana editores.
- Ortiz, I. (2012). El derecho de propiedad y la posesión informal. Lima. Perú.

- Polanco, C. (2016). Arrendamiento y desalojo doctrina, jurisprudencia y casuística. Arequipa. Perú: Cromeo Editores.
- Pullet, J.(2016) Historia del derecho Peruano. Santiago. Chile. Gaceta Arauco Editores.
- Ramírez, A. (2004). Metodología de la investigación científica. Pontificia Bogotá: Universidad Javeriana. Recuperado el 15 de junio de 2016 desde <http://www.javeriana.edu.co/ear/ecologia/documents/ALBERTORAMIREZMETODOLOGIADELAINVESTIGACIONCIENTIFICA.pdf>
- Ríos, J. (2012). El deber del Juzgador para declarar de oficio un acto jurídico manifiestamente nulo en un proceso de desalojo por ocupación precaria. (Tesis de pregrado). Universidad Cesar Vallejo.
- Rodríguez, E. (2005). Metodología de la Investigación. México: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.
- Sánchez, H.; Reyes, C. (1996). Metodología y diseños en la investigación científica. Lima: Mantaro.
- Schmelkes, C. (1988). Manual para la presentación de Anteproyectos e Informes de Investigación. Oxford: Oxford University Press.
- Sevilla, P. (2016). La pretensión reivindicatoria es procedente contra “La posesión legítima”. Gaceta jurídica. Lima: Perú.
- Vázquez, M. L.; Ferreira, M. R. (2006). Introducción a las técnicas cualitativas de investigación. Bellaterra: Universitat Autònoma de Barcelona..
- Zamora, C.(2016). Teoría del Derecho y el Sistema Jurisprudencial Peruano. Lima. Perú. Plus Ultra. (34)
- Zegarra. N.(2019) El contrato en el Derecho Civil y Anglosajón. Bogotá. Colombia. Juristas Nariño.
- Zumaeta, P. (2015). Teorías de derecho procesal civil. Lima. Perú: Jurista editores EIRL.
- Zumalcarregui, M.(2018). Contratos y desafíos del acto Jurídico en la era digital. Madrid. España. Ley Hispánica Eirl.



**ANEXO 01**  
**Matriz de consistencia**

<b>TÍTULO</b>	
“Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020”	
<b>PROBLEMAS</b>	
<b>Problema General</b>	¿Qué importancia tiene implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento Lima,2020?
<b>Problema Específico 1</b>	¿Cuál es el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo?
<b>Problema Específico 2</b>	¿Cómo accionan las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa?
<b>OBJETIVOS</b>	
<b>Objetivo General</b>	Describir la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento Lima,2020.
<b>Objetivo Específico 1</b>	Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo.
<b>Objetivo Específico 2</b>	Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.
<b>SUPUESTOS JURÍDICOS</b>	





<b>Supuesto General</b>	La importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, recae en el resguardo rápido y eficaz del derecho de los arrendadores.
<b>Supuesto Específico 1</b>	El accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionadas a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo es ineficiente,
<b>Supuesto Específico 2</b>	El accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa. recae en recurrir al órgano jurisdiccional con la finalidad de obtener un resguardo de su derecho.
<b>Categorización</b>	<p>Categoría 1: <b>Proceso de desalojo</b></p> <p>Subcategoría 1: Órgano Jurisdiccional</p> <p>Subcategoría 2: Pluralidad de normas</p> <p>Categoría 2: <b>Contrato de Arrendamiento</b></p> <p>Subcategorías 1: Incumplimiento de contrato</p> <p>Subcategorías 2: Derecho a la defensa</p>
<b>MÉTODO</b>	



<b>Diseño de investigación</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Enfoque:</b> Cualitativo</li><li>- <b>Diseño:</b> Teoría Fundamentada</li><li>- <b>Tipo de investigación:</b> Básica</li><li>- <b>Nivel de la investigación:</b> Descriptivo</li></ul>
<b>Método de muestreo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Población:</b> Abogados en materia civil del Poder Judicial y profesores especialistas de trayectoria .</li><li>- <b>Muestra:</b> 3 abogados en materia civil del Poder Judicial y 2 docentes.</li></ul>
<b>Plan de análisis y trayectoria metodológica</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Técnica e instrumento de recolección de datos</b></li><li>- <b>Técnica:</b> Entrevista, encuestas y análisis documental.</li><li>- <b>Instrumento:</b> Guía de entrevista y Guía de análisis documental.</li></ul>
<b>Análisis cualitativo de datos</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Análisis sistemático, hermenéutico, analítico, comparativo, inductivo y sintético</li></ul>



## ANEXO 02

### INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

(GUÍA DE ENTREVISTA)

**Título:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020 Entrevistado/a:

Cargo/profesión/grado académico:

#### Objetivo general

Fundamentar la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento

**1.- Explique Ud ¿Cuál es la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

**2.- diga usted ¿Considera Usted que se aplican correctamente las normas del proceso de desalojo ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

**3.- ¿Explique Usted si las normas del proceso de desalojo benefician al obligado ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

#### Objetivo específico 1

Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo.

**4.- Desde su punto de vista ¿De qué manera influye el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo?**



5.- Explique usted ¿Si el accionar del Órgano jurisdiccional incide en la ejecución de normas que existe en un proceso de desalojo?

6.- Según usted ¿De acuerdo a su experiencia las normas que existen en un proceso de desalojo afectan al litigante?

**Objetivo específico 2**

Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.

7.- Señale usted ¿De qué manera influye el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa?

8.- Señale usted ¿De acuerdo a su experiencia explique Ud si el accionar de las partes litigantes es determinante ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?

9.- En el mismo contexto ¿De qué manera ejercería el obligado su derecho a la defensa ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?



## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

(GUÍA DE ENTREVISTA)

**Título:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020.

Entrevistado: Arboleda Fajardo, Walter Raúl.

Cargo / Profesión / Grado Académico: Magister en Derecho Administrativo.

Institución: Gerente General del Grupo jurídico ARCEBA S.A.C.

### Objetivo general

Fundamentar la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento

#### **1.- Explique Ud ¿Cuál es la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Debemos de tener en cuenta que el estado en su función legislativa pretende un perfeccionamiento constante de su ordenamiento jurídico, sea este por el avance de la tecnología o los cambios socio económicos que se producen a través del tiempo y por la necesidad de satisfacción de la ciudadanía en su sistema de justicia, por lo que persigue que una ley debe ser optima, sin debilitar los procesos judiciales. Tener tres normas que de alguna manera se contradicen y en la que ninguna haya un resultado satisfactorio de economía procesal.

Por ello creo en la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, para que los sujetos procesales en Litis, tengan las mejores herramientas procesales y se cumpla con fortalecer la seguridad jurídica.

#### **2.- diga usted ¿Considera Usted que se aplican correctamente las normas del proceso de desalojo ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

El que se aplique bien o mal una norma jurídica depende del juzgador, pero la dificultad de alcanzar una resolución que se acerque a la satisfacción plena del sujeto procesal que tenga mejor derecho está en entredicho. Ahora si esta multiplicidad de normas pueda impedir la correcta aplicación de justicia es relativo ya que nuestro sistema aqueja de taras como la carga procesal. Para concluir podemos afirmar que las normas en general si se aplican bien, porque está en manos de operadores de justicia más o menos óptimos, pero se sufre de las taras que afectan todos los niveles de justicia.



**3.- ¿Explique Usted si las normas del proceso de desalojo benefician al obligado ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Las leyes se hacen para otorgar el mejor derecho a la parte que demuestra tenerla, pero las taras crónicas que padece nuestro sistema de justicia hace que haya personas que saquen provecho de él, el arrendatario en este caso, niega de facto, amparándose en los plazos procesales largos para disfrutar de la posesión del bien aun habiendo incumplido un acto jurídico. Por lo que podemos afirmar que si se beneficia el obligado con esta pluralidad de normas contradictoria y lo hace con una clara mala dilatoria.

**Objetivo específico 1**

Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo.

**4.- Desde su punto de vista ¿De qué manera influye el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo?**

El órgano jurisdiccional tiene un activo papel para que, ejerciendo sus funciones, termine complicando más el develar un proceso sujeto a esta pluralidad de normas que existen en un proceso de desalojo, ya que aporta en que el principio de economía procesal no se cumpla, si a esto sumamos las taras y dificultades propias del sistema.

**5.- Explique usted ¿Si el accionar del Órgano jurisdiccional incide en la ejecución de normas que existe en un proceso de desalojo?**

El órgano jurisdiccional está impedido de incidir en la ejecución de las normas que existen y si logra incidir esta es negativa, porque el arrendador termina por ver afectado su derecho para retomar el uso y goce de su bien inmueble.

**6.- Según usted ¿De acuerdo a su experiencia las normas que existen en un proceso de desalojo afectan al litigante?**

Según mi experiencia las normas que existen en un proceso de desalojo afectan al litigante, ya que no alcanza una rápida recuperación de su inmueble que debería ser expedito una vez demostrado el incumplimiento por parte del arrendatario, soy de la opinión que estas normas son perfectibles si es que no se unifican. Lo ideal sería ambas.



**Objetivo específico 2**

Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.

**7.- Señale usted ¿De qué manera influye el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa?**


El accionar de las partes influye mucho, pero el accionar del obligado considero que ronda la mala fe, ya que este tratara de dilatar el proceso el mayor tiempo posible, privando al arrendador de recuperar la posesión del bien inmueble. El solo hecho de comprobar ante sede judicial que hay un incumplimiento de pagar el alquiler, este proceso debería ser expeditivo.

**8.- Señale usted ¿De acuerdo a su experiencia explique Ud si el accionar de las partes litigantes es determinante ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Si es determinante porque generalmente hay un impulso del proceso por parte del demandante, el tiene la urgencia de recuperar su bien para no seguir viéndose perjudicado económicamente, por otra parte el demandado que no ha cumplido con el contrato usara todos los mecanismos procesales para dilatar el proceso.

**9.- En el mismo contexto ¿De qué manera ejercería el obligado su derecho a la defensa ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Un obligado responsable, trataría de llegar a un acuerdo con el arrendador para que este de algunas facilidades, como tiempo para cambiar de domicilio. El actual sistema normativo en su afán de proteger los derechos de defensa del obligado, crea un desbalance en la situación apremiante del arrendador, es por ello que el juzgador y legislador tiene que tener en cuenta esto en el futuro.

NOMBRE DEL ENTREVISTADO Y DNI.	SELLO Y FIRMA
Walter Raúl Arboleda Fajardo DNI 7159762	



## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

(GUÍA DE ENTREVISTA)

**Título:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020.

Entrevistado: Huanca Gonzales, Diana Rosy

Cargo / Profesión / Grado Académico: Abogada Derecho inmobiliario.

Institución: Socio fundador del Estudio Jurídico LDH

### **Objetivo general**

Fundamentar la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento

#### **1.- Explique Ud ¿Cuál es la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Opino que es importante ya que un sistema unificado daría la oportunidad de implementar mejoras que las actuales normativas no tienen, como por ejemplo que los contratos de alquiler sean un título ejecutivo, con esto se resolvería el inconveniente más acuciante después de aclarar que estamos ante un incumplimiento real, el dilatado proceso en el tiempo y el perjuicio para el arrendador al no obtener la restitución del bien. Una unificación de normas permitiría que la predictividad del proceso sea garantizada y que el demandante no se vea en la encrucijada de a que norma acogerse.

#### **2.- diga usted ¿Considera Ud que se aplican correctamente las normas del proceso de desalojo ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Creo que las normas se aplican bastante bien y aunque parezca contradictorio esto genera un “vicio” formalista, que en el afán de garantizar los principios procesales, se termina alargando el proceso mas de la cuenta, sin mencionar la carga procesal en los juzgados civiles de todas las instancias.

#### **3.- ¿Explique Ud si las normas del proceso de desalojo benefician al**





**obligado ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

El obligado una vez reconocido y comprobado su incumplimiento en el pago, debería retirarse del inmueble, pero sabe las deficiencias del sistema de justicia y se aprovecha de eso. Ahora si a esto le sumamos lo contradictorio de las tres normativas vigentes, concluimos que sí, el obligado se beneficia del proceso por incumplimiento de contrato.

**Objetivo específico 1**

Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo.

**4.- Desde su punto de vista ¿De qué manera influye el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo??**

El órgano jurisdiccional creo que cumple con la normatividad que tiene que seguir y muchas veces no depende de el que el proceso no sea más rápido, simplemente cumple los plazos y garantiza los principios procesales. Pero la realidad nos muestra que la celeridad es inferior y no satisface las perspectiva del arrendador demandante.

**5.- Explique usted ¿Si el accionar del Órgano jurisdiccional incide en la ejecución de normas que existe en un proceso de desalojo?**

No, la sentencia muchas veces se obtiene en un tiempo corto para los estándares peruanos, pero la ejecución es lenta y tediosa. En mi experiencia creo que esta falta de aplicar la soberanía y el poder punitivo del estado es grave y perjudica al demandante.

**6.- Según usted ¿De acuerdo a su experiencia las normas que existen en un proceso de desalojo afectan al litigante?**

Definitivamente, el litigante de mayor interés tiene en el proceso es el demandante y muchas veces tiene que dar por perdido el pago adeudado por el arrendamiento, el interés prioritario es recuperar su el bien y su posesión, pero se ve impedido de hacerlo porque el proceso es demasiado lento, confuso y su ejecución es más lenta, por lo que creo que, en el actual sistema de cosas, la norma afecta al litigante.

**Objetivo específico 2**

Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.



**7.- Señale usted ¿De qué manera influye el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa?**

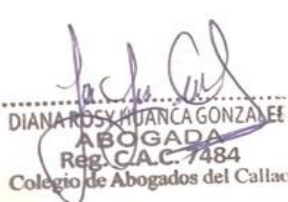
El demandante debe ser acucioso en el proceso, tiene que estar impulsando el mismo y tratar de ser puntual y exigir que los plazos se cumplan para que no se alargue mas, porque es el más afectado. El accionar del demandado es legal pero no guarda relación con el espíritu de las leyes, la cual es alcanzar la justicia. Por lo que podemos concluir que el accionar de las partes es fundamental.

**8.- Señale usted ¿De acuerdo a su experiencia explique Ud si el accionar de las partes litigantes es determinante ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Si las partes se apegan a la norma, influirán en el proceso, pero lo determinante es lo que decida el juez.

**9.- En el mismo contexto ¿De qué manera ejercería el obligado su derecho a la defensa ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

La prórroga es la herramienta más usada como arma procesal por parte del obligado, pero no lo excluye de tener que entregar el bien, al menos si no hay una sentencia que resuelva lo contrario, porque hay casos de esos.

NOMBRE DEL ENTREVISTADO Y DNI.	SELLO Y FIRMA
Huanca Gonzales, Diana Rosy DNI 10689105	 DIANA ROSY HUANCA GONZALEZ ABOGADA Reg. C.A.C. 7484 Colegio de Abogados del Callao



## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

(GUÍA DE ENTREVISTA)

**Título:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020.

Entrevistado: Huaylla Oliva, Luis Carlos.

Cargo / Profesión / Grado Académico: Abogado especialista en contratos

Institución: socio fundador del ESTUDIO JURIDICO LHD, ESPECIALISTA EN DERECHO INMOBILIARIO

### **Objetivo general**

Fundamentar la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento

### **1.- Explique Ud ¿Cuál es la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Considero una necesidad la unificación implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato. De las tres normas podríamos destacar el DI 1177 pero está limitada a contratos de alquiler de vivienda excluyendo a otros tipos de contrato que necesitan una protección jurídica ante el incumplimiento del pago de alquiler. Un sistema unificado nos daría la oportunidad de una sola base sistemática rija el control de incumpliendo de contrato además nos daría la posibilidad de generalizar la protección jurídica a otros negocios jurídicos.

### **2.- diga usted ¿Considera Ud que se aplican correctamente las normas del proceso de desalojo ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Las normas del proceso de desalojo son inaplicables, ya que la carga procesal hace imposible el debido cumplimiento de los plazos, los juzgados civiles se ven atestados por la excesiva carga procesal y si esta norma se llegara aplicar bien, la ejecución también problemática en su aplicación por las mismas deficiencias del estado.

### **3.- ¿Explique Ud si las normas del proceso de desalojo benefician al obligado ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Las evidencias confirman que el gran beneficiado de esto es el inquilino moroso, que disfruta del bien mientras se van aplicando los plazos, que pueden durar años, eso es una falla que no se debe permitir, ya que perjudica al quien tiene mejor derecho, que en este caso es el arrendador.



**Objetivo específico 1**

Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo.

**4.- Desde su punto de vista ¿De qué manera influye el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo??**

En la mayoría de los casos el accionar jurisdiccional se apega a la legalidad y esto debería ser bueno, lo que pasa es las falencias normativas en la que ellos recurren, pero en muchos jueces también está en sus manos alargar un proceso ya largo, atendiendo las prórrogas y demás recursos procesales que tiene el obligado, si estos visten de una sustentación adecuada, simplemente los admiten a trámite y los aplican, he visto que esto pasa lamentablemente.

**5.- Explique usted ¿Si el accionar del Órgano jurisdiccional incide en la ejecución de normas que existe en un proceso de desalojo?**

El accionar del órgano jurisdiccional si incide en la ejecución de normas. El accionar del juez tiene que ser oportuno y debe regirse en un estricto control de los plazos para salvaguardar los derechos del arrendador.

**6.- Según usted ¿De acuerdo a su experiencia las normas que existen en un proceso de desalojo afectan al litigante?**

Si afectan al litigante, él es el más perjudicado en todo este escenario, ya que ve restringido su derecho a recuperar su bien y en la mayoría de casos ya no recuperará el monto adeudado. Esta afectación trasciende el plano jurídico, porque una norma adecuada al respecto es imperativa.

**Objetivo específico 2**

Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.

**7.- Señale usted ¿De qué manera influye el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa?**

El accionar de las partes influye en acciones procedimentales, en la mal o buena fe del arrendatario y en los plazos en que se ve inmerso el arrendador.

**8.- Señale usted ¿De acuerdo a su experiencia explique Ud si el accionar**




**de las partes litigantes es determinante ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Para que el proceso no se trunque es necesario la participación plena de las partes en el proceso, lo que se quiere siempre es que este no sea tan lento en sus acciones, ya de por si afectadas por la carga procesal.

**9.- En el mismo contexto ¿De qué manera ejercería el obligado su derecho a la defensa ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

El obligado ejerce su derecho de defensa mientras no se vean afectados sus armas procesales, aunque este haga mal uso de ellas, son la que le corresponden según ley y nadie puede impedirle que no las use.

NOMBRE DEL ENTREVISTADO Y DNI.	SELLO Y FIRMA
Huaylla Oliva, Luis Carlos DNI 10689105	 Luis Carlos Huaylla Oliva ABOGADO Reg. / 00122 Ilustre Colegio de Abogados Lima Sur



## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

(GUÍA DE ENTREVISTA)

**Título:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020.

Entrevistado : Morales Espinoza, Julio Carlos

Cargo / Profesión / Grado Académico: Magister en gestión publica

Institución: Procuraduría de Lima

### Objetivo general

Fundamentar la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento

### **1.- Explique Ud ¿Cuál es la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

A efectos de emitir una opinión primero debemos hacer una breve revisión de los diferentes procesos que se han establecido en materia de procesos de desalojo, a efectos de poder contemplar si es pertinente la unificación de las normas para el proceso de desalojo, en el caso planteado, el cual es un problema vigente y que lamentablemente no se ha contemplado a efectos de brindar seguridad jurídica a los arrendadores para recuperar sus bienes inmuebles en un plazo razonable.

Se debe tener en cuenta que el contrato de arrendamiento es un acto jurídico típico y regulado en el código civil, además es un contrato frecuentemente utilizado en el tráfico jurídico por ello existen contratos de arrendamiento sobre bienes muebles e inmuebles o sobre locales comerciales o viviendas. Teniendo esta premisa y contando con 3 normas vigentes regulado en el código civil y leyes que se implementaron posteriormente, considero que si es necesario la unificación con la finalidad que el proceso sea mas rápido para el arrendador y que contribuya de manera efectiva para la devolución de su patrimonio lo cual es primordial ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento.

### **2.- diga usted ¿Considera Ud que se aplican correctamente las normas del proceso de desalojo ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Considero que se aplican correctamente es por ello la demora de años en que el bien se vea devuelto para el arrendador, el tema principal es que la diversidad de normas que tenemos es tanta que una tiene artículos que benefician al afectado, otra norma que si aplicaría usarla no es posible porque no es arrendamiento de vivienda, entonces es ahí el meollo del problema



**3.- ¿Explique Ud si las normas del proceso de desalojo benefician al obligado ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Todas las normas que crea el estado se piensan con la finalidad que las mismas sean beneficiosas para el titular de un derecho y no para quien transgrede su derecho, sin embargo, ante este escenario el obligado que es la persona que firmo el contrato comprometiéndose a cumplir determinados acuerdos definitivamente se encuentra beneficiado ante la lentitud de estos procesos.

**Objetivo específico 1**

Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo.

**4.- Desde su punto de vista ¿ De qué manera influye el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo??**

Su intervención no hace que el proceso sea célere porque se rige a las normas vigentes que lo único que hasta el momento hacen es beneficiar al arrendatario. Bajo mi experiencia su accionar no resulta beneficioso para ayudar al arrendador al recupero del bien.

**5.- Explique usted ¿ Si el accionar del Órgano jurisdiccional incide en la ejecución de normas que existe en un proceso de desalojo?**

No incide para nada, las normas no se ejecutan, es letra muerta, después de tanto tiempo de esperar muchas veces las normas no se ejecutan.

**6.- Según usted ¿De acuerdo a su experiencia las normas que existen en un proceso de desalojo afectan al litigante?**

Por supuesto que si, porque están separadas, porque muchas veces tenemos que conciliar con alguien que ya sabemos no tiene ánimos de hacerlo, es mas ni asisten a las conciliaciones o no cumplen con lo acordado, luego pasar por todo el proceso que finalmente no brinda seguridad jurídica para el arrendador.

**Objetivo específico 2**

Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.

**7.- Señale usted ¿De qué manera influye el accionar de las partes**



**litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa?**

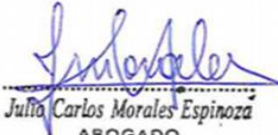
Aquí si vemos que influye bastante para un proceso sobre todo el accionar del afectado pues es el quien va querer que el proceso se cumpla y termine lo más pronto posible ya que el no tener su patrimonio lo afecta económicamente.

**8.- Señale usted ¿De acuerdo a su experiencia explique Ud si el accionar de las partes litigantes es determinante ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Si es determinantes porque sin su presencia en un proceso de incumplimiento de contrato de arrendamiento sería imposible seguir dándole curso al proceso, el afectado debe darle el seguimiento que corresponde al proceso para que de alguna manera este no dilate mas de lo que ya esta establecido.

**9.- En el mismo contexto ¿ De qué manera ejercería el obligado su derecho a la defensa ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

En principio aceptando su falta, posterior a ello llegar a una conciliación en la cual realmente se comprometa a cumplir con su obligación.

NOMBRE DEL ENTREVISTADO Y DNI.	SELLO Y FIRMA
Julio Carlos Morales Espinoza DNI 70349824	 Julio Carlos Morales Espinoza ABOGADO CAL: 77280





## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

(GUÍA DE ENTREVISTA)

**Título:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020.

Entrevistado: Torres Romaní, Cesar Humberto

Cargo / Profesión / Grado Académico: Doctor y Abogado especialista en contratos, en materia penal, 30 años de docencia.

Institución: Ex juez supremo Consultorio Jurídico y centro de conciliación Torres

### Objetivo general

Fundamentar la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento

#### **1.- Explique Ud ¿Cuál es la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

La importancia es alta debido a que este problema de incumplimiento de contrato es un mal que nos aqueja como sociedad, el caso de un inquilino moroso que se quiere apropiarse de manera indebida de un bien, o desea sacar provecho de tal forma que pisotea los derechos del arrendador, la diversidad de normas que tenemos en la figura mencionada es abundante sin embargo muy criticada, entonces se podría unificar 3 normas vigentes en una sola, para beneficio del afectado en este caso el arrendador

#### **2.- diga usted ¿Considera Ud que se aplican correctamente las normas del proceso de desalojo ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Las normas si se aplican correctamente, solo que el articulado de las normas bajo una perspectiva de eficiencia y eficacia no está bien elaborada, o podríamos decir que está incompleta, entonces se recurre a otra norma y se empieza de nuevo.

#### **3.- ¿Explique Ud si las normas del proceso de desalojo benefician al obligado ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**



La respuesta es si y talvez seria redundante o repetitivo decir el porqué, es conocido para todos que el obligado debido al tiempo que demora estos procesos es el mas beneficiado en estos casos.

**Objetivo específico 1**

Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo.

**4.- Desde su punto de vista ¿De qué manera influye el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo??**

El órgano jurisdiccional cumple con su trabajo... cumple solo eso, considero que ante tantos antecedentes esta figura debería simplificarse. La celeridad es un principio procesal que no cumplimos ni en el 10% de los casos presentados.

**5.- Explique usted ¿Si el accionar del Órgano jurisdiccional incide en la ejecución de normas que existe en un proceso de desalojo?**

Considero que no ellos emiten la resolución a favor del arrendador, sin embargo hemos visto que la ejecución es un caso aparte, que no debería ser así, pero no es el juez quien va realizar el desalojo, entonces se debe tener un procedimiento mas efectivo para la ejecución para todos los casos sin excepción.

**6.- Según usted ¿De acuerdo a su experiencia las normas que existen en un proceso de desalojo afectan al litigante?**

Si lo afectan porque no se resuelve de manera célere, puede demorar meses y hasta he visto en algunos casos años para la devolución del bien. Que mas afectación que no tener el bien lo cual genera muchas perdidas al arrendador

**Objetivo específico 2**

Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.

**7.- Señale usted ¿De qué manera influye el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa?**

Solo podría mencionar en esta pregunta que es necesario que el arrendador no se descuide, este atento, el accionar del litigante debe ser eficiente cumplir con todo y no olvidar nada, para que su bien le sea devuelto

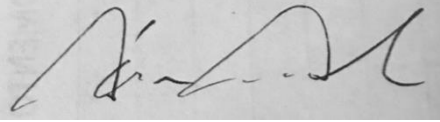


**8.- Señale usted ¿De acuerdo a su experiencia explique Ud si el accionar de las partes litigantes es determinante ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Es importante no determinante. Determinante va ser la decisión del juez que tenga el caso.

**9.- En el mismo contexto ¿De qué manera ejercería el obligado su derecho a la defensa ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

El obligado solo podría aplicar a la prórroga, y esto bajo condiciones que si o si debería cumplir que finalmente es el pago.

NOMBRE DEL ENTREVISTADO Y DNI.	SELLO Y FIRMA
Cesar Humberto Torres Romani DNI 25607181	 César H. Torres Romani CAL. 9018



## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

(GUÍA DE ENTREVISTA)

**Título:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020.

Entrevistado: Urbina Yamunaque, Rosmery Beatriz

Cargo / Profesión / Grado Académico: Abogada y Magister en gestión pública

Institución: Procuraduría de Lima..

### **Objetivo general**

Fundamentar la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento

#### **1.- Explique Ud ¿Cuál es la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

La eficacia en nuestro sistema jurídico debe ser a donde apuntemos, si se trasgreden derechos y no se salvaguarda el derecho de una persona, por mas leyes que se decreten, no tendrán sustento en el contrato social que se manifiesta como base de la sociedad. La diversidad normativa muy pocas veces ayuda a este propósito, ahora si estas se contradicen y no protegen el derecho de propiedad de un sujeto procesal, pues la unificación de estas tres formas normativas en solo una es necesaria.

#### **2.- diga usted ¿Considera Ud que se aplican correctamente las normas del proceso de desalojo ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Podemos afirmar que es relativo, en algunos casos sí, pero son la minoría, si tenemos en cuenta el factor pandémico 2020 y 2021, los plazos se han alargado exponencialmente, agravando este problema. Los jueces se vieron impedidos de ejecutar un desalojo por la misma situación de indefensión que quedaba el obligado peligrando incluso su vida.

#### **3.- ¿Explique Ud si las normas del proceso de desalojo benefician al obligado ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Es evidente que el obligado se ve beneficiado por esta pluralidad de normas y plazos largos, esto podría evitarse porque se debe salvaguardar el derecho del propietario.



**Objetivo específico 1**

Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo.

**4.- Desde su punto de vista ¿De qué manera influye el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo??**

La intervención de los órganos jurisdiccional no hace que el proceso tenga la celeridad necesaria, esto es un factor para beneficiar al arrendatario, en mi experiencia la intervención mucha vez es nula o negativa.

**5.- Explique usted ¿Si el accionar del Órgano jurisdiccional incide en la ejecución de normas que existe en un proceso de desalojo?**

No, el accionar del órgano jurisdiccional no incide en la ejecución de normas, que existe en el proceso de desalojo, simplemente se limita a cumplir con lo establecido por la ley, hay otros factores que inciden en el órgano jurisdiccional, como la carga procesal, entonces podemos afirmar que la incidencia del órgano jurisdiccional es indirecta.

**6.- Según usted ¿De acuerdo a su experiencia las normas que existen en un proceso de desalojo afectan al litigante?**

Al litigante arrendador si, el proceso es largo, tedioso, no excepto de complicaciones y sorpresas, todos para desfavorecerlo y tener que verse afectado en lo económico y en su imposibilidad de recuperar la posesión de su propiedad.

**Objetivo específico 2**

Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.

**7.- Señale usted ¿De qué manera influye el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa?**

La parte demandada es proclive a luchar seguir en posesión del bien inmueble, demora la devolución. En esta lucha por derechos el arrendador tiene las de perder y es la causa de que se sobrecargue el sistema de justicia, cuando lo ideal seria llegar a un acuerdo entre las partes mediante un mecanismo alternativo de solución.

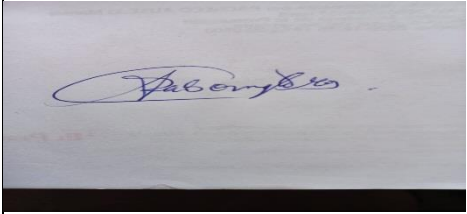


**8.- Señale usted ¿De acuerdo a su experiencia explique Ud si el accionar de las partes litigantes es determinante ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Así es, de acuerdo a mi experiencia la parte demandante por diversos factores se ausenta del proceso y esto trae consecuencias negativas, ya que los plazos según ley son largos, ha esto se suma la carga procesal, hace que su carpeta ocupe el último lugar en los archivos. Por parte del demandado es muy común que este mantenga una actividad procesal constante, ya que desea quedarse en la propiedad el mayor tiempo posible.

**9.- En el mismo contexto ¿De qué manera ejercería el obligado su derecho a la defensa ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

El obligado muchas veces recurre a su flata de recursos económicos el motivo de posesión indebida del bien, trata de ser un ocupante precario y utilizara todos los mecanismos para alargar el proceso. He tenido casos en los que comúnmente llegan a un acuerdo de conciliación y luego no tienen la intención de cumplir solo ganar tiempo con esta argucia.

NOMBRE DEL ENTREVISTADO Y DNI.	SELLO Y FIRMA
Urbina Yamunaque, Rosmery Beatriz DNI 70608737	 ----- Abogada C.A. L. 70800



## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

(GUÍA DE ENTREVISTA)

**Título:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020.

Entrevistado: Vázquez Saldaña, Diógenes

Cargo / Profesión / Grado Académico: Abogado especialista en contratos

Institución: Notaria Vázquez, S.A.C

### Objetivo general

Fundamentar la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento

#### **1.- Explique Ud ¿Cuál es la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

En base a mi experiencia, considero que es urgente la unificación de nuestras normas que rigen el incumplimiento de contrato de arrendamiento, dado que la norma mas efectiva seria el DL 1177 sin embargo esta trata solo de contrato de arrendamiento en la figura de vivienda, lo que en nuestro día a día vemos no es la única figura sino que también se alquilan predios para áreas comerciales, los cuales también sufren de dicho incumplimientos, considero que se podría unificar con la ley 30201.

#### **2.- diga usted ¿Considera Ud que se aplican correctamente las normas del proceso de desalojo ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

No se aplican correctamente debido a la carga procesal q se vive en los diferentes juzgados Civiles de Lima y demás distritos, es casi imposible que se cumplan los tiempos establecidos en las normas vigentes.

#### **3.- ¿Explique Ud si las normas del proceso de desalojo benefician al obligado ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

No es un secreto para nadie que debido a la nula celeridad que existen en estos procesos, el único beneficiado es el obligado el inquilino moroso, que aprovechándose del tiempo que demanda estos procesos, sigue sacando provecho de un bien que no le pertenece.



**Objetivo específico 1**

Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo.

**4.- Desde su punto de vista ¿De qué manera influye el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo??**

Bueno ante el 90% de los casos que he revisado la influencia del órgano jurisdiccional no sea sentido puesto que se han regido a la norma, ahora debería haber una influencia positiva para la pronta resolución de los casos de incumplimiento de contrato.

**5.- Explique usted ¿Si el accionar del Órgano jurisdiccional incide en la ejecución de normas que existe en un proceso de desalojo?**

Por supuesto que sí, debería incidir , el órgano jurisdiccional debe resolver oportunamente y asimismo hacer q se cumpla el mismo, esto demostraría que existe tutela jurisdiccional efectiva para el afectado en este caso el arrendador.

**6.- Según usted ¿De acuerdo a su experiencia las normas que existen en un proceso de desalojo afectan al litigante?**

Afectan de manera prolongada al litigante, que en este caso me refiero al arrendador, por otro lado esta afectación prolongada se extiende al tema económico, animico, familiar, etc.

**Objetivo específico 2**

Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.

**7.- Señale usted ¿De qué manera influye el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa?**

Considero que es un todo, el arrendador ejerciendo su derecho a la defensa, cuando se siente transgredido y vulnerado ante un incumplimiento de contrato, definitivamente va iniciar el proceso interponiendo una demanda por el caso mencionado, entonces es ahí el inicio del recupero del bien.

**8.- Señale usted ¿De acuerdo a su experiencia explique Ud si el accionar de las partes litigantes es determinante ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**






Es importante que las partes involucradas asistan a todo el proceso, puesto que es así como tendremos una resolución que no demande tanto tiempo, más allá del establecido.

**9.- En el mismo contexto ¿De qué manera ejercería el obligado su derecho a la defensa ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Si dentro de su contrato hubiese una cláusula de allanamiento a futuro en donde antes de ejecutarse se admita la prórroga, podría ser una buena defensa para el obligado ante su falta de pago-

NOMBRE DEL ENTREVISTADO Y DNI.	SELLO Y FIRMA
Diógenes Vázquez Saldaña DNI 43583362	 Diógenes Vázquez Saldaña ABOGADO C.A.L. REG. N° 15736



## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

(GUÍA DE ENTREVISTA)

**Título:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020.

Entrevistado : Sánchez Zamora, Shirley Mirella.

Cargo / Profesión / Grado Académico: Abogada especialista en derechos Reales y contratos.

Institución: Juez de paz de única Nominación de Lagunas Mocupe

### Objetivo general

Fundamentar la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento

#### **1.- Explique Ud ¿Cuál es la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

La importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento es la simplificación. Al unificar los tres procesos en nuestro actual sistema, protegemos el principio de oportunidad y potenciamos la resolución de conflictos de una manera eficiente.

#### **2.- diga usted ¿Considera Usted que se aplican correctamente las normas del proceso de desalojo ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Es una pregunta que tiene muchas aristas, la aplicación de una norma depende de la interpretación jurídica que hace el juez, pero basándonos en la predictibilidad del derecho esta tiene un sentido ontológico. Pero es innegable las falencias de diversas normas para que el derecho tanto del arrendador como arrendatario sea oportuno, por lo tanto, podemos inferir que incluso aplicando bien la normatividad vigente la justicia para ambos litigantes es ineficaz.

#### **3.- ¿Explique Usted si las normas del proceso de desalojo benefician al obligado ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

El obligado en este caso el arrendatario, se ve beneficiado por motivos de plazo,



ya que salvaguardando el derecho de defensa de este afecta el derecho del propietario a disfrutar su bien, por lo que en esta contiene de derechos, el arrendador se ve perjudicado, adiciónale a ello que los plazos en nuestro sistema de justicia no se cumplen y se explayan constantemente por tema de carga procesal y otros motivos.

**Objetivo específico 1**

Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo.

**4.- Desde su punto de vista ¿De qué manera influye el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo?**

La influencia del accionar del Organo jurisdiccional en la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en el proceso de desalojo es contundente, nuestro sistema tiene muchas falencias interpretativas y garantistas sumada a la carga procesal hace de estos procesos, engorrosos, tardíos e inejecutables.

**5.- Explique usted ¿Si el accionar del Órgano jurisdiccional incide en la ejecución de normas que existe en un proceso de desalojo?**

No podemos decir que su incidencia es definitiva y principal, porque las normas en si no ayudan a una ejecución taxativa pronta y oportuna, pero los plazos se verán multiplicados y será un pandemónium para el arrendador que busca recuperar su bien.

**6.- Según usted ¿De acuerdo a su experiencia las normas que existen en un proceso de desalojo afectan al litigante?**

Es un hecho factico, las normas benefician al que mayormente incumple el contrato de alquiler y de alguna manera podemos afirmar que hasta lo premia, brindando un disfrute del inmueble que no conlleva retribución onerosa con el propietario.

**Objetivo específico 2**

Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.



**7.- Señale usted ¿De qué manera influye el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa?**

Los litigantes influyen en el proceso ante el incumplimiento de contrato, el derecho de defensa se ve en contraste con el derecho del propietario con su posesión y disfrute de su inmueble, el accionar del arrendatario conlleva mala fe contractual, muchas veces acompañada de anuencia de cumplir sentencias, recurriendo innecesariamente a las siguientes instancias que la ley le permite, alargando el proceso y disfrutando de la posesión del bien.

**8.- Señale usted ¿De acuerdo a su experiencia explique Ud si el accionar de las partes litigantes es determinante ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Ya lo dicen muchos estudios sobre el carácter litigante de la sociedad peruana, el accionar de las partes es determinante en el incumplimiento de contrato, la primera responsabilidad la tiene en que incumple el contrato, luego la debilidad de las partes de llegar a un acuerdo conciliador y la variedad de normas permite tanto a demandado como demandante las herramientas menos adecuadas para la solución de la controversia.

**9.- En el mismo contexto ¿De qué manera ejercería el obligado su derecho a la defensa ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

el obligado debería ejercer su derecho de defensa de manera consensual y adecuada no extralimitando su ejercicio, como algunos autores afirman, no abusar del derecho. El derecho de defensa es una garantía constitucional y es el pilar de una serie de derechos, pero también conlleva deberes como la economía procesal.

NOMBRE DEL ENTREVISTADO Y DNI.	SELLO Y FIRMA
Sánchez Zamora, Shirley Mirella DNI 41089811	



## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

(GUÍA DE ENTREVISTA)

**Título:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020.

Entrevistado : Sánchez Zamora, Shirley Mirella.

Cargo / Profesión / Grado Académico: Abogada especialista en derechos Reales y contratos.

Institución: Juez de paz de única Nominación de Lagunas Mocupe

### **Objetivo general**

Fundamentar la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento

### **1.- Explique Ud ¿Cuál es la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

La importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento es la simplificación. Al unificar los tres procesos en nuestro actual sistema, protegemos el principio de oportunidad y potenciamos la resolución de conflictos de una manera eficiente.

### **2.- diga usted ¿Considera Usted que se aplican correctamente las normas del proceso de desalojo ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Es una pregunta que tiene muchas aristas, la aplicación de una norma depende de la interpretación jurídica que hace el juez, pero basándonos en la predictibilidad del derecho esta tiene un sentido ontológico. Pero es innegable las falencias de diversas normas para que el derecho tanto del arrendador como arrendatario sea oportuno, por lo tanto, podemos inferir que incluso aplicando bien la normatividad vigente la justicia para ambos litigantes es ineficaz.

### **3.- ¿Explique Usted si las normas del proceso de desalojo benefician al obligado ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

El obligado en este caso el arrendatario, se ve beneficiado por motivos de plazo, ya que salvaguardando el derecho de defensa de este afecta el derecho del propietario a disfrutar su bien, por lo que en esta contiene de derechos, el arrendador se ve perjudicado, adiciónale a ello que los plazos en nuestro sistema



de justicia no se cumplen y se explayan constantemente por tema de carga procesal y otros motivos.

**Objetivo específico 1**

Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo.

**4.- Desde su punto de vista ¿De qué manera influye el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo?**

La influencia del accionar del Organo jurisdiccional en la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en el proceso de desalojo es contundente, nuestro sistema tiene muchas falencias interpretativas y garantistas sumada a la carga procesal hace de estos procesos, engorrosos, tardíos e inejecutables.

**5.- Explique usted ¿Si el accionar del Órgano jurisdiccional incide en la ejecución de normas que existe en un proceso de desalojo?**

No podemos decir que su incidencia es definitiva y principal, porque las normas en si no ayudan a una ejecución taxativa pronta y oportuna, pero los plazos se verán multiplicados y será un pandemónium para el arrendador que busca recuperar su bien.

**6.- Según usted ¿De acuerdo a su experiencia las normas que existen en un proceso de desalojo afectan al litigante?**

Es un hecho factico, las normas benefician al que mayormente incumple el contrato de alquiler y de alguna manera podemos afirmar que hasta lo premia, brindando un disfrute del inmueble que no conlleva retribución onerosa con el propietario.

**Objetivo específico 2**

Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.

**7.- Señale usted ¿De qué manera influye el accionar de las partes**



**litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa?**

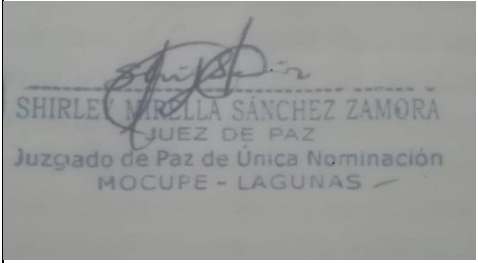
Los litigantes influyen en el proceso ante el incumplimiento de contrato, el derecho de defensa se ve en contraste con el derecho del propietario con su posesión y disfrute de su inmueble, el accionar del arrendatario conlleva mala fe contractual, muchas veces acompañada de anuencia de cumplir sentencias, recurriendo innecesariamente a las siguientes instancias que la ley le permite, alargando el proceso y disfrutando de la posesión del bien.

**8.- Señale usted ¿De acuerdo a su experiencia explique Ud si el accionar de las partes litigantes es determinante ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Ya lo dicen muchos estudios sobre el carácter litigante de la sociedad peruana, el accionar de las partes es determinante en el incumplimiento de contrato, la primera responsabilidad la tiene en que incumple el contrato, luego la debilidad de las partes de llegar a un acuerdo conciliador y la variedad de normas permite tanto a demandado como demandante las herramientas menos adecuadas para la solución de la controversia.

**9.- En el mismo contexto ¿De qué manera ejercería el obligado su derecho a la defensa ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

el obligado debería ejercer su derecho de defensa de manera consensual y adecuada no extralimitando su ejercicio, como algunos autores afirman, no abusar del derecho. El derecho de defensa es una garantía constitucional y es el pilar de una serie de derechos, pero también conlleva deberes como la economía procesal.

NOMBRE DEL ENTREVISTADO Y DNI.	SELLO Y FIRMA
Sánchez Zamora, Shirley Mirella DNI 41089811	



## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

(GUÍA DE ENTREVISTA)

**Título:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020.

Entrevistado : Zambrano Campos, Liseth Geraldine

Cargo / Profesión / Grado Académico: Abogada y Magister en gestión pública

Institución: Procuraduría de Lima

### Objetivo general

Fundamentar la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento

#### **1.- Explique Ud ¿Cuál es la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Hoy en día más que una diversidad de normas, se necesita leyes, normas que aporten de manera eficaz y efectiva ante cualquier evento que transgreda nuestros derechos, en este escenario de un incumplimiento de contrato de arrendamiento de igual forma , hay tantas normas y poco efectivas ya que existe cierta incongruencia entere ellas en temas de plazo, desde mi punto de vista si debería darse la unificación y derogación de algunos artículos a efectos de que exista celeridad ante este tipo de casos.

#### **2.- diga usted ¿Considera Ud que se aplican correctamente las normas del proceso de desalojo ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

En algunos casos si, en otros no sobre todo en lo que refiere a los plazos, no se están cumpliendo en los plazos establecidos, teniendo en cuenta que estos casos abundan en la sociedad, y en esta pandemia los casos de incumplimiento de contrato se incrementaron de sobremanera.

#### **3.- ¿Explique Ud si las normas del proceso de desalojo benefician al obligado ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Es lamentable, pero la respuesta es afirmativa, las normas actuales están beneficiando al obligado cuando realmente no debería ser así, puesto que el arrendador quien es titular del derecho es quien debería tener el beneficio durante todo el proceso





**Objetivo específico 1**

Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo.

**4.- Desde su punto de vista ¿De qué manera influye el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo??**

Su intervención no hace que el proceso sea célere porque se rige a las normas vigentes que lo único que hasta el momento hacen es beneficiar al arrendatario. Bajo mi experiencia su accionar no resulta beneficioso para ayudar al arrendador al recupero del bien.

**5.- Explique usted ¿Si el accionar del Órgano jurisdiccional incide en la ejecución de normas que existe en un proceso de desalojo?**

Considero q si, si todos los operadores del derecho cumplieran su función tal cual, seguramente el proceso seria un tanto mas célere, teniendo en cuenta que además de la normal también existe un juicio crítico que es justamente lo que podría aportar antes tanta demora en la devolución del bien.

**6.- Según usted ¿De acuerdo a su experiencia las normas que existen en un proceso de desalojo afectan al litigante?**

Al litigante arrendador si, definitivamente si es que además de la afectación económica que se produce ante un incumplimiento de contrato, también esta el gran tiempo que demanda estos procesos, el proceso es largo y engorroso.

**Objetivo específico 2**

Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.

**7.- Señale usted ¿De qué manera influye el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa?**

Dentro del proceso si la parte demandada aceptara realizar la devolución del bien, sin tener que recurrir a la fuerza ejecutándose la ley, todo seria mas célere, pero en mi experiencia las personas tienen tan poca moral que prefieren pelear por un patrimonio que no es suyo,

**8.- Señale usted ¿De acuerdo a su experiencia explique Ud si el accionar de las partes litigantes es determinante ante un incumplimiento de contrato**



**de arrendamiento?**

Efectivamente es determinante si el demandante no sigue de cerca el proceso, este podría estancarse lo cual lo va perjudicar, y asimismo beneficiaria al inquilino moroso.

**9.- En el mismo contexto ¿ De qué manera ejercería el obligado su derecho a la defensa ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

En principio debe tener una cláusula de allanamiento a futuro dentro del contrato de arrendamiento, asimismo después de la conciliación q casi nunca da un resultado positivo, es necesario se realice la demanda de inmediato: ello para contrarestar y recuperar lo antes posible el patrimonio.

NOMBRE DEL ENTREVISTADO Y DNI.	SELLO Y FIRMA
Liseth Geraldine Zambrano Campos DNI 70349824	 Liseth G. Zambrano Campos ABOGADA CAL 77254



## INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

(GUÍA DE ENTREVISTA)

**Título:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020.

Entrevistado : Zapata García, Fabiola Andrea

Cargo / Profesión / Grado Académico: Magister en gestión pública

Institución: Fiscalía de comas

### Objetivo general

Fundamentar la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento

### **1.- Explique Ud ¿Cuál es la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Acorde a las normas existentes, considero que pueden unificarse los procesos de desalojo, pero los mismos deben ser expeditivos, por no decirlo sumarisimos y eficaces, que garanticen a las partes sus derechos, por lo tanto, estimamos que la unificación es factible y de esta manera dar solución a la problemática planteada, y de esta manera brindar seguridad jurídica a los propietarios y promotores de inmuebles que lo dedican a arrendar, o que se dedican a arrendar inmuebles.

### **2.- diga usted ¿Considera Ud que se aplican correctamente las normas del proceso de desalojo ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Considero que si se aplican se aplican de forma correcta, el problema es que la propia norma no es célere, aunque te de plazo de 15 días o 5 días existen incongruencia entre ellas mismas.

### **3.- ¿Explique Ud si las normas del proceso de desalojo benefician al obligado ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Efectivamente no debería ser, pero en nuestra realidad si lo es, vemos al obligado en una posición de ventaja ante el arrendador, haciendo disfrute de



un bien que no le corresponde y que además no paga ni pagara conforme a lo acordado en su contrato de arrendamiento.

**Objetivo específico 1**

Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo.

**4.- Desde su punto de vista ¿ De qué manera influye el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo??**

La influencia del órgano jurisdiccional considero que es neutro puesto que muchos operadores del derecho que se encuentran frente a es proceso no realizan nada para que este sea mas célere.

**5.- Explique usted ¿ Si el accionar del Órgano jurisdiccional incide en la ejecución de normas que existe en un proceso de desalojo?**

No incide ya que respetan al pie de la letra las normas que existen en un proceso de desalojo, y eso no beneficia para nada al arrendador

**6.- Según usted ¿De acuerdo a su experiencia las normas que existen en un proceso de desalojo afectan al litigante?**

Afectan de sobremanera, en muchos aspectos, y las normas que sirven de alguna manera para tutelar los derechos de los afectados, es quien de forma indirecta contribuye a la afectación del litigante que en este caso me refiero al arrendador.

**Objetivo específico 2**

Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.

**7.- Señale usted ¿De qué manera influye el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa?**

Las partes arrendatario – arrendador, podemos decir que ante un incumplimiento quien va seguir todo el proceso es el arrendatario a fin de que su bien sea devuelto,




por ello es importante su participación ya que muchas veces el arrendatario moroso ni se presenta en los proceso haciendo que se dilate más el mismo.

**8.- Señale usted ¿De acuerdo a su experiencia explique Ud si el accionar de las partes litigantes es determinante ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Si es determinantes porque sin ellos no existiría proceso, es importante además indicar que el arrendador debe estar pendiente de su proceso en cuanto a tiempos y todo lo demás que conlleve puesto que es un proceso largo y engoroso.

**9. Explique Ud de qué manera ejercería el obligado su derecho a la defensa ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento?**

Lo único por lo que podría optar es pedir una prórroga, o simplemente retirarse del predio para evitar la demanda

NOMBRE DEL ENTREVISTADO Y DNI.	SELLO Y FIRMA
Fabiola Andrea Zapara Morales DNI 48423891	 FABIOLA ANDREA ZAPATA GARCIA ABOGADA CAL N° 79790



**ANEXO 04**

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO – GUÍA DE ENTREVISTA**

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres:...Eliseo Segundo Wenzel Miranda.

1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV.

1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE ENTREVISTA.

Autor(A) de Instrumento: Castillo Ramos, Hubert Manuel, Edquén Mamani, Mónica Elena

**II.ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X	

**II. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

**PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95%
-----

Lima, 29 de Noviembre del 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
DNI N° 09940210 Telf. 992303480



**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO- GUÍA DE ENTREVISTA**

**I. DATOS GENERALES**

- 1.1. Apellidos y Nombres: Aceto Luca
- 1.2. Cargo e institución donde labora: UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Edquén Mamani Mónica Elena, Castillo Ramos Hubert Manuel

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95%

*Luca Aceto*

Lima, 29 de Noviembre del 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 48974953



**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO– GUÍA DE ENTREVISTA**

**III. DATOS GENERALES**

- 3.1. Apellidos y Nombres: Santisteban Llontop, Pedro Pablo
- 3.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la UCV
- 3.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 3.4. Autores del Instrumento: Hubert Manuel Castillo Ramos y Mónica Elena Edquén Mamani

**IV. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

**V. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
-.-

**VI. PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95 %
------

Lima, 29 de noviembre del 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 SANTISTEBAN LLONTOP PEDRO  
 DNI 09803311 Telf 983278657





**ANEXO 05**

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO– GUÍA DE ANALISIS DOCUMENTAL**

**V. DATOS GENERALES**

5.1. Apellidos y Nombres: Aceto Luca

5.2. Cargo e institución donde labora: UCV

5.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de Analisis de fuente documental**

5.4. Autor(A) de Instrumento: Hubert Manuel Castillo Ramos y Mónica Elena Edquén Mamani

**VI. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

**VII. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

x

**VIII. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95%
-----

*Luca Aceto*

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

Lima, 29 de noviembre del 2021

DNI No 48974953



**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO – GUÍA DE ANALISIS DOCUEMENTAL**

**VII. DATOS GENERALES**

7.1. Apellidos y Nombres:...Eliseo Segundo Wenzel Miranda.

7.2. Cargo e institución donde labora: Docente UCV.

7.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUIA DE fuente documental

Autor(A) de Instrumento: Castillo Ramos, Hubert Manuel, Edquén Mamani, Mónica Elena

**II.ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

**VIII. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

**PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95%
-----

Lima, 29 de Noviembre del 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
DNI N° 09940210 Telf. 992303480



**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO– GUÍA DE ANALISIS DOCUMENTAL**

**IX. DATOS GENERALES**

- 9.1. Apellidos y Nombres: Santisteban Llontop, Pedro Pablo
- 9.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la UCV
- 9.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 9.4. Autores del Instrumento: Hubert Manuel Castillo Ramos y Mónica Elena Edquén Mamani

**X. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

**XI. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
-.-

**XII. PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95 %
------

Lima, 29 de noviembre del 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE  
 SANTISTEBAN LLONTOP PEDRO  
 DNI 09803311 Telf 983278657



ANEXO 06

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**TÍTULO:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020.

**Objetivo General:** Describir la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento Lima,2020.

**AUTOR:** EDQUEN MONICA Y CASTILLO HUBERT..

**FECHA:** 16/09/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Asimismo, Chávez (2008), en su investigación titulada “proceso de desalojo por vencimiento de contrato”, para obtener el título de magister en Derecho, en la Universidad Nacional de San Marcos, (sin mención al método), concluyó.	[...] La carga excesiva que agobia a los Juzgados, por la mala costumbre de los arrendatarios de no desocupar los inmuebles arrendados a la fecha de vencimiento de su contrato, obligando que se les emplace en sede judicial, sabiendo que las leyes los amparan a modo de premio, lo que es contrario a la moral. (p.147).	Es muy confusa y por otro lado injusto la ley que actualmente rige a nuestro país con relación al desalojo de un inquilino moroso el cual, aprovechándose de ello, toma posesión del predio con toda la mala fe, siendo el arrendador el sujeto mas perjudicado. Es importante la unificación de normas que planteamos para defender los derecho de quien arrienda su predio	El Estado quien debe velar por una tutela jurisdiccional efectiva o es el encargado de proporcionar la misma, va poder realizarlo unificando las normas establecidas que hasta el momento son 3, de esta manera se estará protegiendo al arrendador, no se vera vulnerado sus derechos, y además se tendría celeridad en la solución del caso.



## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**TÍTULO:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020

**Objetivo General:** Describir la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento Lima,2020.

**AUTOR:** EDQUEN MONICA Y CASTILLO HUBERT.

**FECHA:** 16/09/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
SOLIMANO (2008) en su investigación titulada “La medida cautelar sobre el fondo en el proceso de desalojo”, para obtener el título de magister en Derecho, en la Universidad Nacional de San Marcos (sin mención al método), concluyó.	[...] Consideramos que el artículo 679 del código procesal civil establece un requisito adicional totalmente innecesario para poder ejecutar anticipadamente la medida cautelar y es que el inmueble se encuentre en estado de abandono, lo cual enerva el derecho a la tutela judicial cautelar y de acceso a la justicia de manera efectiva y rápida. (p.377).	El juez tiene la facultad de decidir que se aplique la norma mencionada, por otro lado, es importante resaltar que las leyes establecidas para el proceso de desalojo están resultando muy demoradas para el propietario con relación al recupero de su bien inmueble esto a su vez es aprovechado por el inquilino moroso.	Es necesario que se aplique la unificación de normas con relación al proceso de desalojo de esa manera se brindara tutela jurisdiccional al propietario quien resulta mas afectado en este tipo de procesos.



## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**TÍTULO:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020

**Objetivo General:** Describir la importancia de implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento Lima,2020.

**AUTOR:** EDQUEN MONICA Y CASTILLO HUBERT.

**FECHA:** 16/09/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Chipana, C. (2017) Entrevista sobre la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. 30 de octubre de 2017	Asimismo el desalojo es un requerimiento personalísimo, que tiene como finalidad recuperar el predio que se encuentra en posesión por alguien que no cuenta con un título que lo acredite, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por haberse convertido en un poseedor precario.	Teniendo en cuenta que el desalojo es una solicitud procesal que se exige cuando el bien inmueble es ocupado por un tercero que tiene la obligación de devolver la posesión del bien, sin embargo este se convierte en un poseedor precario el cual se resiste a devolver el bien que no le pertenece.	El propietario ante un inquilino moroso debe actuar rápidamente e invocar las normas que se han creado para este proceso con la finalidad de recuperar el bien que por derecho le pertenece.



## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**TÍTULO:** “Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020”

**Objetivo Especifico 01:** Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo.

**AUTOR:** EDQUEN MONICA Y CASTILLO HUBERT.

**FECHA:** 16/09/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<b>Limo (2017)</b> Entrevista sobre la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. 06 de octubre de 2017 Respecto a la cláusula de allanamiento a futuro, Limo manifiesta que:	La cláusula de allanamiento futuro no puede limitar el derecho de defensa ni el debido proceso de los arrendatarios, sin embargo, considerando las características e intención de su regulación, debería contribuir a realizar una justicia célere para los arrendadores (generalmente propietarios) que ven limitado su derecho de propiedad por parte de un inquilino moroso o reacio a devolver el inmueble arrendado. En tal sentido, debemos aprovechar lo ya regulado en el Decreto Legislativo 1177 y darle la calidad de título ejecutivo al contrato materia del presente análisis y, de esa manera, poder aplicarle el proceso único de ejecución de desalojo regulado en su artículo 15.	La cláusula de allanamiento a futuro no resulto del todo favorable para el arrendador, fue mas bien un beneficio para el arrendatario por la demora que generaba en el proceso, ahora bien, el arrendador puede invocar al Decreto legislativo 1177 para que se pueda aplicar el proceso único de ejecución de desalojo estipulado en el art 15.	Las normas establecidas por el órgano jurisdiccional han favorecido más al inquilino moroso que al propietario perjudicado, es por ello que la pluralidad de normas que rige en la actualidad debería unificarse para q sea mas célere la recuperación del bien inmueble.



## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**TÍTULO:** “Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020”

**Objetivo Especifico 01:** Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo.

**AUTOR:** EDQUEN MONICA Y CASTILLO HUBERT.

**FECHA:** 16/09/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p><b>Gonzales</b> La posesión precaria en síntesis. Recuperado de <a href="http://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/POSESION%20PRECARIA%20GONZALES.pdf">http://www.usmp.edu.pe/derecho/10ciclo/civil/seminario_derecho_registral/dr_amado/art_nac/POSESION%20PRECARIA%20GONZALES.pdf</a>. (2010) En relación a los dos procedimientos de desalojo vigentes, Gonzales indica:</p>	<p>El legislador ha necesitado establecer dos procesos de desalojo, adicionales al de tipo general, con el fin de regresar a su esencia originaria, que no es otra que la de resolver controversias simples mediante una fórmula jurídica y sencilla. Así, la ley 30201 y el D.L. 1177 han enmendado la plana a la Corte Suprema, eliminando el concepto de “precario” para los casos de arrendatario con plazo vencido o con arrendatario que sufre la transferencia del bien a favor de tercero, por lo que un simple plumazo legislativo ha mandado al tacho una sentencia de cien páginas. Y eso es lo correcto. Las elucubraciones metafísicas, que no ayudan a nada y que además desconocen la razón práctica del desalojo, han sido rechazadas por el pragmatismo de la ley.</p>	<p>Un poco mas de lo mismo, el legislador al ver que no funcionan las primeras leyes del procesos de desalojo crea una nueva que es el DL 1177 CON LAFINALIDAD DE REALIZAR EL DESALOJO EN UN PLANO MUY BREVE.- PROCESO UNICO DE DESALOJO, SE Interpone la demanda ante juez de paz letrado donde se ubica el bien inmueble, contestación debe darse en 5 días, contestada o no el juez debe dar resps a los 3 dias sgtes, si es fundada se envía el oficio a la dependencia q corresponde la pnp para que cumplan con la ejecución del desalojo.</p>	<p>En suma vemos que en cuanto al código civil y su articulado 585 que corresponde al proceso de desalojo, la ley 30201 dilataban demasiado siendo que se tramita por la via procedimental sumarísima, a raíz de ello nace el DL 1177 esperando con ello resulte mas favorable y rápido la devolución del bien.</p>





## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**TÍTULO:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020.

**Objetivo Especifico 01:** Describir el accionar del Órgano Jurisdiccional respecto a la ejecución de sus funciones relacionados a la pluralidad de normas que existe en un proceso de desalojo.

**AUTOR:** EDQUEN MONICA Y CASTILLO HUBERT.

**FECHA:** 16/09/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<b>Meneses (2015)</b> En su investigación titulada "Problemática en el proceso de desalojo por ocupante precario en los juzgados civiles de San Juan de Lurigancho", desarrollada en la Universidad Cesar Vallejo, para optar por el título profesional de abogado, siguiendo el método de investigación aplicada, concluyó..	El retraso en el proceso de desalojo por ocupante precario se afecta la posesión inmediata, afectándose directamente el derecho de usar y disfrutar de la persona vencedora en el proceso, así como se afectan los principios procesales, también que no se cumplen los deberes que tiene el Juez como director del proceso. (p.43).	En este párrafo podemos inferir que efectivamente la negativa por parte del ocupante precario afecta de sobremanera al propietario del bien puesto que se ve en desventaja ante el precario ya que de alguna manera la ley favorece con la demora de resolver estos casos a quien no lo merece.	Se puede concluir que no justo el tiempo q se tarda en resolver los casos de desalojo, y va contra la ética y moral favorecer al ocupante precario siendo este el que aprovecha esta situación para seguir ocupando un bien que no le pertenece.



## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**TÍTULO:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020.

**Objetivo Especifico 02:** Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.

**AUTOR:** EDQUEN MONICA Y CASTILLO HUBERT.

**FECHA:** 16/09/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
(Narváez, 2008, p. 961, Del artículo 596 del código procesal civil , refiere que:	La norma señala que la restitución del predio se tramita bajo las reglas de un procedimiento breve y sencillo, como es el sumarísimo, ello en atención al principio de economía procesal; sin embargo, las reglas de este procedimiento se hacen extensivas a la restitución de bienes muebles e inmuebles distintos a los predios, como señala el artículo 596 del Código Procesal Civil. (p- 961).	En el presente artículo del código procesa civil que claro y nos menciona bajo que reglas nos debemos regir ante un incumplimiento de contrato, la cual es el proceso sumarísimo, sin embargo el autor también hace referencia que el procedimiento se hace extensivo para el recupero del bien inmueble.	Podemos deducir que en el marco del derecho a la defensa no es mucho lo que podemos realizar porque los procesos pueden resultar a favor del arrendador, sin embargo, el tema de la restitución del bien es tan demorado que en realidad el arrendador se ve perjudicado.



## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**TÍTULO:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020.

**Objetivo Especifico 02:** Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.

**AUTOR:** EDQUEN MONICA Y CASTILLO HUBERT.

**FECHA:** 16/09/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Polanco, 2016 en su investigación titulada el procesos de desalojo – procesos de desahucio, refiere que:	Se puede decir también que el desalojo, Es el proceso civil mediante el cual el arrendador que es el propietario de un bien inmueble solicita la restitución del mismo, debido a que se encuentra en posesión de un tercero no legitimado, haciendo valer su derecho a través de la vía jurisdiccional. p. 163.,	Es importante mencionar que es necesario que para hacer valer el derecho del arrendador es importante que este presente e inicie un proceso de desalojo, para que su bien pueda ser restituido, por el abuso del tercero o inquilino moroso que se niega a devolver el inmueble.	Es un tanto reiterativo mencionar que los procesos de desalojo no benefician como debería ser al arrendar que sufre antes la negativa del tercero que no restituye su bien, pero finalmente es un proceso que debe de hacer porque a través de el hará valer su derecho.



## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**TÍTULO:** Implementar la unificación de normas del proceso de desalojo ante el incumplimiento de contrato de arrendamiento, Lima 2020.

**Objetivo Especifico 02:** Describir el accionar de las partes litigantes ante un incumplimiento de contrato de arrendamiento en el margen del derecho a la defensa.

**AUTOR:** EDQUEN MONICA Y CASTILLO HUBERT.

**FECHA:** 16/09/2021

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Leguizamon (2008) en su investigación de Derecho comparado entre Estados Unidos de América y la República de Colombia afirma que :	el proceso americano es un proceso sumarísimo de inmediato a diferencia del proceso que se lleva en Colombia, que sin duda alguna es un proceso más garantista para las partes, protegiendo al quien tiene el mejor derecho, el arrendamiento preparatorio sobre los derechos que puede tener el bien, el tenedor e inquilino incumplidor “ (p46).	Si la norma en el proceso americano resulta ser un proceso mas garantista para las partes, es entonces beneficioso para quien tiene el mejor derecho , se va garantizar el derecho a la defensa lo que significa la restitución del bien en el menor tiempo posible.	Se debería establecer una norma mas efectiva como la que se plasma en el procesos americano , de esa manera se garantizaría en menor tiempo la restitución del bien, y el arrendador podría ver que se protegen sis derechos y existe la tutela jurisdiccional efectiva



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

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

Yo, WENZEL MIRANDA ELISEO SEGUNDO, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "IMPLEMENTAR LA UNIFICACIÓN DE NORMAS DEL PROCESO DE DESALOJO ANTE EL INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, LIMA 2020", cuyos autores son CASTILLO RAMOS HUBERT MANUEL, EDQUEN MAMANI MONICA ELENA, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 7.00%, 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.

LIMA, 12 de Diciembre del 2021

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
WENZEL MIRANDA ELISEO SEGUNDO <b>DNI:</b> 09940210 <b>ORCID:</b> 0000-0003-1057-0413	Firmado electrónicamente por: EWENZEL el 12-12- 2021 00:41:12

Código documento Trilce: TRI - 0218689