



Universidad César Vallejo

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La importancia de la cláusula del desalojo express en los
contratos de arrendamiento en el Perú

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORAS:

Galvez Galindo, Sadith Emily (orcid.org/0000-0003-1604-879X)

Mamani Milla, Yenifer Susana (orcid.org/0000-0002-3114-5080)

ASESOR:

Mtro. Guerra Campos, Jefferson Williams (orcid.org/0000-0003-0158-7248)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

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

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Desarrollo económico, empleo y emprendimiento

LIMA - PERÚ

2023

Dedicatoria

A Dios por darnos sabiduría, por guiar nuestro camino y estar siempre delante de nosotras.

A nuestros padres, por quienes queremos ser mejores personas para poder dejar un impacto favorable en la sociedad.

Agradecimiento

A nuestro asesor Dr. Jefferson Guerra por su dedicada labor, paciencia y sobretodo despertar en nosotras el interés en seguir con nuestro crecimiento académico.

Declaratoria de autenticidad del asesor



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, GUERRA CAMPOS JEFFERSON WILLIAMS, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, asesor de Tesis titulada: "La importancia de la cláusula del desalojo express en los contratos de arrendamiento en el Perú", cuyos autores son MAMANI MILLA YENIFER SUSANA, GALVEZ GALINDO SADITH EMILY, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 17.00%, verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

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

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

LIMA, 08 de Julio del 2023

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
GUERRA CAMPOS JEFFERSON WILLIAMS DNI: 71012547 ORCID: 0000-0003-0158-7248	Firmado electrónicamente por: JGUERRACA el 13- 07-2023 15:34:35

Código documento Trilce: TRI - 0580589



Declaratoria de originalidad del autor/ autores



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

Declaratoria de Originalidad de los Autores

Nosotros, MAMANI MILLA YENIFER SUSANA, GALVEZ GALINDO SADITH EMILY estudiantes de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, declaramos bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "La importancia de la cláusula del desalojo express en los contratos de arrendamiento en el Perú", es de nuestra autoría, por lo tanto, declaramos que la Tesis:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. Hemos mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicada, ni presentada anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

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

Nombres y Apellidos	Firma
YENIFER SUSANA MAMANI MILLA DNI: 72667325 ORCID: 0000-0002-3114-5080	Firmado electrónicamente por: YMAMANIM7 el 08-07- 2023 10:00:01
SADITH EMILY GALVEZ GALINDO DNI: 43683703 ORCID: 0000-0003-1604-879X	Firmado electrónicamente por: SEGALVEZG el 08-07- 2023 10:08:07

Código documento Trilce: TRI - 0580588



Índice de contenidos

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Declaratoria de autenticidad del asesor	iv
Declaratoria de originalidad del autor/ autores	v
Índice de contenidos	vi
Índice de tablas	vii
Resumen	viii
Abstract	ix
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	4
III. METODOLOGÍA	9
3.1. Tipo y diseño de investigación	9
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización	9
3.3. Escenario de estudio	10
3.4. Participantes	10
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	11
3.6. Procedimientos	12
3.7. Rigor científico	12
3.8. Método de análisis de la información	13
3.9. Aspectos éticos	13
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	14
V. CONCLUSIONES	31
VI. RECOMENDACIONES	32
REFERENCIAS	33
ANEXOS	39

Índice de tablas

Tabla 1 <i>Matriz de categoría</i>	10
Tabla 2 <i>Tabla de participante</i>	11
Tabla 3 <i>Pregunta n.º 1: respuestas</i>	14
Tabla 4 <i>Pregunta n.º 1: análisis</i>	15
Tabla 5 <i>Pregunta n.º 2: respuestas</i>	15
Tabla 6 <i>Pregunta n.º 2: análisis</i>	16
Tabla 7 <i>Pregunta n.º 3: respuestas</i>	16
Tabla 8 <i>Pregunta n.º 3: análisis</i>	17
Tabla 9 <i>Pregunta n.º 4: respuestas</i>	18
Tabla 10 <i>Pregunta n.º 4: análisis</i>	18
Tabla 11 <i>Pregunta n.º 5: respuestas</i>	19
Tabla 12 <i>Pregunta n.º 5: análisis</i>	20
Tabla 13 <i>Pregunta n.º 6: respuestas</i>	20
Tabla 14 <i>Pregunta n.º 6: análisis</i>	21
Tabla 15 <i>Pregunta n.º 7: respuestas</i>	22
Tabla 16 <i>Pregunta n.º 7: análisis</i>	23
Tabla 17 <i>Pregunta n.º 8: respuestas</i>	23
Tabla 18 <i>Pregunta n.º 8: análisis</i>	24
Tabla 19 <i>Pregunta n.º 9: respuestas</i>	24
Tabla 20 <i>Pregunta n.º 9: análisis</i>	25

Resumen

En el presente trabajo de investigación se planteó como objetivo general desarrollar la importancia de la cláusula de desalojo express en los contratos de arrendamiento en el Perú. La metodología utilizada fue de enfoque cualitativo, de tipo básico, con diseño de investigación teoría fundamentada, aplicándose la entrevista, como técnica, a seis participantes con especialidad de derecho civil, derecho notarial y derecho registral.

Cabe resaltar que, como conclusión se obtuvo que, en los contratos de arrendamiento es elemental y primordial consignar en una de sus cláusulas el desalojo express, ya que de esa forma se le va a conceder seguridad jurídica al arrendador, garantizando la restitución de la posesión de su bien inmueble en un plazo corto, de igual forma, los arrendatarios no procederían de mala fe ante el incumplimiento del contrato. Por tal motivo, al citar la cláusula de desalojo express en los contratos de arrendamiento se evitaría la pérdida monetaria y de tiempo que se requiere al llevar un proceso de desalojo por la vía judicial.

Palabras clave: desalojo, arrendamiento, contrato, arrendador, celeridad

Abstract

In the present research work, the general objective was to develop the importance of the express eviction clause in rental contracts in Peru. The methodology used was a qualitative approach, of a basic type, with a grounded theory research design, applying the interview as a technique to six participants with a specialty in civil law, notarial law and registry law.

It should be noted that, as a conclusions, it was obtained that, in the lease contracts, it is elementary and essential to consign express eviction in one of its clauses, since in this way the landlord will be granted legal certainty, guaranteeing the restitution of possession of their real estate in a short term, in the same way the tenants would not proceed in bad faith in the event of a breach of the contract. For this reason, by citing the express eviction clause in the lease contracts, the monetary and time loss required when carrying out an eviction process through the courts would be avoided.

Keywords: eviction, lease, contract, lessor, haste

I. INTRODUCCIÓN

En la actualidad, en el Perú habitan peruanos y extranjeros que no cuentan con un techo propio, a causa de la crisis económica que atraviesa el Perú, crisis que fue creciendo con los malos gobiernos. Sin embargo, los habitantes que cuentan con un bien inmueble, toman la decisión de alquilar su predio y así percibir un ingreso en su economía, convirtiéndose en arrendador logrando ceder su inmueble de forma temporal a otra persona denominado arrendatario, para que pueda utilizar el predio a través de un contrato de arrendamiento, donde arrendador y arrendatario tienen obligaciones.

Sin embargo, en la práctica, los arrendatarios actuando de mala fe, y a su vez incumpliendo las obligaciones del contrato, se niegan a devolver el bien, del cual se benefician en seguir ocupando el predio sin pagar al arrendador, causándole perjuicio. Es por ello que el arrendador toma la decisión de iniciar un proceso de desalojo con el fin, que el arrendatario cumpla con el pago y la devolución del bien inmueble.

Las demandas de desalojo causan una verdadera problemática hoy en día, ya que, el principio de celeridad en los procesos de desalojo no se toma con seriedad, vulnerando el principio, puesto que, al iniciar una demanda, se observa que en los juzgados se encuentra con expedientes que al transcurrir los años no tienen una sentencia. (Jeri, 2021)

En el Perú, existen una gran cantidad de procesos judiciales llevados en distintos órganos jurisdiccionales según la competencia de cada pretensión y la materia, es por ello que, en la actualidad el proceso judicial de desalojo a lo largo del tiempo no ha obtenido una mejoría, debido a que no se resuelve en un plazo coherente y eficaz, por lo que suele demorar unos 4 años o más, a causa de la carga y de la incompetencia de los operadores de justicia, que no consideran el principio de celeridad como un principio esencial para dictar fallos o resoluciones, ya que, si se tomara en cuenta ese principio reducirían la carga procesal. (Moron, 2020)

Por lo que concierne, en un proceso de desalojo la normativa actual peruana establece dos formas de desalojo: como primer punto, se encuentra el desalojo por falta de pago; y por otro lado, el desalojo por vencimiento de contrato, existiendo

dos vías según el monto. Por lo tanto, conlleva a que el propietario o arrendador al iniciar un proceso de desalojo tenga que esperar la sentencia por parte del órgano

Jurisdiccional, y así, considerar la demora por la cantidad de demandas, para que su bien pueda ser restituido a su favor.

Pozo (2021) consideró que es el arrendador el más vulnerable, porque, es él quien entrega de manera voluntaria el bien de su propiedad al arrendatario, por lo tanto, es él quien finalmente se ve gravemente lesionado al no cobrar lo estipulado en el contrato y no conseguir la restitución del bien. De tal modo, como última alternativa le espera un tedioso y extenso proceso a fin de proteger su derecho.

Por ese motivo, la presente investigación planteó como pregunta general:

¿Cuál es la importancia de la cláusula del desalojo express en los contratos de arrendamiento en el Perú?, así mismo las preguntas específicas son: (a) ¿De qué manera son los procesos de desalojo por falta de pago en los contratos de arrendamiento? (b) ¿Cuáles son los principios procesales importantes que se ven vulnerados en un desalojo por falta de pago en los contratos de arrendamiento?

La presente investigación se justifica socialmente, ya que, a raíz de la problemática que se atraviesa ante un proceso de desalojo en el Perú, se beneficiaría directamente a todos los arrendadores que presentan una demanda de desalojo.

De la misma forma, el presente trabajo de investigación se justifica teóricamente, puesto que, al conocer la problemática que existen en los procesos de desalojo, concierne investigar la importancia de la cláusula de desalojo express en los contratos de arrendamiento en el Perú. En relación con eso, es fundamental desarrollar algunos conceptos que sustenten el presente trabajo, con la finalidad de precisar si corresponde alguna corrección normativa en la legislación peruana.

Del mismo modo, tiene una justificación práctica, debido que al finalizar la presente investigación se espera brindar conocimiento a los propietarios de uno o más predios, y a su vez, brindar alternativas de solución ante un proceso de desalojo, que tendrá importancia tanto para los que llevan un proceso de este tipo y a los intervinientes de los sistemas de justicia.

Es por ello que, el objetivo general del presente trabajo de investigación es Desarrollar la importancia de la cláusula de desalojo express en los contratos de arrendamiento en el Perú. Asimismo, como objetivos específicos son: (a) Describir los procesos de desalojo por falta de pago en los contratos de arrendamiento y (b) Desarrollar los principios procesales importantes que se ven vulnerados en un desalojo por falta de pago en los contratos de arrendamiento.

II. MARCO TEÓRICO

El presente capítulo se inició desarrollando los estudios preliminares, que están constituidos por dos antecedentes internacionales y tres antecedentes nacionales que fueron utilizados como sustento para la investigación, ya que están relacionados con la problemática de la investigación. De esa forma, se empieza con los antecedentes internacionales.

Triana (2021), en su investigación tuvo como objetivo realizar un análisis comparativo de la problemática de desahucio inquilinal entre las legislaciones de Ecuador y Chile. Fue una investigación que se basa principalmente en el método científico, asimismo, tuvo un enfoque cualitativo. En ese sentido, concluyó que el sistema jurídico en Ecuador no es transparente, ya que, existen muchos vacíos legales, provocando inseguridad tanto al propietario de un bien como al inquilino al momento de iniciar un juicio por inquilinato, de igual manera se origina una falta de celeridad al llevar un juicio a causa de los requisitos exigentes y en algunos casos innecesarios que menciona las normas legales. Sin embargo, en Chile los plazos para una demanda de este tipo se encuentran ya definidos y de forma clara y de esa misma forma, evitar discrepancias o vulneración de los derechos de ambas partes.

Maldonado (2018), en su investigación alcanzó como objetivo definir la necesidad de establecer en el Código Civil Boliviano, plazos voluntarios consentidos y fijos en los contratos de fundos urbanos destinados a vivienda, dadas las falencias de la norma positiva que dispone lo hagan con plazo indefinido, incluso hasta más allá de la muerte del arrendatario, debido al uso corriente de los contratantes que pactan y respetan por su utilidad, plazos específicos y definidos en sus contratos de arrendamiento. Aplicó un enfoque cualitativo, se desarrolló el método científico, deductivo, analítico y sintético, empíricos, históricos y finaliza con un método dogmático jurídicos.

De igual forma, el autor precisó que se debe tomar prioridad a los procesos o problemas relacionados respecto a las viviendas, por lo que es indispensable para el desarrollo y la estabilidad del ser humano. Cabe precisar, en los países mencionados, la vivienda es fundamental para todos los ciudadanos y población de la cual se debe dar soluciones concretas y entendibles para las entidades

competentes y la población en general, existiendo una similitud de problema, porque, no todos los ciudadanos tienen la facilidad o privilegio de contar con una propiedad a su nombre.

Por otro lado, se mencionó cuatro antecedentes nacionales que ayudaron a determinar la importancia de la cláusula de desalojo express en los contratos de arrendamiento en el Perú.

Tapia (2021), en su trabajo de investigación tuvo como objetivo determinar los efectos jurídicos que generaría la modificación de la legitimidad pasiva en el proceso de desalojo respecto la protección de los derechos de propiedad y posesión en el Perú. En relación a la metodología, fue de tipo de investigación mixta, ya que, se empleó métodos cualitativo y cuantitativo, presentó diseño no experimental transversal. Además, estableció como conclusión que a través de la información recopilada y de las encuestas realizadas se alcanzó a plantear una propuesta en reformar el artículo 586 del Código Procesal Civil con la finalidad de que exista una reclamación, ya que, sería el camino más rápido y justo en contra de los poseedores precarios que por la demora excesiva de un proceso de desalojo son los arrendatarios los más beneficiados.

Morón (2020), en su investigación tuvo como objetivo analizar la contribución de la creación de un procedimiento de desalojo en la función notarial como alternativa frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, Lima 2018. Respecto a la metodología utilizó tipo básica, de un nivel descriptivo, utilizando un método inductivo y diseño de teoría fundamentada. Asimismo, determinó como conclusión que al llevar un proceso de desalojo en la vía notarial se estaría evitando los gastos y tiempos excesivos que se ocasionaría al llevar el mencionado proceso en los juzgados, ya que, en efecto sería justo para la economía nacional, por lo que se estaría reduciendo los gastos de los propietarios o arrendadores de un inmueble al iniciar un proceso de desalojo.

Pintado y Puscan (2020), en su investigación tuvo como objetivo determinar si la resolución del contrato de arrendamiento por la causal de falta de pago de la renta sería un prerequisite esencial con un tipo básica descriptiva, y determino el diseño no experimental. Definió como conclusión principal que es indispensable la causal por falta de pago para la apertura de un proceso de desalojo porque sin ese

requisito no podría existir una restitución de bien a favor del arrendador, ya que, sería el propósito de un proceso de desalojo.

Jeri (2019), en su investigación tuvo como objetivo principal demostrar la importancia que tiene la aplicación del principio de celeridad procesal en los procesos de desalojo como protección de la Tutela Jurisdiccional Efectiva del Propietario. Por otra parte, en la metodología se utilizó tipo básica, adaptando enfoque cualitativo, desarrolló el método inductivo, analítico - observacional, y el diseño es la Teoría Fundamentada. De esta manera, obtuvo como conclusión que la aplicación de principio de celeridad es fundamental en los procesos de desalojo, con la finalidad de no vulnerar el derecho a la propiedad, por tanto, hacer más efectiva un proceso de desalojo, y a su vez asegurar al propietario o al arrendador del inmueble. Ya que, la propiedad es fundamental para la humanidad, es por ello, que este derecho se encuentra reglamentada en la Constitución como un derecho indispensable para el ser humano.

De otro lado, para empezar, se desarrolló como bases teóricas, que los arrendamientos se dan al momento que el propietario de un bien entrega por el plazo de un tiempo el uso y disfrute a otra persona, con el fin de poder recibir el pago de una renta, comúnmente llamado alquiler, formalizándose este en un contrato, llamaremos a quien cede la posesión del bien arrendador y a quien obtiene el predio a cambio de un estipendio según mencionado el contrato arrendatario. (Gutiérrez, 2016)

Por otro lado, los precedentes históricos de los convenios de arrendamientos proceden desde los comienzos de Roma, en donde se empleó el término *contractus* para referirse a los negocios que generan obligaciones, por ende, el contrato simboliza el acto jurídico por excelencia que reúne el intercambio de obligaciones contractuales formalizadas dentro de este por las ambas partes.

En cuanto al desalojo es el derecho que posee toda persona de reclamar la restauración de un bien inmueble, el mismo que, se encuentra habitado por el arrendatario o también llamado poseedor precario, con el fin de que el inmueble sea restituido, por ende, la pretensión de desalojo o también conocido proceso de desahucio, es la que tiene por finalidad recobrar las facultades del inmueble que

esta siendo ocupado por un tercero quien no tiene un título o un contrato de arrendamiento vigente. (Gutiérrez, 2016)

La Ley de desalojo con intervención notarial, el cual dispone la intervención de un notario y la ejecución judicial para desahuciar a los arrendadores, en donde el plazo del contrato este vencido o en su defecto se haya incumplido con el pago de la obligación (Ley n.º 30933, 2019). Así pues, el objetivo de la ley de desalojo notarial, es poder sacar al inquilino del bien para que de esta manera quede libre y el dueño pueda tener plena disposición a hacer uso y disfrute, es importante mencionar que, para poder acogerse a dicha ley, es por ello que al existir un pacto en los contratos de arrendamientos deberán contener la cláusula de allanamiento futuro, de esta manera ambas partes se sujetan expresamente a la formalidad del notario para la supervisión de las causales de la extinción del contrato o poder resolverlo para faltade pago de la obligación, para que de esta manera sea el juez competente, el de paz letrado ordene la ejecución del desalojo, el que esta referido por la Ley n.º 30933. (Lama, 2016)

Por su parte, es importante mencionar que el poseedor precario es quien ocupa de manera ilegítima un bien inmueble, y se atribuye en dos razones: primero, porque no existe un título a su nombre esto quiere decir es invasor; o en el caso que en algún momento si lo tuvo, pero este ya expiró, esto significa que el arrendatario cuenta con un contrato ya resuelto, en la primera figura se indica que es un ex inquilino que se le solicito la devolución del bien, a lo que en el segunda figura se refiere a la solicitud extrajudicial de la restitución del bien. (Avendaño, 2000)

Con respecto a unos de los principios procesales, el de celeridad, se localiza en el artículo V, del Código Procesal Civil, último párrafo, conforme que la función procesal se efectúa de manera diligentemente y en los plazos fijados, en donde el juez mediante los auxiliares bajo su mando, tomar las disposiciones necesarias para obtener una pronta y eficiente solución del conflicto de intereses. (Quispe y Bravo, 2012)

Cabe señalar que en el artículo 145 del Código Procesal Civil refiere específicamente que es una falta grave el juez que sin justificación alguna no

ejecute con efectuar la actuación judicial en la fecha estipulada o en el plazo legal correspondiente.

Por su parte, el principio de celeridad está sumamente unido con la economía de un país, ya que, existe una unión con la duración del tiempo, la improrrogabilidad de los plazos a causa de la demora en los órganos jurisdiccionales. Son declaraciones de la investigación de estudio intentar que un proceso se utilice el mínimo de actos procesales (Muñoz, 2015). Así pues, haciendo una apreciación en lo relacionado al principio de celeridad procesal, como este principio está vinculado y diferenciado con demasiados dilemas sobre la administración de justicia en el país por la demora de los procesos, ya que, por este principio todos los procesos deberían ser en tiempos cortos, sin ampliaciones, con el único fin de certificar, hacer valer los derechos, ya que, este principio está relacionado con la eficacia que tendrían que ejecutar los órganos jurisdiccionales al solucionar las contingencias que emergen por las demandas que llegan a su despacho. (Escobar, 2013)

De otro lado, las declaraciones del principio de celeridad en el proceso son variados, aquí hallamos al impulso de oficio como capacidad del juez así como también la precisión de plazos perentorios que ordenen el proceso, ambos mecanismos buscan apresurar la diligencia del proceso y elude que este pare por alguna situación, en circunstancias específicas no existe impulso de oficio, pero si encontramos plazos improrrogables que afirman que los involucrados puedan ejecutar los actos procesales en un espacio de tiempo señalado. (Reyes, 2009)

Con respecto al derecho a la propiedad, el artículo 2, numeral 16 de la Carta Magna indica como un derecho esencial el que todo ser humano o ciudadano tiene derechos fundamentales, siendo uno de ellos a la propiedad, entre tanto en el artículo 70 refiere que este derecho es inviolable y es avalado por el Estado, este reconocimiento de la propiedad como derecho constitucional establece que este derecho debe ser ejercido acorde con el bien común y en los límites de la ley. (Constitución Política de Perú [C.P], 1993)

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

En el desarrollo del actual estudio de investigación se utilizó un enfoque cualitativo, ya que, se recogerán y a su vez se juntará datos de libros, revistas, artículos u otro tipo de información que ayudará en el desarrollo y donde se estudiará los mismos, de la cual se ejecutará una explicación de las propiedades del problema. (Tapia, 2021)

En la investigación se aplicó el diseño de teoría fundamentada, ya que, es una metodología de análisis incorporada a la recolección de datos, que emplea un grupo de métodos, constantemente aplicados, para producir una teoría inductiva sobre un área sustantiva, es decir, es idóneo para aportar conceptos, teorías, hipótesis iniciando directamente de los datos y no de marcos teóricos (Giraldo, 2011). En el actual trabajo, se estudió distintas investigaciones nacionales e internacionales concediendo investigar sobre el tema, para de esta manera poder cotejar con la realidad nacional.

A entendimiento de Baena (2014), quien manifestó que la investigación básica también indicada pura, se caracteriza porque se inicia en un marco teórico y continúa en él, y su objetivo es incrementar los conocimientos científicos, así como incrementar el conocimiento de una realidad determinada.

Carrasco (2013) refirió que la investigación básica es cuando se realiza con fin de crear conocimientos novedosos, para acrecentar y ahondar hipótesis sociales, esto quiere decir que no se rige a usar de forma inmediata un acto preciso, la investigación solo investiga para expandir la información en relación al vínculo con la sociedad.

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

De acuerdo a Alfonso (2012), las categorías son unidades de análisis que brindan datos importantes para la investigación de forma que animan a la comprensión del lector.

Así mismo, Cisterna (2019) consideró que son acepciones que discrepan de manera minuciosa a las categorías propuestas, lo que implica a una mejor recolección de información por el lado del investigador.

Tabla 1

Matriz de categorización

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	CRITERIO 1	CRITERIO 2	CRITERIO 3
El desalojo	El arrendamiento	Precedentes históricos	Poseedor precario	
	Normativas	La ley del desalojo notarial	Objetivo del desalojo notarial	El derecho a la propiedad
Cláusula del desalojo express	El principio de Celeridad en Los Procesos Judiciales	El principio de celeridad en el Código Civil	El principio de celeridad en la economía de un país	

3.3. Escenario de estudio

Todos los sitios resultan apropiados de indagación para un investigador de enfoque cualitativo, ya que el ambiente es donde se estudia, observa y analiza el problema. (Cadena et al., 2017)

En este sentido, el escenario de estudio de la presente investigación, se amplió en el ambiente nacional, ya que la aplicación de la norma es en el territorio peruano, concretamente sobre el desalojo por falta de pago y La importancia de la cláusula desalojo express.

3.4. Participantes

Los implicados a analizar tienen que estar justamente explicados, y estos pueden ser personas, grupos, productos, procesos, instituciones o unidades de cualquier otra esencia (Hernández et al., 2014).

Es por ello, que en la siguiente investigación se consideró como participantes a profesionales quienes cuentan con más de 5 años de experiencia en el derecho de civil, notarial y registral entre los cuales resaltan abogados(a) especializados en la materia, los cuales cuentan con una extensa experiencia profesional.

Tabla 2*Participantes*

Código	Ocupación	Años de Experiencia	Dependencia/Estudio Jurídico
B.J.P.Q.	Abogada	6	Notaria Del villar
O.C.D.P.	Abogada	9	Notaria Del villar
J.J.M.B.	Abogado	5	Sunarp-oficina de Ayacucho
G.M.B.G.	Abogada	6	Inmobiliaria Magic House
T.D.S.C.	Abogado	11	Universidad César Vallejo
H.V.M.	Abogado	11	Estudio Jurídico Vela Marroquín

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Como técnica para el presente trabajo de investigación, se empleó la entrevista, al respecto, Robes (2011) manifestó, que la entrevista a fondo persigue el modelo de una charla entre iguales, se realizan constantes reuniones presenciales entre el indagador y los expertos, para ofrecer datos vinculados a sus experiencias, en relación a un tema concreto.

Así mismo, Castro (2019) refirió, que son los elementos universales, que constatan a la pregunta cómo voy a recolectar la información, mientras que los instrumentos son aquellos con los que el examinador podrá recopilar la información.

Además, Arias (2006) mencionó, que el instrumento es cualquier recurso, ya sea con un artefacto digital o en un formato impreso, que se emplee para conseguir o guardar la información. Entre los que se pueden nombrar los diálogos, los temarios y otros. Por las particularidades de esta investigación se considera como instrumento de recolección de datos la guía de la entrevista con la cual se adquirirá la información anhelada.

Así mismo, la guía de entrevista es la información que se obtiene pidiéndola a una persona distinta, el examinador no puede poseer la práctica directa del

suceso, es una persona diferente quien la posee, la información se consigue conversando (Hurtado, 2008). Para la investigación es importante la guía de entrevista por lo que logrará estructurar los temas que se aspira cuestionar.

3.6. Procedimiento

Para estudiar las posturas doctrinales para realizar en la presente investigación se ha desarrollado la búsqueda de revisión de literatura fundamentada en información digital tales como: revistas, libros, artículos y tesis de reconocidas universidades.

Se compiló información de distintas tesis de artículos respecto a la problemática de los procesos de desalojo y la importancia de la cláusula del desalojo express en los contratos de arrendamiento en el Perú. Por tal motivo, la investigación es de enfoque cualitativo, tipo básica, y diseño en la teoría fundamentada, ahora bien, la recolección de información de los participantes se constituyó para aclarar cuestionamientos en cuanto a los objetivos determinados. Finalmente, este contó con la aprobación del consentimiento como una prueba de la fiabilidad de cada entrevistado, así como la disponibilidad de tiempo y manejando los medios apropiados para la comunicación y de esta aplicar la guía de entrevista de los especialistas en el tema tales como: letrados, magistrados eruditos en el tema específico.

3.7. Rigor científico

Para el investigador Vasquez (2020) consideró que el rigor científico está unido con la confianza, es por ello que considera importante que un trabajo de investigación debe contener dependencia, credibilidad, transferencia y la confirmación.

- 1) Dependencia, se relaciona con la seguridad de los resultados, tratándose en la similitud de obtención de resultados. (Suárez, 2006)
- 2) Credibilidad, se relaciona en cuanto a la veracidad de la investigación, es decir deber ser creíble. (Suárez, 2006)
- 3) Transferencia, se relaciona en transportar los resultados de un estudio a las demás personas. (Suárez, 2006)
- 4) Confirmación, se relaciona en cuanto al investigador para cumplir sus objetivos debe verificar la información que va reuniendo en el camino. (Suárez,

2006)

3.8. Método de análisis de la información

En el presente trabajo de investigación se aplicó el método *ratio legis*, este método tiene como finalidad poder ubicar el porqué de la creación de la norma, el motivo de su existencia, la cual podrá ser utilizada ante la coyuntura u ocasiones para la cual fue creada, es decir no es lo que el legislador entienda, es lo que la norma indica. (Franco, 2021)

Es por ello que el método *ratio legis*, no se relaciona con el propósito del diputado de la creación de la norma, sino que para la creación de dicha norma existieron precedentes u otros documentos que fueron formándola. Es decir, debe brotar del mismo escrito del reglamento. (Rubio, 2020)

De esa forma, es importante señalar que el reconocimiento reposa en juicios de valor en cuya formulación el intérprete posea de destaca discrecionalidad, así como también es que, aunque procure servir de herramienta a la explicación, el descubrimiento de la finalidad o *ratio legis* es una consecuencia y no un presupuesto de la interpretación. (Prieto, 2011)

3.9. Aspectos éticos

En la presente investigación se consideró los lineamientos constituidos en el Código de ética en investigación de la Universidad César Vallejo decretados en la Resolución de Consejo Universitario N.º 0101-2022/UCV, cuyo fin es promover la integridad científica de la investigación que se desenvuelve dentro de la universidad, las mismas que tienen que realizar los patrones de disciplina científica, rectitud y obligación y preservar los derechos y tranquilidad de los participantes, examinadores y la propiedad intelectual. (Universidad César Vallejo, 2020)

La redacción se ha respetado en el contexto de la técnica referida por American Psychological Association (APA) en su séptima edición.

Se tiene en consideración el principio ético de Beneficencia, la cual refiere que la investigación tiene que orientar el bienestar o tramitar utilidades en favor de los implicados de la investigación. (Universidad César Vallejo, 2020)

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Resultados

Pregunta n.º 1: ¿Por qué es importante la cláusula de desalojo a la hora de celebrar un contrato de arrendamiento?

Tabla 3

Pregunta n.º 1: respuestas

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 1
B.J.P.Q.	Es importante la cláusula de desalojo ya que hará evitar a los inquilinos morosos el incumplimiento con su pago del contrato de arrendamiento.
O.C.D.P.	Es importante porque le va permitir al propietario estar protegido con esta cláusula, por el bien que va arrendar. Así mismo le va permitir accionar legalmente y habilita el ejercicio de la propiedad del arrendador.
J.J.M.B.	La cláusula de desalojo resulta fundamental en los contratos de arrendamiento porque agiliza el proceso de restitución o recepción de la posesión del bien dado en arrendamiento
G.M.B.G.	Es una figura jurídica que da seguridad jurídica al arrendador (a) en caso un arrendatario moroso se niegue a dejar el bien inmueble arrendado. Asimismo, el procedimiento notarial es célere y económico procesal para las partes.
T.D.S.C.	Es importantísimo porque de alguna manera, vamos a decir que el contrato por algún incumpliendo de las partes, el que lleva la peor parte es el arrendador, como propietario debe conocer esta cláusula del desalojo express, uno de los motivos es que, dentro de nuestra realidad, nos encontramos con arrendatarios morosos totalmente que no éticos, no son responsables y tenemos ese temor de celebrar un contrato con cualquier persona[...].
H.V.M.	Es importante, porque permite garantizar que el propietario pueda recuperar rápidamente la posesión del bien ante el incumplimiento de pago del arrendatario

Tabla 4*Pregunta n.º 1: análisis*

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Los entrevistados consideran que la cláusula del desalojo es importante cada vez que permite al arrendador recuperar su bien de manera legal y rápida.	Evitará a los inquilinos morosos el incumplimiento con su pago del contrato. Le va permitir accionar legalmente Se le va permitir al propietario garantizar rápidamente la restitución de la posesión de su bien. Se le entrega seguridad jurídica al arrendador. El que lleva la peor parte es el arrendador.	Aunque todos los entrevistados mencionaron que la cláusula de desalojo es importante y fundamental, algunos mencionan que el que lleva la peor parte es el arrendador, es por ello que, de esta forma se le va permitir al propietario accionar legalmente garantizando rápidamente la restitución de la posesión de su bien, entregándole seguridad jurídica al arrendador y así evitará a los inquilinos morosos el incumplimiento con su pago del contrato.

Pregunta n.º 2: ¿Qué principios son vulnerados en los procesos de desalojo cuyos contratos no cuentan con la cláusula de desalojo express?

Tabla 5*Pregunta n.º 2: respuestas*

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 2
B.J.P.Q.	En un proceso de desalojo se vulnera varios principios, teniendo en cuenta que los principios que más se ven reflejados son el principio de celeridad y el principio de economía ya que al llevar un proceso de desalojo emplea tiempo y gastos.
O.C.D.P.	Los principios básicos que se ven vulnerados son el principio de celeridad y economía procesal generando tiempo y gastos innecesarios al arrendador al reclamar algo que le pertenece.
J.J.M.B.	Dentro de los diversos principios que se vulneran directa e indirectamente son el principio de celeridad y economía procesal.
G.M.B.G.	Los principios más vulnerados ante estos procesos son el principio de celeridad y economía procesal.
T.D.S.C.	[...] va a ser vulnerado el principio de buena fe entonces ya lo va a llevar a solo querer perjudicar al arrendador, en algún momento lo va a perjudicar, por el incumplimiento, es decir, va a incumplir, pero de mala fe sabiendo ya .

HVM

Se afecta los atributos del uso y disfrute de la propiedad, por cuanto el proceso de desalojo demora demasiado incluso si se convierte en precario puede llegar hasta la corte suprema. En el tema procesal el principio de celeridad.

Tabla 6

Pregunta n.º 2: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Los entrevistados BJPQ, OCDP, JJMB, GMBG señalan que los principios que son vulnerados en un proceso de desalojo son el de celeridad y economía procesal, también el entrevistado HVM menciona solo el principio de celeridad.	Emplea tiempo y gastos Se vulnera directa e indirectamente. Son los principios mas vulnerados o va llevar a solo querer perjudicar al arrendador, va incumplir de mala fe. El proceso de desalojo demora demasiado.	Aunque la mayoría de los entrevistados mencionaron que los principios más vulnerados en un proceso de desalojo son el principio de celeridad y economía procesal, por otro lado, un entrevistado menciona el principio de buena fe. Sin embargo, es así que la mayoría menciona que un proceso de desalojo emplea tiempo y gastos vulnerándose directa e indirectamente, ya que el proceso de desalojo demora demasiado. El no incluir la cláusula de desalojo express genera a que el arrendador pueda incumplir el contrato de mala fe.

Pregunta n.º 3: Para usted ¿es importante que se concientice a la sociedad respecto a las cláusulas de un contrato de arrendamiento? Fundamente su respuesta

Tabla 7

Pregunta n.º 3: respuestas

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 3
B.J.P.Q.	Si es importante, debemos tener en claro que todo contrato privado deben colocarse las clausulas importante y de acuerdo a la ley para que en un futuro el propietario no sea el perjudicado por cualquier acto o incumplimiento de su inquilino.
O.C.D.P.	Si, es importante que el abogado desarrolla el contrato, ya que muchas veces sin asesoramiento no se incluyen cláusulas de protección, viéndose vulnerable al propietario en un futuro.
J.J.M.B.	Definitivamente y no solo centramos en que las cláusulas de un contrato pueden incorporarse por una disposición normativa, como es el caso de la cláusula de desalojo express, sino concientizar a la sociedad

que dentro de la teoría general de los contratos rigen dos principios elementales *pacta sunt servanda* y *rebus sic*

stantibus, concluyendo que los contratos se crean a través de la libre voluntad de las partes y que se obligan a cumplirlas.

G.M.B.G. Si, considero importante que la persona que redacte el contrato les explique a las partes el contenido de esta, para evitar viciar sus voluntades y procesos judiciales engorrosos .

T.D.S.C. Por supuesto, ¿Por qué se tiene que concientizar?, porque el contratar es un derecho fundamental, obedece a satisfacer una necesidad, por eso es que esta expresado en nuestra constitución política, en su artículo 62. [..]. Es necesario conocer que se habla del acto jurídico, señala acerca de las obligaciones, señala acerca de los contratos en el mencionado artículo, todo eso hay que concientizar a las personas que quieran contratar [..]

H.V.M. Las cláusulas del contrato son los acuerdos de las partes, sin embargo en el extremo del desalojo express y la cláusula de allanamiento futuro si se debe promover y asi cultivar una cultura de cumplimiento de las obligaciones de parte del arrendatario y eso también protege la restitución de la propiedad arrendada

Tabla 8

Pregunta n.º 3: análisis

Convergencia		Divergencia	Interpretación
Todos los entrevistados mencionan que si es importante concientizar a la sociedad respecto a las cláusulas de un contrato de arrendamiento	los propietarios no sea el perjudicado viéndose vulnerable al propietario en un futuro. <i>Concluyendo que los contratos se crean a través de la libre voluntad de las partes y que se obligan a cumplirlas</i> para evitar viciar sus voluntades y procesos judiciales engorrosos. porque el contratar es un derecho fundamental, obedece a satisfacer una necesidad Asi cultivar una cultura de cumplimiento de las obligaciones de parte del arrendatario y eso también protege la restitución de la propiedad arrendada	Si bien es cierto todos los entrevistados mencionaron que concientizar a las personas respecto a las cláusulas de un contrato es importante. Sin embargo, algunos señalan que así de esa forma en un futuro el propietario no sea el perjudicado y vulnerable. concluyendo que los contratos se crean a través de la libre voluntad de las partes y que se obligan a cumplirlas para evitar viciar sus voluntades y procesos judiciales engorrosos, porque el contratar es un derecho fundamental, obedece a satisfacer una necesidad asi cultivar una cultura de cumplimiento de las obligaciones de parte del arrendatario y eso también protege la restitución de la propiedad arrendada	

Pregunta n.º 4: En base a su experiencia ¿cómo se podría evitar que un arrendador pierda la posesión de un bien inmueble arrendado?

Tabla 9

Pregunta n.º 4: respuestas

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 4
B.J.P.Q.	Para evitar que el propietario pierda la posesión de su inmueble arrendado, es haber colocado en una de sus cláusulas el desalojo express y a la vez cláusulas de allanamiento futuro, donde protegerá de alguna manera su predio en alquiler.
O.C.D.P.	Se debe elaborar un contrato con cláusulas específicas y realizar una investigación tributaria y de antecedentes al arrendatario.
J.J.M.B.	Existen diferentes formas de evitar la dilatación de la recuperación de la posesión. Por ejemplo uno de ellos es la cláusula de desalojo express donde el arrendatario se allana a la pretensión de la demanda en un futuro proceso.
G.M.B.G.	De evitar un contrato sin la cláusula de desalojo express y allanamiento a futuro, se le invita al arrendatario a canalizar, con el objetivo de plasmar nuevos acuerdos que no sigan perjudicando al arrendador, así como le da la oportunidad al arrendatario de ponerse de acuerdo con el arrendador y evitar más conflictos en caso el arrendatario incumpla con el contenido del acta de conciliación, el arrendador esta facultado para iniciar un proceso de desalojo.
T.D.S.C.	[...]hay que revisar el contrato y de preferencia mejor hay que llevarlo a un especialista, costara, pero dormirás tranquilo, un contrato es mejor que lo redacte un especialista para evitar un problemón que te arrepentirás toda la vida.
H.V.M.	Es incluir en el contrato la cláusula de desalojo express y la cláusula de allanamiento futuro, además una cláusula que establezcan una penalidad [...]

Tabla 10

Pregunta n.º 4: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Todos los entrevistados mencionan que para evitar que un arrendador pierda la posesión de un bien inmueble arrendado es consignar en una de las cláusulas el desalojo express y a la vez la cláusula de allanamiento futuro.	Cláusulas específicas y realizar una investigación tributaria y de antecedentes al arrendatario. hay que revisar el contrato y de preferencia mejor hay que llevarlo a un especialista. una cláusula que establezcan una penalidad.	Aunque la mayoría de los entrevistados señalaron que para evitar que un arrendador pierda la posesión de un bien inmueble, se tiene que mencionar, en una de las cláusulas, el desalojo express y a la vez la cláusula de allanamiento futuro. Sin embargo, otro entrevistado menciona que aparte de mencionar clausulas se tiene que realizar una investigación tributaria y de antecedentes al arrendatario. Por otro lado, también hay que revisar

el contrato y de preferencia mejor se tiene que llevar a un especialista para que redacte con cláusulas que establezcan una penalidad.

Pregunta n.º 5: ¿Por qué es importante el principio de formalidad en un contrato de arrendamiento?

Tabla 11

Pregunta n.º 5: respuestas

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 5
B.J.P.Q.	El principio de formalidad es importante ya que se fijarán los acuerdos de ambas partes, señalándolos en cada cláusula del contrato, su medio de pago y acuerdos.
O.C.D.P.	Es importante, porque en la mayoría de contratos existe que se copia y pega el formato, exponiéndole al arrendador que al llevar un proceso judicial, este no proceda o se dilate.
J.J.M.B.	Porque de cierto modo podríamos guiar u orientar al arrendador alcanzar un óptimo de protección contra aquellos arrendatarios que aprovechan de los contratos insuficientes o desequilibrados para abusar de dicha carencia. Ahora bien, valga decir que la regulación de la formalidad del contrato de arrendamiento no sea limitante por la creación de más cláusulas que las partes podrían pactar.
G.M.B.G.	Porque los contratos tienen que basarse conforme lo regulado, por la norma jurídica vigente.
T.D.S.C.	[...]necesita esa formalidad para poder hallar esa seguridad jurídica y nos evitamos problemas, la experiencia dice no dejes en firma de las partes y ahí queda, elévalo notarialmente, ya puedes llevar al juez y solicitas al juez el desalojo ya que el notario de legalidad al contrato, así de importante es la formalidad, hasta incluso se puede llevar a registrar que la propiedad esta alquilada.
H.V.M.	Si bien es cierto que la ley no establece la formalidad, sin embargo, para los fines probatorios es recomendable que sea por escrito.

Tabla 12

Pregunta n.º 5: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Todos los entrevistados mencionan que el principio de formalidad es importante porque de esa forma existiría seguridad jurídica, en especial al arrendador al celebrar los contratos de arrendamiento.	Señalándolos en cada cláusula del contrato, su medio de pago y acuerdos La regulación de la formalidad del contrato de arrendamiento, no sea limitante por la creación de más cláusulas que las partes podrían pactar. La experiencia dice no dejes en firma de las partes y ahí queda, elévalo notarialmente	Todos los entrevistados mencionaron que el principio de formalidad es importante porque de esa forma existiría seguridad jurídica, en especial para el arrendador. Así mismo señala que en cada cláusula del contrato se debe mencionar su medio de pago y acuerdos, sin embargo, la regulación de la formalidad del contrato de arrendamiento, no debe ser limitante, por la creación de más cláusulas que las partes podrían pactar. Teniendo en cuenta que la experiencia dice no dejes en firma de las partes y ahí queda, elévalo notarialmente.

Pregunta n.º 6: ¿Cómo se desarrolla el proceso de desalojo por falta de pago en la vía judicial?

Tabla 13

Pregunta n.º 6: respuestas

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 6
B.J.P.Q.	Este será notificada por parte del juez al arrendatario por incumplimiento de pago y acuerdo en el momento de la firma del contrato de arrendatario, presentándose en un plazo la solicitud de lanzamiento ante el juez de paz letrado, emitiendo una orden de descerraje de un plazo de 2 días y ejecute el desalojo judicial.
O.C.D.P.	Envío de carta notarial al arrendatario, luego acta de conciliación, requisitos para una demanda con las pruebas correspondientes.
J.J.M.B.	En vía judicial, los plazos del proceso de desalojo se rigen por el proceso sumarísimo, que si bien es cierto, el tiempo de litigio es breve, en la realidad por la excesiva carga procesal, termina prolongándose su actuación, siendo sus etapas de: demanda, constestación de demanda, en algunos escenarios excepciones y defensas previas que se evalúan en la audiencia única y concluyendo con la sentencia.
G.M.B.G.	Se realiza el proceso de desalojo por incumplimiento de pago o vencimiento de contrato ante el juzgado de paz letrado (si es menor 50 U.R.P). Se realiza una invitación a conciliar extrajudicial en caso de no llegar a un acuerdo o inasistencia de arrendatario, adjunta este documento que le da el centro de conciliación, además copia literal del

bien inmueble causal de desalojo acreditada, datos del demandante y del demandado, es un proceso sumarísimo.

T.D.S.C.

Es totalmente tedioso cuando el contrato esta mal redactado (...) todo empieza con el acto jurídico que nos dice que es una relación jurídica, ahí empezamos a conocer la formalidad del acto jurídico que tiene implicancia con obligaciones, tiene implicancia con contratos, avanzamos vamos a obligaciones, no sin antes conocer derechos reales muebles e inmuebles, vamos a obligaciones y nos dice necesariamente tienes que identificar a los sujetos, (...) obligaciones se centra en eso, en identificar al sujeto por eso habla del acreedor y deudor, entonces cuando llevamos esos conocimientos al contrato, el libro de contratos nos pregunta si sabemos identificar a los sujetos, personas, personas naturales y jurídicas, ese es el estudio de contratos, vamos a identificar a las personas, vamos a identificar el bien, por esa razón debemos conocer derechos reales, (...) suficiente que el arrendatario te encuentra una falla celebra contigo, te da 6 meses adelantado por que ya lo ha leído que hay un error en el contrato y sabe que va a vivir 3-6 años sin pagar

H.V.M.

El desalojo se lleva a cabo vía proceso sumarísimo y entonces da ante el juzgado de paz; Sin embargo, a veces resuelven el contrato por incumplimiento de pago y allí el arrendatario se convierte en ocupante precario y la demanda se tiene que plantear ante un juzgado especializado o mixto. Planteada la demanda y admitida se corre traslado al demandado por el término de cinco días hábiles para que pueda contestar, luego se declara saneado el proceso, se fija los puntos controvertidos y actúa los medios probatorios luego los informes de cierre y de allí se emite la sentencia, donde la parte vencida puede interponer apelación elevándose al superior jerárquico quien señala fecha para la vista de causa y luego se emite la sentencia de vista.

Tabla 14

Pregunta n.º 6: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Todos los entrevistados mencionan que el proceso es totalmente engorroso, así como concuerdan que el desalojo se lleva vía proceso sumarísimo ante el juzgado de paz letrado, teniendo en cuenta las formalidades, como es el envío de carta notarial al arrendatario, luego acta de conciliación.	Se debe tener en cuenta que los contratos que se celebran no pueden estar mal redactados, ya que todo nace con el acto jurídico el mismo que tiene relación con obligaciones, el cual nos señala que tenemos que saber identificar a los sujetos, para poder celebrar un contrato de arrendamiento con las formalidades y de esta manera evitar un proceso judicial latoso.	Todos los entrevistados mencionaron que el proceso de desalojo por falta de pago en la vía judicial es totalmente engorroso y que se lleva vía proceso sumarísimo. Así mismo señalaron que se debe considerar que los contratos que se celebran no pueden estar mal redactados ya que todo nace con el acto jurídico el mismo que tiene relación con obligaciones, en el que nos estipula que se tiene que saber identificar a los sujetos para poder celebrar un contrato de arrendamiento con las formalidades y así evitar entrar en un proceso judicial latoso.

Pregunta n.º 7: ¿Cómo se desarrolla el proceso de desalojo por falta de pago con la intervención notarial?

Tabla 15

Pregunta n.º 7: respuestas

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 7
B.J.P.Q.	En la Ley nº 30933 señala que el notario recibió la solicitud presentada por el arrendador, el notario revisa y verifica si existió o no una falta de las cláusulas. El notario procede a notificar al arrendatario, habiendo ya notificado al arrendatario, con una mala contestación o no contestación, el notario envía el expediente al juzgado para que este cumpla su ejecución, donde dispone el lanzamiento con el arrendatario y el deserraje en caso de resistencia de cumplimiento del mandato judicial.
O.C.D.P.	Para que el notario intervenga, se tuvo que celebrar un contrato de arrendamiento por escritura pública. El notario recibe la solicitud de desalojo, revisa los requisitos de procedibilidad y lo que indica la ley, procediendo el notario a notificar al arrendatario para su contestación. Si el notario constata si se configura alguna cláusula de desalojo, extiende un acta y a su vez remite copia legalizada del expediente al juzgado de paz letrado. El juez de paz letrado culmina con la ejecución del desalojo.
J.J.M.B.	En contraste con la vía judicial, el proceso de desalojo vía notarial es mucho más rápida, empero, tiene sus limitaciones al accionar. Toda vez que la parte legitimada activa sería únicamente el arrendador por la simple razón, que al faltar una cláusula en un contrato las únicas personas obligadas son las partes, más no terceros como es el caso del administrador o propietario si es que este último no se el arrendador. Ahora la forma de su desarrollo se basa en dos requisitos de procedibilidad. Siendo, que el contrato deba estar estipulado en una escritura pública o el formulario único de arrendamiento (FUA) y que el predio este debidamente individualizado e identificado.
G.M.B.G.	Los requisitos para ingresar una solicitud por desalojo express notarial los datos del arrendador con su firma acompañada de la copia legalizada u original del FUA. El arrendador debe indicar cual es el incumplimiento de las formalidades cometidas por el arrendatario. Luego el notario deberá verificar si se cumple con los requisitos para realizar el desalojo express y notificar al arrendatario para que se oponga en el plazo de 5 días hábiles. Posterior a ello el notario extenderá un acta no contenciosa y declarando la procedencia del desalojo, declarando como título ejecutivo para proceder con el lanzamiento.
T.D.S.C.	Se debe presentar un solicitud escrita ante Notario Público, señalando los datos del propietario o arrendador (nombre, domicilio, DNI, firma) y los datos del arrendatario (nombre, domicilio contractual, DNI), esta solicitud debere estar junto con la copia legalizada u original del FUA o caso contrario de la escritura pública del contrato de arrendamiento (tiene que cumplir con los requisitos y formalidades de la Ley 30933), así como se debe adjuntar la copia legalizada u original de la carta notarial cursada al arrendatario en el inmueble materia de desalojo y en su domicilio contractual. Donde se requiera la restitución del inmueble ya se por vencimiento de plazo o por falta de pago.
H.V.M.	Primero se le hace el requerimiento de pago con carta notarial ante el incumplimiento se solicita al notario su intervención a efectos de

que verifique los requisitos y comunica al arrendatario y este tiene 5 días para oponerse luego el notario extiende un acta contenciosa indicando las causales y declarando la procedencia del desalojo, esta acta constituye un título ejecutivo expedito para el lanzamiento ante el Juez de Paz Letrado.

Tabla 16

Pregunta n.º 7: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Todos los entrevistados mencionan que, a diferencia del desalojo vía judicial, el desalojo vía notarial es mucho más rápida, y que para llevarse a cabo se tiene que presentar los requisitos de formalidad para poder llevarse a cabo.	Si bien el desalojo con intervención notarial es mucho más rápida este tiene sus limitaciones ya que para que este pueda llevarse a cabo, los contratos de arrendamiento celebrados deberán cumplir con ciertos requisitos estipulados en la Ley 30933, así como también cumplir con los requisitos para que pueda proceder el desalojo con intervención notarial.	Todos los entrevistados mencionaron que la diferencia que existe entre el desalojo vía judicial y el desalojo vía notarial es que al llevarlo por la vía notarial resultaría menos engorrosa, y que para llevarse a cabo se tiene que presentar los requisitos de formalidad, para poder llevarse a cabo, también señalaron que si bien el desalojo con intervención notarial es mucho más rápida, también se tiene que tener en cuenta que tiene sus limitaciones ya que para que este se pueda llevar a cabo se requiere que los contratos celebrados cumplan con los requisitos estipulados en la Ley 30933, asimismo cumplir con los requisitos para que proceda el desalojo con intervención notarial.

Pregunta n.º 8: ¿De qué forma se vulnera el principio de celeridad procesal en el proceso de desalojo por falta de pago?

Tabla 17

Pregunta n.º 8: respuestas

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 8
B.J.P.Q.	El principio de celeridad se ve vulnerada por los largos plazos que se ve en la realidad dentro de un proceso de desalojo, por que si bien es cierto teóricamente debe ser en un plazo cierto, en la realidad suele demorar entre 3 años a más.
O.C.D.P.	Retrasando los procesos que deberían ser resueltos rápidamente.
J.J.M.B.	El principio de celeridad se vulnera por los extensos plazos que existen entre cada acto procesal que se realiza dentro del proceso

judicial, conllevando a que el proceso dure aproximadamente unos 3 años para que se emita una sentencia de primer instancia.

G.M.B.G. Se vulnera el derecho de el arrendatario ya que pierde tiempo y dinero, además de poder alquilar a un mejor precio su inmueble.

T.D.S.C. Ese incumplimiento se va dar vulnerando el principio de la buena fe, pero si presentamos nuestra demanda por un contrato de arrendamiento y que el arrendatario ha incumplido con el pago estipulado, va a la primera instancia, el juez especializado en materia de contraros, pero hay una carga procesal inmensa, se podría decir que el 80% de contratos todo es incumplimiento y esperar al juez, sabiendo que hay corrupción, discriminación, todo ellos hace que el proceso sea tedioso (...) tenemos que estar a merced del tiempo de los jueces que lleven el caso

H.V.M. Se vulnera por cuanto es demasiado ritualista puesto que el proceso es demasiado formal y ello conlleva a una demora innecesaria.

Tabla 18

Pregunta n.º 8: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Todos los entrevistados mencionan que el principio de celeridad se ven vulnerados por los extensos plazos que existen ya que el proceso es demasiado formal, y esto perjudica directamente al arrendatario quien pierde tiempo para recuperar su bien inmueble.	En principio en un proceso de desalojo por falta de pago debe ser en un plazo cierto, el cual no se cumple y por la misma razón se vulnera el principio de buena fe, el principio de integridad, así como también se debe tener en cuenta la corrupción que existe dentro de las instituciones que perjudican y retrasan más los procesos.	Todos los entrevistados mencionaron que el principio de celeridad se ven vulnerados por los excesivos plazos que existen y esto se debe a que el proceso es demasiado formal, perjudicando directamente al arrendatario, el mismo que pierde tiempo para poder recuperar el bien inmueble, En principio en un proceso de desalojo por falta de pago debe ser en un plazo cierto, el mismo que no se cumple y por esta razón se ven vulnerados varios principios, como el principio de la buena fe, el principio de integridad, y se debe tener en consideración la corrupción que esta enquistada dentro de las instituciones y solo dilantan más los tiempos.

Pregunta n.º 9: ¿De qué forma se vulnera el principio de economía procesal en el proceso de desalojo por falta de pago?

Tabla 19*Pregunta n.º 9: respuestas*

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 8
B.J.P.Q.	Perjudica al propietario con los ingresos que debería obtener, beneficiando a la otra parte, perjudicando sus ingresos personales al iniciar de manera judicial o vía notarial que le generará gastos económicos extras.
O.C.D.P.	Cuando no se consigue su objetivo de dar una solución pacífica y justa a los conflictos con el menor esfuerzo posible de tiempo, trabajo y dinero.
J.J.M.B.	En el sentido que el arrendador, demandante a pesar de no percibir la renta que le correspondería por la ocupación de su bien inmueble, estaría de decreciendo su economía en llevar a cabo un proceso judicial, hecho que no lo tenía previsto en su presupuesto y menos accionar judicialmente asumiendo gastos imprevistos tales como tasas arancelarias, honorarios del abogado, etc..
G.M.B.G.	El proceso judicial es más larga su duración por lo que hasta demostrar la vulneración de derechos el demandante tiene que invertir su dinero y tiempo en el que puede estar realizando otra actividad en concentrarse en demostrar al juez la veracidad de lo que dice.
T.D.S.C.	Desde el momento que un proceso dure de seis a nueve años, (...) hay que presentar recursos, incluso irnos con un recurso extraordinario a la Corte Suprema, esperar meses y meses, y lo peor es que podemos decir que encontramos una sentencia a favor, pero ya pasaron cinco, seis años y hay una perdida tremenda, no es compensado, entonces ese principio de economía procesal sale incluso del proceso y dañan al propietario del bien, inclusive muchos mueren mientras dure el proceso y hasta pierden su propiedad, entonces considero que concientizar a la sociedad sobre la clausula de desalojo express es importante ya que tiene como base a la Ley 30933.
H.V.M.	Al ser demasiado formalista implica a utilizar mayores recursos, es por ello que se debe buscar la concentración del desarrollo en un solo acto. Incluso soy participe que el contrato de arrendamiento debe constituirse en un título ejecutivo expedito para el lanzamiento.

Tabla 20*Pregunta n.º 9: análisis*

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Todos los entrevistados mencionan que el principio de economía procesal se ve vulnerado ya que el propietario no percibe la merced conductiva y además de ellos tiene que invertir	Se debe buscar la concentración del desarrollo en un solo acto, incluso se considera que el contrato de arrendamiento debe constituirse en un título ejecutivo expedito para el lanzamiento.	Todos los entrevistados mencionaron que el principio de economía procesal se ve vulnerado ya que el propietario durante todo el proceso no percibe la merced conductiva y además a ello tiene que invertir su dinero y tiempo en los procesos judiciales, ya que estos son demasiados formalistas y esto requiere el uso de mas

dinero y tiempo en los procesos judiciales, ya que los procesos son demasiados formalistas y esto demanda el uso de más dinero, y esto no es compensado jamás, ya que muchas los propietarios no encuentran justicia pronta,

dinero el cual no es compensado jamás, ya que es desgaste emocional, y lo lamentable es que muchos propietarios no encuentran justicia pronta, Por otro lado un entrevistado menciono que se debe buscar la concentración del desarrollo en un solo acto y que el contrato de arrendamiento debe constituirse en un título ejecutivo expedito para el lanzamiento.

4.2 Discusión

Objetivo general: desarrollar la importancia de la cláusula del desalojo express en los contratos de arrendamiento en el Perú.

La cláusula de desalojo express es importante y fundamental, siendo el que lleva la peor parte es el arrendador, es por ello que, de esta forma se le va permitir al propietario accionar legalmente garantizando rápidamente la restitución de la posesión de su bien, entregándole seguridad jurídica al arrendador y así evitará a los inquilinos morosos el incumplimiento con su pago del contrato.

Además, Moron (2020) estableció que al llevar un proceso de desalojo en la vía notarial se estaría previniendo, que el arrendador tenga que afrontar gastos a causa del largo tiempo que tendría que afrontar al llevar un proceso de desalojo en la vía judicial, provocando de esa forma reducción en su economía y protegiendo al arrendador y/o propietario del inmueble.

Igualmente, los principios más vulnerados en un proceso de desalojo son el principio de celeridad y economía procesal, por otro lado, también el principio de buena fe. Sin embargo, es así que, un proceso de desalojo emplea tiempo y gastos vulnerándose directa e indirectamente, ya que el proceso de desalojo demora demasiado. El no incluir la cláusula de desalojo express genera a que el arrendatario pueda incumplir el contrato de mala fe.

Es por ello, que Jeri (2019) señaló que el principio de celeridad es esencial en los procesos de desalojo, porque al llevar un proceso de desalojo y no tener en cuenta el principio de celeridad, el proceso tendría una demora excesiva causándole daño al arrendador en cuanto a tiempo y gastos, por lo que teniendo en cuenta el principio de celeridad se podría llevar un proceso de desalojo que sea

útil y de menos tiempo, de igual manera pueda brindar seguridad al arrendador y de esta forma no se estaría vulnerando el derecho a la propiedad, siendo esencial para la humanidad.

De igual manera concientizar a las personas respecto a las cláusulas de un contrato es importante. para que, de esa forma en un futuro el propietario no sea el perjudicado y vulnerable. Porque los contratos se crean a través de la libre voluntad de las partes y que se obligan a cumplirlas para evitar viciar sus voluntades y procesos judiciales engorrosos, ya que el contratar es un derecho fundamental, obedece a satisfacer una necesidad.

Así mismo, Tapia (2021) señaló que resulta importante proponer una propuesta, en modificar el artículo 586 del Código Procesal Civil con la finalidad de que exista una reclamación, ya que, sería el camino más rápido y justo para los arrendadores y/o propietarios de un inmueble, con la finalidad que al ser una reclamación demore menos tiempo y el arrendador sea el menos perjudicado en contra de los arrendatarios que actúan de mala fe. Así también, Maldonado (2018) menciona que la vivienda es esencial para la humanidad, por lo que ante un conflicto se le debe dar soluciones menos engorrosas, brindando resultados concretos y entendibles.

Por otro lado, para evitar que un arrendador pierda la posesión de un bien inmueble, es fundamental que, en una de las cláusulas se mencione el desalojo express y a la vez la cláusula de allanamiento futuro. De igual forma, se tiene que realizar una investigación tributaria y de antecedentes al arrendatario. Además, también hay que revisar el contrato y de preferencia mejor se tiene que llevar a un especialista para que redacte con cláusulas que establezcan una penalidad.

Objetivo Específico 1: Describir los procesos de desalojo por falta de pago en los contratos de arrendamiento.

El principio de formalidad es importante porque de esa forma existiría seguridad jurídica, en especial para el arrendador. Así mismo señala que en cada cláusula del contrato se debe mencionar su medio de pago y acuerdos, sin embargo, la regulación de la formalidad del contrato de arrendamiento, no debe ser limitante, por la creación de más cláusulas que las partes podrían pactar. Teniendo en cuenta

que la experiencia dice no dejes en firma de las partes y ahí queda, elévalo notarialmente.

Es por ello, Triana (2021) menciona que el sistema jurídico en Ecuador no es limpio, ya que, existen muchos vacíos legales, provocando inseguridad al arrendador y arrendatario al momento de iniciar un juicio por inquilinato, de igual manera los procesos son lentos y tediosos, porque solicitan requisitos estrictos y en algunos casos se exceden. Sin embargo, en Chile los plazos para iniciar una demanda de este tipo se encuentran ya concretos y de forma transparente y evitar vulneración o molestias para ambas partes.

El proceso de desalojo por falta de pago en la vía judicial es totalmente engorroso y que se lleva vía proceso sumarísimo. Así mismo señalaron que se debe considerar que los contratos que se celebran no pueden estar mal redactados ya que todo nace con el acto jurídico el mismo que tiene relación con obligaciones, en el que nos estipula que se tiene que saber identificar a los sujetos para poder celebrar un contrato de arrendamiento con las formalidades y así evitar entrar en un proceso judicial latoso.

Además, Pintado y Puscan (2020) definió que, para poder iniciar un proceso de desalojo es fundamental mencionar la causal por falta de pago, ya que de esa forma se da a entender que no se cumplió con el pago al arrendador y de esa forma resultaría favorable la restitución de su bien al arrendador, es decir es un requisito esencial para iniciar ese tipo de procesos.

La diferencia que existe entre el desalojo vía judicial y el desalojo vía notarial es que al llevarlo por la vía notarial resultaría menos engorrosa, y que para llevarse a cabo se tiene que presentar los requisitos de formalidad, también señalaron que si bien el desalojo con intervención notarial es mucho más rápida, se tiene que tener en cuenta que tiene sus limitaciones, ya que para que se pueda llevar a cabo se requiere que los contratos celebrados cumplan con los requisitos estipulados en la Ley 30933, asimismo cumplir con los requisitos para que proceda el desalojo con intervención notarial.

De la misma manera, Morón (2020) señaló que al llevar un proceso de desalojo en la vía notarial no demanda tiempo ni gastos innecesarios, porque al

llevarlo por esa vía sería más rápida y eficaz para el arrendador o propietario del inmueble ya que en la mayoría de los casos el arrendador lleva la peor parte.

OBJETIVO Específico 2: Desarrollar los principios procesales importantes que se ven vulnerados en un desalojo por falta de pago en los contratos de arrendamiento.

El principio de celeridad se ve vulnerado por los excesivos plazos que existen y esto se debe a que el proceso es demasiado formal, perjudicando directamente al arrendatario, el mismo que pierde tiempo para poder recuperar el bien inmueble, En principio en un proceso de desalojo por falta de pago debe ser en un plazo cierto, el mismo que no se cumple y por esta razón se ven vulnerados varios principios, como el principio de la buena fe, el principio de integridad, y se debe tener en consideración la corrupción que esta enquistada dentro de las instituciones y solo dilatan más los tiempos.

Igualmente, Jeri (2019) mencionó que en los procesos de desalojo es fundamental tener en cuenta y a su vez aplicar el principio de celeridad, porque a su vez tendrá como finalidad que no se vulnere el derecho a la propiedad, y de esa forma el proceso de desalojo resulte más efectiva, puesto que para la humanidad es fundamental el derecho a la propiedad, por ello mismo se encuentra estipulado en la constitución política del Perú.

El principio de economía procesal se ve vulnerado ya que el propietario durante todo el proceso no percibe la merced conductiva y además a ello tiene que invertir su dinero y tiempo en los procesos judiciales, ya que estos son demasiados formalistas y esto requiere el uso de más dinero el cual no es compensado jamás, por lo que es desgaste emocional, y lo lamentable es que muchos propietarios no encuentran justicia pronta, Es por ello que se debe buscar la concentración del desarrollo en un solo acto y que el contrato de arrendamiento debe constituirse en un título ejecutivo expedito para el lanzamiento.

Asimismo, Morón (2020) señala que al llevar un proceso de desalojo en la vía notarial con la cláusula del desalojo express estaría protegiendo su economía, ya que se evitaría de gastos y tiempo innecesarios para llevar un proceso que debería

ser rápido, y de esa forma el arrendador estaría protegido y seguro al momento de realizar un contrato de alquiler sin salir perjudicado, porque en la mayoría de los casos el propietario de un inmueble o el arrendador al realizar un contrato de arrendamiento o dar la posesión del bien a una tercera persona es con el fin de percibir un ingreso en su economía.

V. CONCLUSIONES

1. En los contratos de arrendamiento es fundamental e importante consignar en una de sus cláusulas el desalojo express, porque de esa forma se le va brindar seguridad jurídica al arrendador, garantizando la restitución de la posesión de su bien en un corto plazo, igualmente los inquilinos no actuarían de mala fe ante el incumplimiento del contrato. De este mismo modo al mencionar la cláusula del desalojo express en los contratos de arrendamiento se estaría evitando gastos y tiempo innecesarios que requiere llevar un proceso de desalojo por la vía judicial sin mencionar la cláusula.
2. Existen dos maneras de llevar un proceso de desalojo por falta de pago en los contratos de arrendamiento, el primero se encuentra por la vía judicial y el segundo el proceso de desalojo con la intervención notarial, la diferencia que existe entre ambas formas es que con la intervención notarial resultaría menos engorrosa y sería más rápida, siendo así eficaz, porque ante ello el notario interviene dando fe del incumplimiento de la causal y el juzgado solo lo ejecutaría, porque llevarlo solo vía judicial aumentaría la carga procesal generando la demora y perjudicando en la mayoría de los casos al arrendador, demandando de tiempo y gastos innecesarios, y logrando así la formalidad idónea.
3. Los principios procesales importantes que se ven vulnerados en un desalojo por falta de pago en los contratos de arrendamiento se encuentra el principio de celeridad y el principio de economía procesal, el principio de celeridad porque llevar un proceso de desalojo sin la cláusula del desalojo express implica que el proceso se exceda respecto a los plazos procesales ya sea por la carga procesal, los malos funcionarios, o los medios probatorios para poder demostrar la mencionada falta volviéndose mas engorroso. Por otro lado, se encuentra el principio de economía procesal, porque durante el largo tiempo que demora el proceso se va invertir dinero tanto por la formalidad que requiere llevar ese tipo de procesos provocando reducción en la economía del arrendador, el cual no será retribuido.

VI. RECOMENDACIONES

Se sugiere al PODER LEGISLATIVO que tome mayor seriedad correspondiente a los contratos de arrendamientos, exigiendo a través de las leyes que un contrato de arrendamiento sea formalísimo y se mencione la cláusula del desalojo expreso con la intervención notarial, porque de esta forma se ejecutaría más rápido y existiría una reducción en la carga procesal, con la finalidad que el propietario obtenga esa seguridad jurídica al momento de formalizar ese tipo de contratos.

Ante ello se recomienda también, que el COLEGIO DE NOTARIOS reforme una norma para que los contratos de arrendamiento se realice solo a través de una escritura pública, mas no con una legalización de firma y de esa forma poder concientizar a la población respecto a la cláusula del desalojo expreso ya que de algún modo resultaría más beneficioso y seguro, esa así que, los arrendatarios tomarían más en serio un contrato de arrendamiento y tendrían temor de no cumplir con el pago por la posesión temporal del bien.

Se recomienda al ESTADO PERUANO, mediante el MINISTERIO DE VIVIENDA se realicen campañas publicitarias a través de asesorías gratuitas, guías, folletos, programas, radios, para poder dar a conocer a la población, los beneficios de formalizar los contratos de arrendamiento e incluir la cláusula de intervención notarial en las mismas,

De la misma manera se recomienda a SUNAT, promover la formalidad en los contratos de arrendamiento y dar publicidad a su plataforma virtual para que los ciudadanos puedan conocer que se puede acceder fácilmente a ella desde cualquier dispositivo, y puedan pagar el impuesto a la renta de dicho alquiler sin necesidad de tener que ir a hacer dichos pagos a las entidades bancarias, ya que en la mayoría de casos quienes arriendan su bien son personas mayores que desconocen de las plataformas virtuales a las que pueden acceder, en ese sentido sería beneficioso inclusive para el Estado Peruano ya que va a incrementar su recaudación, beneficiando a la sociedad peruana.

REFERENCIAS

- Agurto, J. F. (2020) *El desalojo Notarial. Revista de Investigación de la Corte Superior de Justicia de Huánuco*. 3(3), 15-35, <https://shorturl.at/evMVY>
- Alor, G. D. (2018). *El proceso de desalojo por vencimiento del contrato de arrendamiento* (Tesis de pregrado, Universidad San Pedro, Huacho, Perú). shorturl.at/jkzC8.
- Altamirano, N. (2020). *Influencia del principio de economía procesal en los procesos de amparo en el octavo juzgado constitucional de Lima, 2019* (Tesis de pregrado, Universidad peruana de los Andes, Huancayo, Perú). <https://shorturl.at/IU349>
- Asto, K. P. y Trujillo, A. M. (2020). *Análisis del desalojo notarial frente a la vulneración del debido proceso* (Tesis de pregrado, Universidad Cesar Vallejo, Lima, Perú) <https://shorturl.at/dAGP5>
- Aylas, O.V. (2019). *El proceso de desalojo express y la vulneración del principio de celeridad procesal en los Juzgados de Paz Letrados de Lima Este 2018* (Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo, Lima, Perú). shorturl.at/BFWZ9.
- Benavides, A. S. (2019). *El proceso de desalojo Express: Análisis de sus normativas, Lima 2018* (Tesis de pregrado, Universidad Alas peruanas, Lima, Perú). shorturl.at/djMZ0
- Baena, G. M. (2017). *Metodología de la investigación (3° ed.)*. Grupo editorial Patria.
http://www.biblioteca.cij.gob.mx/Archivos/Materiales_de_consulta/Drogas_de_Abuso/Articulos/metodologia%20de%20la%20investigacion.pdf

- Carrasco Díaz, S. O. (2019). *Metodología de la investigación científica*. San Marcos
- Cerna, L. R. (2019). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario en la ciudad de Pucallpa, 2018* (Tesis de pregrado, Universidad Nacional Hermilio Valdizan, Lima, Perú). shorturl.at/anHIV.
- Caballero, A. T. (2022). *Análisis de las vías de desalojo de un arrendatario moroso* (Tesis de pregrado, Universidad de Piura, Piura, Lima). shorturl.at/biV25.
- Castillo, L. (2005). *Los principios procesales en el código procesal constitucional*. *RevistaPIRHUA*(1564).https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/2066/Principios_procesales_Codigo_procesal_constitucional.pdf?sequence=1
- Cajacuri J., P. (2018). *Desalojo del precario por resolución extrajudicial del 16 contrato: una “mayor complejidad”*. *Revista Gaceta civil & procesal civil*. (3217). shorturl.at/eov
- Diestro, E. (2019). *El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil* (Tesis de posgrado, Universidad Inca Garcilaso de la vega, Lima, Perú). <https://shorturl.at/ksyH8>
- Doma, B. J. (2021). *Calidad de sentencias de primera y segunda instancia sobre desalojo por falta de pago, en el expediente N°030-2016-0-1201-jp-ci 02, DISTRITO JUDICIAL DE HUANUCO-LIMA. 2020* (Tesis de pregrado, Universidad los Ángeles Chimbote, Lima, Peru) <https://shorturl.at/xRSW4>

- Durand, R. (2019) *El desalojo express y su función de desalojo* (Tesis de pregrado, Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco, Cusco, Peru) <https://shorturl.at/INOSX>
- Estrada, S. A. y Llave, A. S. (2022). *Procedimiento especial de desalojo con Intervención Notarial, y su incidencia en la celeridad en la restitución del bien inmueble* (Tesis de pregrado, Universidad Peruana de los Andes, Huancayo, Perú). <https://shorturl.at/avTVW>
- Figuroa, C. A. (2022). *Incidencias legales y administrativas del desalojo con intervención notarial en el Perú* (Tesis de pregrado, Universidad privada del norte, Cajamarca, Perú). <https://shorturl.at/nsWY1>
- Gálvez, D. (2019). *El ex arrendatario con contrato vencido y el desalojo por posesión precaria. análisis y propuesta para establecer la competencia de los jueces de paz letrado* (Tesis de pregrado, Universidad San Martín de Porres, Lima, Perú). shorturl.at/djst.
- García, A. A. (2019). *El principio de celeridad y la afectación al principio de economía procesal en el proceso civil* (Tesis de pregrado, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo, Lambayeque, Perú). <https://shorturl.at/bhnAD>
- García F. C. (2014). *Celebraciones contractuales*. Lima, Perú: San Marcos.
- Gonzales, L. G. (2018). *El desalojo express como mecanismo para que el arrendador recupere de forma inmediata el bien en la legislación civil peruana*. (Tesis de pregrado, Universidad de Santiago Antuane, Huaraz, Perú). <https://shorturl.at/pvNRY>.

- Gutiérrez, C.P. (2016). *Arrendamiento y Desalojo Doctrina Jurisprudencia y Casuística*. Lima, Perú: Adrus.
- Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2006). *Metodología de la investigación* (4ª ed.). Editorial Mc Graw Hill Education.
- Jeri, T. L. (2019). *La aplicación del principio de celeridad procesal en los procesos de desalojo como protección de la tutela jurisdiccional efectiva del propietario, lima- 2019* (Tesis de pregrado, Universidad Alas Peruanas, Lima, Perú). shorturl.at/bcuBI.
- Lanazca, G. J. y Arteaga, F. (2021). *Eficacia de la ley 30201 en los contratos de arrendamientos durante los procesos de desalojo en los juzgados de Paz Letrado en el distrito de Comas, año 2020* (Tesis de pregrado, Universidad peruana de los Andes, Huancayo, Perú) <https://shorturl.at/IDMY9>
- López, G. J. (2022). *Desalojo por ocupación precaria en el distrito de villa el salvador, 2022* (Tesis de pregrado, Universidad Peruana de las Américas, Lima, Perú). shorturl.at/jkoY4.
- Maldonado, L. S. (2018) *El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de fundos destinados a vivienda* (Tesis de pregrado, Universidad mayor de San Andres, La paz, Bolivia). <https://shorturl.at/aGLZ1>
- Monroy, G. (2010). *Los Principios Procesales en el Código Procesal Civil de 1992*. Revista Themis (1524). shorturl.at/gsv19.

- Moron, D. F. (2020) *El desalojo en la función notarial como alternativa frente a los inquilinos morosos Lima 2018*. (Tesis de pregrado, Universidad Alas Peruanas, Lima, Perú). <https://shorturl.at/evDFY>
- Ñaupas, H., Valdivia, M. R., Palacios, J. J. y Romero, H. E. (2018). *Metodología de la investigación cuantitativa-cualitativa y redacción de la tesis (5ª ed.)*. Ediciones delaU
- Osorio, O. G (2022). *Sumario sobre el desalojo en el Perú. Publicado el 22 de mayo del 2021*. shorturl.at/oJNU9
- Palacios, M.E. (2006). *“Comentario del artículo 1699 del Código Civil”*. Código Civil Comentado – Contratos. Lima: Gaceta Jurídica.
- Pasco, A. (2019). *Horrores en la ley de Desalojo Notarial*, Publicado el 26 de abril del 2019. <https://shorturl.at/apq26>
- Pintado, A. y Puscan, E. (2020). *resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta como un prerrequisito esencial para demandar el desalojo*. (Tesis de pregrado Universidad privada Antonio Guillermo Urrelo, Cajamarca, Peru) <https://shorturl.at/jyEMT>
- Rivera, D.M. (2021). *El debido proceso y su aplicación en los procesos de desalojo vía notarial como garantía de la restitución del bien inmueble del demandante, Lima Norte – 2019* (Tesis de pregrado, Universidad alas peruanas, Lima, Perú). <https://shorturl.at/copBZ>
- Salvatierra, M. O. y Odicio, O. R. (2020). *El procedimiento especial de desalojo con intervención notarial acelera el desalojo de arrendatarios en la provincia de*

- Coronel Portillo, año 2019 (Tesis de pregrado, Universidad nacional de Ucayali, Pucallpa, Perú). <https://shorturl.at/gjsIV>
- Saravia, M. A. (2021). *Eficacia del proceso Único de ejecución de desalojo con intervención del notario.*(Tesis de pregrado, Universidad Señor de Sipan, Pimentel, Peru). <https://shorturl.at/emlJP>
- Tapia, P. J. (2021). *Modificación de la legitimidad pasiva en el proceso de desalojo para asegurar el derecho a la propiedad y posesión en el Perú* (Tesis de pregrado, Universidad Señor de Sipan, Lima, Perú). shorturl.at/pvAJ5.
- Torres, A. (2006). *derechos reales*. lima: idemsa tomo I
- Torres, M. A. y Zegarra, F. (2019). *El desalojo notarial. Un necesario análisis desde una perspectiva sustantiva y procesal*. Publicado junio 2019. <https://shorturl.at/mFTV3>
- Triana, A. N. (2021). *“Análisis comparativo de la problemática de desahucio inquilinal entre las legislaciones de Ecuador y Chile* (Tesis de pregrado Universidad hemisferios, Quito, Ecuador).shorturl.at/fNQ57.

ANEXOS

Anexo A

Tabla de Categorización

Categoría de estudio	Definición Conceptual	Categoría	Subcategoría	Códigos
El desalojo	Gutiérrez (2016) refirió que tiene como finalidad recobrar las facultades del inmueble que esta siendo ocupado por un tercero quien no tiene un título o un contrato de arrendamiento vigente.	El desalojo	El arrendamiento	Incumplimiento de pago Desalojo notarial
			Normativas	Ley 30933
Cláusula del desalojo express	Lama (2016) dispone la intervención de un notario y la ejecución judicial para desahuciar a los arrendadores, en donde el plazo del contrato este vencido o en su defecto se haya incumplido con el pago de la obligación	Cláusula del desalojo express	El principio de Celeridad en los Procesos Judiciales	Principios vulnerados

Anexo B

Instrumento de recolección de datos

INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

La importancia de la Clausula del desalojo express en los contratos de arrendamiento en el Perú

GUÍA DE ENTREVISTA

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recaudar opinión respecto a determinar la importancia de la cláusula de desalojo expres en los contratos de arrendamiento en el Perú, motivo por el cual, se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.

Entrevistado/a :

Cargo :

Institución :

OBJETIVO GENERAL

Desarrollar la importancia de la cláusula del desalojo express en los contratos de arrendamiento en el Perú

Preguntas:

1. ¿Por qué es importante la cláusula de desalojo a la hora de celebrar un contrato de arrendamiento?
2. ¿Qué principios son vulnerados en los procesos de desalojo cuyos contratos no cuentan con la cláusula de desalojo express?
3. Para usted, ¿es importante que se concientice a la sociedad respecto a las cláusulas de un contrato de arrendamiento? Fundamente su respuesta
4. En base a su experiencia, ¿cómo se podría evitar que un arrendador pierda la posesión de un bien inmueble arrendado?

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Describir los procesos de desalojo por falta de pago en los contratos de arrendamiento.

Preguntas:

5. ¿Por qué es importante el principio de formalidad en un contrato de arrendamiento?

6. ¿Cómo se desarrolla el proceso de desalojo por falta de pago en la vía judicial?

7. ¿Cómo se desarrolla el proceso de desalojo por falta de pago con la intervención notarial?

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Desarrollar los principales principios procesales que se ven vulnerados en un desalojo por falta de pago en los contratos de arrendamiento.

Preguntas:

8. ¿De qué forma se vulnera el principio de celeridad procesal en el proceso de desalojo por falta pago?

9. ¿De qué forma se vulnera el principio de economía procesal en el proceso de desalojo por falta pago?

SELLO	FIRMA

Anexo C

Matriz de evaluación por juicio de expertos

FICHA PARA REGISTRAR LA OPINIÓN DE UN EXPERTO ACERCA DE UN INSTRUMENTO DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN EN UNA INVESTIGACIÓN

I. DATOS DEL INSTRUMENTO DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN

Título de la investigación	LA IMPORTANCIA DE LA CLAÚSULA DEL DESALOJO EXPRESS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL PERÚ
Nombre del instrumento	Guía de entrevista
Autor(es) del instrumento	Galvez Galindo, Sadith Emily Mamani Milla, Yenifer Susana

II. DATOS DEL EXPERTO

Apellidos y nombres	Marín Loyola, Linda Susan
Código ORCID	0000-0003-0158-7248
Grados y títulos	Magister en Finanzas y Derecho Corporativo
Centro de trabajo	Universidad César Vallejo – SJL y CMAC PIURA SAC
Cargo que ocupa	Docente
Teléfono	949293187

III. VALORACIÓN DE LOS ÍTEMS DEL INSTRUMENTO

A continuación, se presenta cada uno de los ítems del instrumento a evaluar. Por favor lea cada uno de ellos y registre con un aspa (x) su valoración: (3) logrado, (2) en proceso y (1) en inicio. Cuando la valoración de un ítem es (2) o (1) se debe redactar en la columna de sugerencias el ítem como considera que debe presentarse o una recomendación concreta. Muchas gracias por su valioso aporte.

N.º de ítem	Ítems del instrumento	Valoración				Sugerencias
		3	2	1	0	
OBJETIVO GENERAL: DESARROLLAR LA IMPORTANCIA DE LA CLAÚSULA DE DESALOJO EXPRESS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL PERÚ						
1	¿Por qué es importante la cláusula de desalojo a la hora de celebrar un contrato de arrendamiento?	x				

N.º de ítem	Ítems del instrumento	Valoración				Sugerencias
		3	2	1	0	
2	¿Qué principios son vulnerados en los procesos de desalojo cuyos contratos no cuentan con la cláusula de desalojo express?	x				
3	Para usted, ¿es importante que se concientice a la sociedad respecto a las cláusulas de un contrato de arrendamiento? Fundamente su respuesta		x			No se entiende la pregunta o al punto al que se quiere llegar con ella.
4	En base a su experiencia, ¿cómo se podría evitar que un arrendador pierda la posesión de un bien inmueble arrendado?		x			
OBJETIVO ESPECÍFICO 1: DESCRIBIR LOS PROCESOS DE DESALOJO POR FALTA DE PAGO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO						
5	¿Por qué es importante el principio de formalidad en un contrato de arrendamiento?		x			No se entiende la pregunta o al punto al que se quiere llegar con ella.
6	¿Cómo se desarrolla el proceso de desalojo por falta de pago en la vía judicial?	x				
7	¿Cómo se desarrolla el proceso de desalojo por falta de pago con la intervención notarial?	x				
OBJETIVO ESPECÍFICO 2: DESARROLLAR LOS PRINCIPIOS PROCESALES IMPORTANTES QUE SE VEN VULNERADOS EN UN DESALOJO POR FALTA DE PAGO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO						
8	¿De qué forma se vulnera el principio de celeridad procesal en el proceso de desalojo por falta de pago?		x			No se entiende la pregunta.
9	¿De qué forma se vulnera el principio de economía procesal en el proceso de desalojo por falta de pago?		x			
10	¿De qué forma se vulnera el principio de uniformidad en los contratos de arrendamiento?			x		El principio de uniformidad que se indica de donde se ha sacado, no se entiende.

IV. CALIFICACIÓN Y OPINIÓN DE APLICACIÓN

Calificación	Aplicable	Aplicable después de corregir	No aplicable
		X	

V. LUGAR Y FECHA:

Lugar	Fecha
Lima	03/05/2023

VI. FIRMA Y POSTFIRMA DEL EXPERTO:

 <small>LINDA SUSAN MARIN LOYOLA ABOGADA - REG. CAL N° 57084 CMAC PIURA SAC</small>
Linda Susan Marín Loyola 44323579

FICHA PARA REGISTRAR LA OPINIÓN DE UN EXPERTO ACERCA DE UN INSTRUMENTO DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN EN UNA INVESTIGACIÓN

I. DATOS DEL INSTRUMENTO DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN

Título de la investigación	LA IMPORTANCIA DE LA CLAÚSULA DEL DESALOJO EXPRESS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL PERÚ
Nombre del instrumento	Guía de entrevista
Autor(es) del instrumento	Galvez Galindo, Sadith Emily Mamani Milla, Yenifer Susana

II. DATOS DEL EXPERTO

Apellidos y nombres	FAJARDO FLORIAN LESLIE SUSANA
Código ORCID	0000-0003-0285-052X
Grados y títulos	Maestra en Derecho civil con mención en derecho de familia
Centro de trabajo	UCV
Cargo que ocupa	Docente
Teléfono	

III. VALORACIÓN DE LOS ÍTEMS DEL INSTRUMENTO

A continuación, se presenta cada uno de los ítems del instrumento a evaluar. Por favor lea cada uno de ellos y registre con un aspa (x) su valoración: (3) logrado, (2) en proceso y (1) en inicio. Cuando la valoración de un ítem es (2) o (1) se debe redactar en la columna de sugerencias el ítem como considera que debe presentarse o una recomendación concreta. Muchas gracias por su valioso aporte.

N.º de ítem	Ítems del instrumento	Valoración				Sugerencias
		3	2	1	0	
OBJETIVO GENERAL: DESARROLLAR LA IMPORTANCIA DE LA CLAÚSULA DE DESALOJO EXPRESS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN EL PERÚ						
1	¿Por qué es importante la cláusula de desalojo a la hora de celebrar un contrato de arrendamiento?	x				
2	¿Qué principios son vulnerados en los procesos de desalojo cuyos contratos no cuentan con la cláusula de desalojo express?	x				

N.º de ítem	Ítems del instrumento	Valoración				Sugerencias
		3	2	1	0	
3	Para usted, ¿es importante que se concientice a la sociedad respecto a las cláusulas de un contrato de arrendamiento? Fundamente su respuesta	x				
4	En base a su experiencia, ¿cómo se podría evitar que un arrendador pierda la posesión de un bien inmueble arrendado?	X				
OBJETIVO ESPECÍFICO 1: DESCRIBIR LOS PROCESOS DE DESALOJO POR FALTA DE PAGO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO						
5	¿Por qué es importante el principio de formalidad en un contrato de arrendamiento?	X				
6	¿Cómo se desarrolla el proceso de desalojo por falta de pago en la vía judicial?	x				
7	¿Cómo se desarrolla el proceso de desalojo por falta de pago con la intervención notarial?	X				
OBJETIVO ESPECÍFICO 2: DESARROLLAR LOS PRINCIPIOS PROCESALES IMPORTANTES QUE SE VEN VULNERADOS EN UN DESALOJO POR FALTA DE PAGO EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO						
8	¿De qué forma se vulnera el principio de celeridad procesal en el proceso de desalojo por falta de pago?	x				
9	¿De qué forma se vulnera el principio de economía procesal en el proceso de desalojo por falta de pago?	X				
10	¿De qué forma se vulnera el principio de uniformidad en los contratos de arrendamiento?	X				

IV. CALIFICACIÓN Y OPINIÓN DE APLICACIÓN

Calificación	Aplicable	Aplicable después de corregir	No aplicable
30	x		

V. LUGAR Y FECHA:

Lugar	Fecha
Lima	03/05/2023

VI. FIRMA Y POSTFIRMA DEL EXPERTO:



(Firma del Experto)

(Nombre completo del experto)

(42599627)