



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la  
propiedad, distrito de Carabaylo, 2023

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

**Abogada**

**AUTORAS:**

Quiroz Cumpen, Nila Clotilde (orcid.org/0000-0002-3492-7694)

Torres Ramirez, Jessica (orcid.org/0000-0002-1713-1109)

**ASESORA:**

Mg. Guerreros Coronado, Eliana Marisabel (orcid.org/0009-0001-2783-860X)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

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

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

**LIMA – PERÚ**

**2024**



**Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, GUERREROS CORONADO ELIANA MARISABEL, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023", cuyos autores son TORRES RAMIREZ JESSICA, QUIROZ CUMPEN NILA CLOTILDE, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 17%, 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, 26 de Junio del 2024

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
GUERREROS CORONADO ELIANA MARISABEL <b>DNI:</b> 43316373 <b>ORCID:</b> 0009-0001-2783-860X	Firmado electrónicamente por: EMGUERREROSC el 29-06-2024 22:55:37

Código documento Trilce: TRI - 0775084



**Declaratoria de Originalidad de los Autores**

Nosotros, TORRES RAMIREZ JESSICA, QUIROZ CUMPEN NILA CLOTILDE estudiantes de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, declaramos bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023", 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.

<b>Nombres y Apellidos</b>	<b>Firma</b>
JESSICA TORRES RAMIREZ <b>DNI:</b> 45381894 <b>ORCID:</b> 0000-0002-1713-1109	Firmado electrónicamente por: TTORRESRA22 el 26-06-2024 18:48:29
NILA CLOTILDE QUIROZ CUMPEN <b>DNI:</b> 08564809 <b>ORCID:</b> 0000-0002-3492-7694	Firmado electrónicamente por: NCQUIROZQ el 26-06-2024 20:43:18

Código documento Trilce: TRI - 0775082

### **Dedicatoria**

Dedicamos este trabajo a todos aquellos que nos han acompañado en este viaje académico, a nuestras familias por su amor incondicional y a nuestros profesores por su sabiduría y guía. Cada página de esta tesis es un reflejo de los momentos compartidos, los desafíos superados y el crecimiento personal alcanzado.

### **Agradecimiento**

Expresamos nuestro profundo agradecimiento a Dios por guiarnos y fortalecernos durante todo este viaje académico. Además, reconocemos el inmenso apoyo y amor brindado por nuestros familiares, quienes han sido nuestra mayor inspiración y motivación. También a nuestros docentes, en especial a nuestra Mg. Eliana Guerrero por su dedicación y tiempo en guiarnos.

## Índice de contenidos

	Pág.
Carátula	i
Declaratoria de autenticidad del asesor	ii
Declaratoria de originalidad de autores	iii
Dedicatoria	iv
Agradecimiento	v
Índice de contenidos	vi
Índice de tablas	vii
Resumen	viii
Abstract	ix
I. INTRODUCCIÓN	1
II. METODOLOGÍA	10
III. RESULTADOS	16
IV. DISCUSIÓN	24
V. CONCLUSIONES	36
VI. RECOMENDACIONES	37
REFERENCIAS	
ANEXOS	

## Índice de tablas

	Pág.
Tabla 1: Tabla de categorización	11
Tabla 2: Caracterización de participantes	12
Tabla 3: Tabla de validación de instrumento de la guía de entrevista	13
Tabla 4: Tabla de validación de instrumento de la guía de análisis de documentos	14
Tabla 5: Tabla de los resultados del objetivo general	16
Tabla 6: Tabla de los resultados del primer objetivo específico	19
Tabla 7: Tabla de los resultados del segundo objetivo específico	21
Tabla 8: Tabla de la discusión del objetivo general	24
Tabla 9: Tabla de discusión del primer objetivo específico	28
Tabla 10: Tabla de discusión del segundo objetivo específico	32

## Resumen

El presente trabajo de investigación apporto a la consolidación de instituciones sólidas, promoviendo igualdad al derecho a la propiedad y a su uso, goce y disfrute, teniendo como objetivo determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario afecta el derecho a la propiedad en sus derivaciones correspondientes; asimismo fue de tipo básica con enfoque cualitativo, empleando la teoría fundamentada a través de un nivel descriptivo alto, por lo cual se investigó entre las bases de datos como Scielo, Scopus, Redalyc, e información de revistas indexadas, tesis y artículos científicos, a través de un análisis detallado. Por último, se concluyó que el incumplimiento contractual del arrendatario tiene un impacto significativo en el derecho a la propiedad del arrendador en el distrito de Carabayllo. Este incumplimiento no solo afecta la capacidad del arrendador para mantener y ejercer sus derechos sobre la propiedad, sino que también tiene repercusiones económicas y legales, como la pérdida de ingresos esperados del alquiler y la necesidad de recurrir a procesos judiciales para proteger sus intereses.

**Palabras clave:** Arrendamiento, contrato, incumplimiento, indemnización.



## **Abstract**

This research work contributes to the consolidation of solid institutions, promoting equality in the right to property and its use, enjoyment and enjoyment, with the objective of determining whether the contractual breach of the tenant affects the right to property in its corresponding derivations; It was also basic with a qualitative approach, using grounded theory through a high descriptive level, for which it was investigated among databases such as Scielo, Scopus, Redalyc, and information from indexed journals, theses and scientific articles, to through detailed analysis. Finally, it was concluded that the tenant's breach of contract has a significant impact on the landlord's right to property in the Carabayllo district. This failure not only affects the landlord's ability to maintain and exercise their rights over the property, but also has economic and legal repercussions, such as the loss of expected rental income and the need to resort to legal proceedings to protect their interests.

**Keywords:** Lease, contract, breach, compensation.

## I. INTRODUCCIÓN

Un problema social que aún se mantiene latente, son los inquilinos morosos y precarios que se niegan a desalojar las propiedades arrendadas, pese a que las normas se vienen ajustando, en temas de desalojo, éstas aún resultan insuficientes, conforme se revela en enero del 2021 donde Norte América presento 8 millones de inquilinos con falta de pago, y 5,5 millones aun en mora, tal como obra del Censo de Estados Unidos ACS de marzo del 2022 frente a estos hechos el departamento de bienes y raíces de California, busca una comunicación conciliatoria entre las partes, o recurren a la mediación y el arbitraje para dar solución a este problema, pero cuando éstas no resultan eficaces es necesario acudir a la vía judicial.

Esos escenarios, también son muy frecuentes en Perú, por lo que el Estado tuvo que implementar alternativas de prevención y disminución de estos conflictos, realizando modificaciones en la normativa nacional, como lo es la Ley N° 30201 sobre el desalojo express, así como el decreto legislativo N° 1177 y la Ley N° 30933, ley del desalojo notarial, que agregó a los arrendamientos de uso comercial y la cláusula de allanamiento futuro; a fines que el desalojo sea breve y oportuno. Sin embargo, la labor jurisdiccional aún sigue siendo insuficiente ante el pedido del arrendador.

En ese sentido, **la investigación resulta importante**, porque se buscó la celeridad y economía para la restitución del inmueble al propietario, toda vez que se presenta una propuesta para que las municipalidades tengan competencia para el proceso de desalojo de inquilinos morosos y precarios mediante la vía municipal ya que un gran sector de la población no cuenta con los recursos económicos suficientes para acceder al desalojo notarial. Siendo una vía alternativa la municipal, la vía más idónea para garantizar la protección constitucional al derecho a la propiedad y los principios de celeridad, economía procesal e inmediatez.

Asimismo, la investigación **cumplió con el objetivo sostenible** dieciséis donde se buscó promover una sociedad justa, pacífica e inclusiva, pues al otorgarse a las municipalidades la competencia no contenciosa en el proceso de desalojo para los inquilinos por falta de pago y vencimiento de contrato, los costos de accesibilidad serían cómodas a diferencia de la notarial, **logrando así la meta** de la igualdad de

acceso a la justicia para todos, así como instaurar instituciones eficaces que reduzcan esta problemática.

Frente a esos hechos, sugirieron múltiples interrogantes, donde se formuló el siguiente **problema general**, ¿Como el incumplimiento contractual del arrendatario vulnera al derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023?, de la cual se desprendió como **primer problema específico**, ¿Como el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato vulnera el derecho de uso de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023?, asimismo, se formuló como **segundo problema específico**, ¿Como el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago vulnera el derecho de disfrute de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023?

Bajo ese contexto, se presentó como **justificación teórica** acrecentar los conocimientos doctrinarios respecto a las categorías de investigación, siendo estas el incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, los cuales servirán como guía para las próximas investigaciones. Asimismo, se planteó como **justificación práctica**, la modificación de las normativas sobre el tema de desalojo a fines de salvaguardar el derecho de propiedad de los arrendadores, para brindar una respuesta económica célere y eficaz a la restitución del bien arrendado, Finalmente, se tuvo como **justificación metodológica** el análisis de la normativa vigente, jurisprudencia, fuentes del derecho civil y constitucional, donde se aplicó procedimientos metodológicos en su desarrollo, que son propios de una investigación cualitativa.

En ese sentido, se tuvo como **objetivo general** analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario vulnera al derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023; además, se formuló como **primer objetivo específico**, determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato vulnera el derecho de uso de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023; también se planteó como **segundo objetivo específico**; determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago vulnera el derecho de disfrute de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

Para ello, se prosiguió con el análisis de los **antecedentes internacionales**, en referencia a su primera categoría se abordó el **incumplimiento contractual del arrendatario** donde Rolnik et al. (2021) mencionaron que en América latina está al estar en constante transformación de sus políticas públicas respecto a viviendas, otorga más posibilidades de arrendamientos, posibilitando el arrendamiento a dos grandes modelos: el primero, la asociación público y privada, además de la conexión de la población de bajos recursos con los arrendamientos con subsidios (p. 33). En ese sentido, se debe impulsar políticas públicas para desarrollar soluciones más eficaces antes un incumplimiento contractual del arrendatario.

Asimismo, respecto a la subcategoría de **incumplimiento contractual por falta de pago**, Hinestrosa (2019) menciona que, este concepto puede ser tratado en el contexto del contrato, donde las partes tienen la opción de insistir en el cumplimiento, demandar la resolución o terminación del contrato, y reclamar indemnización por daños y perjuicios. Como adicional, el autor nos habla también sobre la diferencia con el incumplimiento contractual en los contratos bilaterales, pues estos presentan consideraciones especiales, ya que cada parte puede optar por seguir con el cumplimiento, buscar la resolución del contrato o su terminación, con indemnización de perjuicios (pp. 7-8).

Asimismo, en relación a la categoría de **derecho a la propiedad**, Algaba (2021) manifestó que el Estado debe promover políticas públicas para proteger el derecho a la propiedad, otorgando garantías suficientes para contrarrestar el mal uso que el arrendatario le pueda realizar al bien; asimismo, facilitar al arrendador una manera rápida pueda recuperar la vivienda arrendada, cuando se configure la finalización del contrato o ante el incumplimiento de pago (p. 15). En razón a ello, la implementación de políticas públicas que protejan al arrendador frente al incumplimiento contractual, es una obligación del Estado, siendo una alternativa económica y accesible un procedimiento no contencioso que esté direccionado por las autoridades municipales.

Así también respecto a la subcategoría de **derecho de uso de la propiedad**, Granados y Pozo (2021), concluyeron que el dominio de una propiedad es un derecho real completo, el cual otorga al titular el uso goce disfrute disposición de un bien, siendo garantizado por la norma constitucional como un derecho constitucional; sin

embargo, no es un derecho absoluto, limitando su ejercicio mediante la expropiación, realizada bajo causal de interés y utilidad pública (p.1065).

En ese sentido, respecto al **derecho de disfrute de la propiedad**, Palop (2019), sostuvo que no se puede proteger a los ocupantes ilegales que invocan un derecho de vivienda digna e íntima, ya que su ocupación es de forma ilícita. Sin embargo, el propietario también debe ser tutelado su derecho de disfrute de su propiedad, intimidad, posesión y el no ser desposeído de sus inmuebles, el derecho a la libertad de acceder a su vivienda y a la libertad económica, sin una carga social y económica (p. 391). En ese sentido, el Estado debe tutelar al propietario, otorgando medidas céleres y económicas para la restitución de dominio de su propiedad y poder disfrutar del bien, siendo la solución más idónea, la implementación del desalojo en la vía administrativa.

Asimismo, se contó con el estudio de los **antecedentes nacionales**, respecto a la categoría del **incumplimiento contractual del arrendatario**, Leasing y León (2022), concluyeron que ante el incumplimiento o cese del contrato, el inquilino debe restituir el bien, y si hubiere la negación de la devolución del bien, el propietario debe acudir a los órganos judiciales para obtener sentencia favorable; sin embargo, el arrendatario se resiste al mandato judicial, esto implica más pérdidas económicas para el arrendador. Caso contrario, al someterse a un procedimiento especial de desalojo, se optimizarán los procesos de restitución del bien, logrando una eficacia procesal más célere (p. 111).

También se tuvo la subcategoría de **incumplimiento contractual por falta de pago** donde Tuiro (2022), sostuvo que la doctrina nacional ha considerado parámetros legales respecto a la figura del incumplimiento relativo, los cuales son los principios de identidad, integridad y oportunidad de pago, las cuales complementan los supuestos invocados (p. 84). En ese sentido, el incumplimiento contractual por falta de pago realizado de forma parcial total o tardía perjudica al arrendador donde muchos de los arrendatarios abusan de su derecho de posesión mediata, ocupando inmuebles sin ninguna retribución económica.

Seguidamente, en relación al **incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento del contrato**, Agurto (2020), sostuvo que los contratos de arrendamiento por regla general tienen un plazo definido, vencido este se produce la causal de desalojo, en caso que no se pactó el plazo esta se resuelve por la causal de falta de pago y se procede al desalojo (p.24). En ese sentido, Edwards et al. (2021), indico que el costo de un desalojo bordea los 9000 euros en los países bajos, estos costos incluyen el litigio, costos de alquiler no recuperados, reparación de daños a la propiedad y costo de retiro de pertenencias de los inquilinos desalojados (p. 1).

En los mismos lineamientos, respecto a la categoría del **derecho de propiedad**, Sotomayor (2019), sostuvo que el derecho de la propiedad es un derecho constitucional garantizado por el Estado, el cual es ejercido en armonía al bien común y los límites de la ley, donde nadie puede ser privado de su propiedad, salvo causal de necesidad publica o seguridad nacional previo pago de un justiprecio por el perjuicio ocasionado (p.50).

En relación a la subcategoría del **derecho de uso de la propiedad**, Gudiel et al. (2022), concluyeron que el derecho de propiedad es inviolable y permite desarrollar facultades de acción y disposición como el derecho al uso, los cuales permite la satisfacción de necesidades básicas y solo puede ser privada por motivos de necesidad publica o seguridad nacional (p.455).

En relación a **las teorías relacionas** para el presente desarrollo, Castilla (2023) refirió que **la teoría del negocio jurídico**, formulado por el italiano Emilio Betti, se dividió en dos aspectos, siendo la primera la perceptiva, donde se reconoce la potestad de los individuos de regular sus intereses propios, ya sea para crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas, o dicho de otro modo, todo acto de autonomía privada que fuese a realizar el sujeto, que a la par generaran efectos jurídicos. Como un segundo aspecto tenemos su parte normativa, la cual hace referencia que los negocios jurídicos estarán regidos en base a la ley, lo cual permite a la par regular el comportamiento de los sujetos (pp. 20-23).

Asimismo, acerca de la **teoría subjetiva de la posesión** de Savigny quien, en base al derecho romano, formula que la posesión está constituida por dos puntos claves dependientes uno del otro, siendo el primero el corpus, el cual conlleva un contacto físico y directo con la cosa; mientras que el segundo, el animus, es aquella pretensión que tiene el sujeto sobre la cosa, es decir la actitud del sujeto de comportarse como el dueño sobre el objeto de posesión (Arnau, 2020, p. 39)

Por otro lado se tiene la, **teoría objetiva de la posesión** que planteo Ihering, según lo acotado por Olavarría y Mena (2023), indicaron que el objeto o cosa cumpla con una utilidad práctica para lo que es determinado socialmente, siendo necesario solo el corpus, ya que lo que determina la posesión sobre la cosa es el interés que demuestre el sujeto sobre el objeto; el autor recalca que sobre ciertas cosas no se puede ejercer una protección, vigilancia y posesión continua; sin embargo, ello no es motivo por el cual se pierda inmediatamente la posesión, puesto que el sujeto no necesita estar en un constante contacto físico, sino solo basta que ejerza un uso “normal “sobre la cosa, dándole una visión más social y económica (pp. 52-53).

Para ello, fue necesario abarcar **los enfoques conceptuales**, el cual estuvo relacionado con las categorías y subcategorías del presente trabajo de investigación. En este sentido, respecto a la primera categoría, referido al **incumplimiento contractual de arrendamiento**, al respecto Giancaspro (2023) sostuvo que, en principio, en el derecho contractual las obligaciones deben ser cumplidas. Ello supone que, la obligación de realizar la prestación debe ser realizada en virtud del contrato, y si cualquiera de las partes no cumple, estará supeditada a pagar una compensación monetaria u otro tipo de compensación (Shevchuk, 2019, p. 284). En ese sentido, el incumplimiento de contrato tiene como objetivo poner a la parte inocente en la posición en la que habrían disfrutado si el contrato se hubiera ejecutado íntegramente (MacQueen, 2019, p. 2). Asimismo, Coronado (2023), sostuvo que los procesos de desalojo originados por la expiración o incumplimiento del contrato de arrendamiento, requiere de una solución inmediata para salvaguardar el derecho de los propietarios para la restitución del bien, utilizando mecanismos procesales que aseguren la efectividad del procedimiento (p.76).

Por consiguiente, se presentó la **primera subcategoría** denominada **incumplimiento contractual por vencimiento del contrato**, en donde Pereira (2022) manifiesto que el vencimiento de un contrato de arrendamiento está regulado por la ley de arrendamientos urbanos y suburbanos. Según esta ley, el vencimiento de un contrato de arrendamiento puede ocurrir de varias maneras, dependiendo de las cláusulas específicas establecidas en el contrato y de las disposiciones legales aplicables (p. 15). Asimismo, López (2019), expreso que, ya sea un contrato de plazo fijo con fecha de vencimiento específica o un contrato de plazo indefinido, es esencial que las partes involucradas comprendan y respeten sus derechos y obligaciones (p. 32). Ante ello, Gromis et al. (2022), sostuvieron que los Estados contienen diferentes normativas para el tratamiento de la presentación y adjudicación de demandas de desalojo derivadas del incumplimiento contractual entre propietarios e inquilinos, donde se debe especificar que el inquilino fue avisado con anticipación hasta por catorce días antes de solicitar el desalojo por vencimiento de contrato (p. 4).

Seguidamente, la **segunda subcategoría** denominada **incumplimiento contractual por falta de pago**, Ramos (2021), refirió que, la falta de pago en el contexto de contratos de arrendamiento se refiere a la situación en la que el arrendatario no cumple con su obligación de efectuar los pagos acordados en el contrato por el uso o la ocupación de un inmueble. Esto implica que el arrendatario no realiza los pagos correspondientes al alquiler en los plazos estipulados, lo que puede generar incumplimiento contractual y posiblemente dar lugar a acciones legales por parte del arrendador para garantizar el cumplimiento de los términos del contrato (p. 75).

Por otra parte, respecto a la segunda categoría, denominada **derecho de propiedad**, el investigador Silva (2019) refirió a la propiedad como un derecho individual y absoluto, que está limitado únicamente por la prohibición de hacer daño a los demás, denominado también el derecho real en una cosa corporal que faculta a gozar, disfrutar, disponer de ella, no siendo contraria a la ley o derecho ajeno (p.151).

En ese sentido, en relación a la primera subcategoría, **derecho de uso de la propiedad**, el investigador Varsi (2019) sostuvo que en el derecho de uso el titular este revestido del derecho de exclusión a terceros sobre el uso y sus distintas formas de explotación donde el propietario que usa el bien y tiene dominio sobre el núcleo



positivo, tiene la facultad de excluir a terceros del contacto con el denominado núcleo negativo (p. 73).

Asimismo, en relación a la segunda subcategoría, **derecho de disfrute de la propiedad**, Vega (2023) refirió que el goce abarca todas las posibilidades de obtener del bien objeto de dominio toda clase de aprovechamientos y utilidades para satisfacer un interés. Por ello, estará condicionado a las utilidades del derecho a la propiedad, por las restricciones contractuales o legales que existan sobre la propiedad; asimismo el derecho de goce también incluye la posibilidad de obtener los frutos del bien sean civiles, naturales e industriales, así también la inacción donde el dueño es limitado a la simple conservación (p.121).

En cuanto a los procesos de desalojos se regulan **en el artículo N° 1697** y el **artículo N° 911** del código civil donde el primero te permite el proceso de desalojo al resolver el contrato de arrendamiento ante la falta de pago y el segundo se ejerce cuando el título ha fenecido, y para acceder al órgano jurisdiccional se debe cursar carta notarial y el acta de conciliación al arrendatario situación que le otorga al arrendador interés para obrar ,sin embargo los plazos de admisibilidad y el camino judicial son lentas, y largas ocasionado grandes pérdidas económicas para el propietario. Para ello se otorgó un medio alternativo que es el desalojo Notarial mediante Ley N° 30201 y la incorporación de la ley N° 30933, donde los notarios se les otorga facultad no contenciosa para forma el expediente sobre las causales de falta de pago y vencimiento de contrato, que luego de verificar dicha causal, este trámite el lanzamiento ante el juez de paz letrado. En ese sentido si el notario requiere la participación del juez para el lanzamiento, Acaso no es recomendable que esta labor se les encomiende a las municipalidades, ya que esta sería una vía más accesible y célere para los justificables, pues los contratos de arrendamientos no tienen litis al tener la cláusula de allanamiento futuro y estas se encuentra debidamente legalizadas, en el formato FUA e inscrita en el RAV conforme se encuentra previsto en el decreto legislativo N°1177, que conserva similares formalidades que a nivel notarial.

También resulto oportuno el desarrolló **del derecho comparado**, De la Maza y San Miguel (2022) manifestaron que, en Chile el vencimiento de un contrato de arrendamiento se rige por la ley de arrendamiento de predios urbanos y establece

normativas específicas que regulan la duración y finalización de los contratos de arriendo (p. 45). Asimismo, Larroucau (2023) mencionó que en la normativa chilena, en junio del 2022, se incorporó la ley N° 21.461, modificada por la ley N° 18.101, que es la normativa especial para los arrendamientos en predios urbanos, mediante la cual se otorga dos alternativas para la restitución del inmueble frente a un deudor moroso, siendo la primera, la solicitud de una medida anticipada de restitución del bien y el someterse en la vía judicial al procedimiento monitorio, que cumpliendo los requisitos previstos, una vez notificado, limita a solo 10 días para que pueda presentar los descargos pertinentes al arrendatario, vencido el plazo, la resolución quedará firme y se emitirá el lanzamiento (pp. 268-269).

Por otra parte, la normativa colombiana respecto a la restitución del inmueble arrendado por vencimiento de contrato o falta de pago, Valdelamar et al. (2020) refirió que mediante el numeral 7) del artículo 384° del Código general del proceso **colombiano**, desarrolla el **embargo y secuestro**, que permite al demandante solicitar el embargo o secuestro de los bienes muebles del demandado con la finalidad de asegurar las mensualidades impagas, el costo del proceso y cualquier otra indemnización que se genere presentando previa caución para esta medida cautelar (p. 155).

Asimismo, Lértora (2020) nos comentó que en la normativa **argentina** mediante el artículo 11° de la Ley N°27551, regula sobre el desalojo por falta de pago incumplimiento de contrato por falta de pago, que el locador deberá intimar sobre el pago adeudado al locatario por el plazo de 10 días, vencido el plazo, podrá accionar judicialmente (pp. 170-171).

Finalmente, se planteó como **supuesto general** que, el incumplimiento contractual del arrendatario vulnera al derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023; asimismo se formuló como **primer supuesto específico**, que el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato vulnera el derecho de uso de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023; finalmente se planteó el **segundo supuesto específico**: El incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago vulnera el derecho de disfrute de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

## II. METODOLOGÍA

En este apartado se desarrolló lo correspondiente a la metodología aplicada en la investigación, ante ello, Rodas y Santillán (2019), señalaron que la metodología tiene distintos componentes y técnicas científicas, ampliando la visión del investigador, para una correcta selección de diseño e instrumentos, con el fin de alcanzar los objetivos trazados en la investigación.

Asimismo, en relación **al tipo, enfoque y diseño de investigación**, el tipo fue **básica**, debido a que desempeñó un papel fundamental en el avance del conocimiento científico al centrarse en la comprensión profunda de los fenómenos y comportamientos sin preocuparse por su aplicación inmediata, según lo mencionado por Cherry (2022) refirió que la investigación básica fomenta la curiosidad científica y el desarrollo de nuevas ideas y teorías, permitiendo que los investigadores pueden descubrir conexiones inesperadas o fenómenos novedosos que eventualmente pueden conducir a aplicaciones prácticas en diversos campos.

Así también, fue de **enfoque cualitativo**. conforme Flores y Garduño (2023) mencionaron que el método cualitativo es una sistematización de las diferentes técnicas de investigación que suelen ser inductivos, así como de un conocimiento extenso de la teoría, cuyo objetivo será precisar la distribución de variables y establecer relaciones con el objeto de estudio (p. 5). Por ello, los estudios con enfoques cualitativos se centraron en comprender a fondo cada etapa del sujeto y las interacciones con diversos puntos de contacto a lo largo de este proceso.

Asimismo, se empleó como diseño la **teoría fundamentada**, ya que, ayudó a explicar los fenómenos sociales en el contexto natural; es decir, son investigaciones dedicadas al estudio de la realidad social, conforme se planteó la investigación (Romero et al. 2022, p. 114). Mencionaron que su importancia recae en generar teorías explicativas o interpretativas a partir de datos empíricos recopilados a través de métodos cualitativos, como entrevistas o análisis de documentos.

Además, se realizó la investigación de **nivel descriptivo**, ya que ello nos permitió, según lo mencionado por Hanna et al. (2020), nos accedió recopilar datos detallados y descriptivos sobre un fenómeno o tema específico, sin necesariamente buscar explicaciones causales o teóricas. Por tanto, su importancia radicó en que nos

proporciona una base sólida para la comprensión inicial de un fenómeno o situación investigada, obteniendo una visión detallada y objetiva del tema, lo que facilitó la identificación de patrones, tendencias y características importantes (pp. 501-507).

Seguidamente, respecto a las categorías y subcategorías, Vives y Hamui (2021) señalaron que estas nacen del marco teórico y conceptual, denominadas categorías apriorísticas, pero también existen las categorías nuevas que se construyen de la recolección de datos, ambas categorías deben ser pertinentes y relevantes, porque deben relacionar de forma directa e indubitable lo investigado, y tener conexión lógica. para organizar de forma óptima y eficiente la información requerida (p. 101). En ese sentido, se tuvo como **categoría principal** el Incumplimiento contractual del arrendatario, a su vez, se desprendió en dos subcategorías, el **vencimiento de contrato** y la **falta de pago**. De igual forma, se presentó la **categoría secundaria**, que es el derecho a la propiedad, la misma que cuenta con las subcategorías de uso de la propiedad y disfrute de la propiedad.

Tabla 1: Tabla de categorización

Categoría de estudio	Definición Conceptual	Subcategorías	Indicadores
El incumplimiento contractual	Giancaspro (2022) define conceptualmente como aquel incumplimiento de las partes frente a las obligaciones contractuales, siendo que dicha falta condena al pago de una compensación monetaria u otro tipo de compensación.	Falta de pago	Vulnera
		Vencimiento de contrato	Vulnera
El derecho a la propiedad	Silva (2019) indicó que es un derecho individual y absoluto, que está limitado únicamente por la prohibición de hacer daño a los demás, denominado también el derecho real en una cosa corporal que faculta a gozar, disfrutar, disponer de ella, no siendo contraria a la ley o derecho ajeno (p.151).	Uso de la propiedad	Vulnera
		Disfrute de la propiedad	Vulnera

Fuente: *Elaboración propia 2024.*

Consiguientemente, tuvimos a los **diez participantes**, siendo concedores y profesionales del Derecho Civil dentro del el presente estudio, con el fin de para poder recabar información relevante que ayudarán al desarrollo de la investigación.

*Tabla 2: Tabla de caracterización de participantes*

DESCRIPCION		DATOS DEL PARTICIPANTE			
N°	Apellidos y Nombres	Profesión	Cargo	Institución	Años de experiencia
1	Santoro Capella, Enrique Vicente	Abogado litigante	Especialista en Derecho Civil	Estudio jurídico	05 años
2	Gherardi Rubio, Ítalo Gino	Abogado litigante	Especialista en Derecho Civil	Estudio jurídico	15 años
3	Fernando Andres, Castillo Ramirez	Abogado litigante	Especialista en Derecho Civil	Estudio jurídico	10 años
4	Carlos A. Canchumanya Cardenas	Abogado litigante	Especialista en Derecho Civil	ESSALUD	10 años
5	Fernando Castillo Cacya	Abogado litigante	Especialista en Derecho Civil	Estudio jurídico	10 años
6	Cesar Manuel Flores Aguilar	Abogado litigante	Especialista en Derecho Civil	Estudio jurídico	10 años
7	Eduardo Hanss Villar Durand	Abogado	Especialista Legal de la Procuraduría Publica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	Superintendencia Nacional de Bienes Estatales	5 años
8	Cesar Augusto Collao Olivera	Abogado Litigante	Especialista en Derecho Civil	Estudio Jurídico	10 años
9	Pedro Miguel Huapaya Flores	Abogado	Especialista en Derecho Civil	ESSALUD	8 años
10	Giulino Viterri Sánchez	Abogado	Especialista en Derecho Civil	JOCKEY CLUB DEL PERÚ	10 años

Fuente: *Elaboración propia (2024)*.

Por consiguiente, respecto al **escenario de estudio**, Priya (2021), indicó que es parte de una metodología ampliamente utilizada en la investigación social cualitativa, aplicada en diversas disciplinas, debido a que implica un análisis detallado de la unidad de estudio en su entorno natural, donde los investigadores tienen libertad para emplear diversas técnicas de recopilación de datos con el fin de obtener una

comprensión sólida e imparcial del fenómeno estudiado. Por lo que el escenario de estudio presentado en esta investigación es el distrito de Carabayllo, 2023.

Asimismo, en relación a las **técnicas e instrumentos de recolección de información**: En relación a las técnicas e instrumentos, Hernández y Ávila (2020) sostuvieron que la recolección de datos es un requisito indispensable para adquirir el conocimiento científico, y crea las condiciones para realizar la medición, en base a los conceptos obtenidos de la realidad que son susceptibles de percibirse de forma directa o indirecta por los sentidos, donde lo empírico es medible (p. 51).

En ese sentido, referente a **las técnicas e instrumentos**, se empleó la técnica de entrevista, ya que, al ser una técnica de recolección de datos, permite que el investigador interactúe directamente con los participantes para obtener información relevante sobre un tema específico (Khair, 2021, pp. 173-177). Esta técnica puede involucrar preguntas abiertas o cerradas. Asimismo, se implementaron **instrumentos** como la guía de entrevista estructurada, diseñada con el propósito de obtener información de los especialistas entrevistados. Por ello, el autor citado anteriormente, lo define herramienta necesaria para generar un diálogo espontáneo y formal que se alinee con los objetivos y el problema de investigación planteados.

*Tabla 3: Tabla de Validación de instrumento de la guía de Entrevista.*

<b>VALIDACIÓN DE LA GUÍA DE ENTREVISTA</b>		
<b>validador</b>	<b>cargo</b>	<b>Condición</b>
Guillén Chávez Rafahel A.	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	Aceptable
Carlos Armando Lora Brenner	Docente a tiempo completo de la Universidad Cesar Vallejo	Aceptable
Ángel Fernando La Torre Guerrero	Docente a tiempo completo de la Universidad Cesar Vallejo	Aceptable

Fuente: *Elaboración propia, mediante la validación de expertos*

Asimismo, para la investigación también se aplicó como técnica al análisis de documentos y como instrumento a la guía de análisis documental, realizando la validación correspondiente.

*Tabla 4: Tabla de Validación de instrumento de la guía de análisis de documentos.*

		Datos generales	Mg. Eliana Guerrero coronado	Condición
<b>Validación de instrumento- de Análisis de Documento</b>	<b>Ficha de</b>	Cargo	Docente Metodólogo de investigación de la UCV	Aceptable

Fuente: *Elaboración propia (2024).*

Así también, respecto al **método para el análisis de datos**, Peralta et al. (2020), indicaron que es la aplicación de métodos exploratorios complementados con métodos multidimensionales, teniendo como principio fundamental la comparación de datos textuales y vincula las respuestas abiertas con las variables nominales de los individuos (p. 213). En ese sentido se utilizó los métodos analítico, inductivo, hermenéutico, dogmático y descriptivo, los cuales se aplicarán a las entrevistados como jueces y abogados especialistas en materia civil, verificando su validez fáctica y jurídica para luego contrastarlos con los resultados obtenidos de las encuestas.

Para el análisis de la información con el **método de la triangulación**. Piñero, y Persono (2021), mencionaron que el método de la triangulación de categorías teóricas nos permite incluir la identificación de cómo se entrelazan las categorías teóricas con las categorías de valoración interpretativa, así como la interpretación de los hallazgos en cada etapa de la triangulación. Además, se evalúa cómo se tienen en cuenta ambos conjuntos de resultados en la elaboración del análisis y las conclusiones (p.6). Es por ello, en la investigación se aplicó el **método hermenéutico** que Hernández (2023), lo definió como comprender las relaciones que constituyen una totalidad entre el sujeto y el objeto, donde ambos buscan intercambiar significados fundamentados en la interpretación de acciones, circunstancias, comentarios y descripciones (p.105).

En relación a ello, se aplicó el **método inductivo**, Galdo (2021), implicó generar conclusiones sobre el conjunto total de elementos observados, mientras que en el incompleto se basa en una muestra parcial y no exhaustiva de la población completa (p.215). Por ello, el método inductivo nos brindó un enfoque de investigación que se basa en la observación de casos particulares para llegar a conclusiones generales o principios, recopilando datos específicos que luego se generalizan para formular teorías o principios más amplios.

Asimismo, Sánchez et al. (2019), mencionó que el **método descriptivo** se enfocó en comprender exhaustivamente una variable de estudio mediante el análisis detallado de sus atributos, características o elementos constituyentes. Es decir, facilitó una investigación profunda que examina la interacción de la variable con su entorno, considerando también los factores que la caracterizan (pp, 107-118).

Por último, en relación a los **aspectos éticos**, la investigación, tuvo como base la responsabilidad, ética y conciencia de información, que protege los derechos de propiedad intelectual de la información obtenida, evitando la falsedad y el plagio, se aplicó las normas APA en su séptima edición, en las citas elaboradas en cada etapa de investigación, se cumplió con las pautas y lineamientos determinados en la Resolución de vicerrectorado de Investigación N° 081-2024-VI-UCV, emitido por la Universidad César Vallejo. En cuanto, a la similitud se llegó a menos del 20% del porcentaje aplicando el software Turnitin; asimismo, los instrumentos cuentan con el consentimiento informado de los especialistas para garantizar la calidad de investigación. En ese sentido Calvo (2022), se refirió que la ética busca establecer marcos de referencia donde se ubican los códigos de conducta, éticos y de buenas prácticas, cuyos contenidos estén expuestos a revisiones críticas y mejora constante (p. 47).



### III. RESULTADOS

En función de lo planteado, este apartado describe los resultados recogidos a través de los instrumentos de recolección de datos en relación con la Guía de Entrevista y la Guía de Análisis Documental presentadas anteriormente, con la finalidad examinar toda la información obtenida. En ese sentido, iniciamos detallando los resultados recopilados en la Guía de Entrevista respecto al **Objetivo General**.

Tabla 5.- Tabla de resultados del objetivo general

**Objetivo general:** “Analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario vulnera al derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023”.

Resultados obtenidos de los expertos entrevistados, Por ello, se formuló la **primera** pregunta: *En su opinión, ¿Cómo el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?* Para lo cual, respondieron: Huapaya, Castillo, Santoro, Castillo, Cacya, y Vitteri (2024), mencionaron que dicha vulneración impacta y perjudica de manera negativa al arrendador, en la medida que desfavorece su capacidad de mantener el inmueble y ejercer de manera efectiva sus derechos en concordancia del control sobre su propiedad. Por su parte, Canchumanya, Gherardi y Flores (2024), indicaron que dicho incumplimiento priva a los arrendadores de los ingresos esperados a raíz del alquiler, afectando la estimación de sus ingresos monetarios y generándoles una inestabilidad económica que afecta directamente a su calidad de vida. Al mismo tiempo, Villar y Collao (2024), afirmaron que el incumplimiento contractual por parte del arrendatario, influye desfavorablemente a la reputación del arrendador dentro de la comunidad, a causa de que le generaría disputas legales que, a su vez, le consumen tiempo y recursos.

Seguidamente, se formuló la **segunda pregunta:** *De acuerdo a su experiencia ¿Cuáles son las herramientas legales a favor del arrendador para prevenir el **incumplimiento contractual** del pago de la merced conductiva que otorgue mayor tutela a los **derechos de propiedad** del arrendador?* Adquirimos como respuesta: Collao, Flores, Canchumanya, Castillo, Castillo y Cacya (2024), concordaron que una herramienta legal efectiva para la prevención sería la inclusión de cláusulas tanto en

penalización por incumplimiento moroso y, como también aquellas destinadas a la revisión de renta, con la finalidad de supervisar el pago del monto de alquiler de manera periódica. Asimismo, Huapaya, Santoro y Viterri (2024), mencionaron que otra herramienta necesaria sería la posibilidad de realizar inspecciones periódicas del inmueble, a fin de verificar el estado y cumplimiento del contrato. Siendo así, que, dentro de este marco, Villar y Gherardi (2024) propusieron la implementación de garantías adicionales en el contrato, tales como los depósitos de seguridad, destinadas a servir como protección adicional en caso de corroborarse un incumplimiento contractual por parte del arrendatario.

Por último, referente a la **tercera** pregunta: *En ese contexto ¿Cuáles son las alternativas normativas eficaces para la restitución de la **propiedad** cuando el arrendatario no abandona la propiedad ante el **incumplimiento contractual**?* Se tuvo que para: Flores, Canchumanya, Villar, Collao y Viterri (2024) es una alternativa eficaz es el inicio de un proceso judicial o la solicitud de una orden judicial o de embargo preventivo, ello con el fin de permitir al arrendador presentar su caso ante un tribunal competente para la recuperación de su inmueble. Sin embargo, para Gherardi, Santoro, Castillo y Huapaya (2024), dicha alternativa demanda tiempo y recursos que en muchos casos los arrendatarios no disponen, por tanto, sugieren que se lleve a cabo una conciliación o mediación entre el arrendador y el arrendatario con la intervención de un tercero neutral; aclaran también que esto solo sería posible a través de la implementación de programas de asistencia legal en materia de arrendamientos. Bajo esta línea, Cacya (2024), agregó que se debería de incluir cláusulas en el contrato de arrendamiento que establezcan los procedimientos necesarios a seguir en caso de incumplimiento, esto bajo el acuerdo entre ambas partes.

Asimismo, en lo que concierne al **objetivo general**, se tuvieron en cuenta dos fuentes documentales que son esenciales para la presente investigación, los cuales se observan a continuación: En primer lugar, respecto a la **Casación Nro. 316 – 2015 – Corte suprema de justicia de la república**, hacemos hincapié en la obligación de los tribunales de fundamentar sus fallos conforme al Artículo 139 de nuestra carta magna y otras normativas legales pertinentes. Además, destacamos la importancia de una motivación rigurosa para asegurar que la resolución judicial se base en una

evaluación racional de los hechos y no en arbitrariedad. La falta de pago vulnera el derecho a la propiedad y al **incumplimiento contractual**. Se evidencia que la sala de mérito concluyó que no se ha acreditado el pago de arriendos debido a la insuficiencia de pruebas. Sin embargo, se señaló que la certificación del pago de rentas, aunque posterior a la adquisición del predio por parte de la demandante, no fue debidamente considerada. Además, se omite la renta de Verónica Marco, que podría haberse verificado a través de registros bancarios. Damos la sentencia por una descripción incompleta de los medios probatorios y por no realizar un análisis detallado de los mismos, lo que constituyeron una infracción al derecho a una debida motivación.

Agregado a ello, la **Casación Nro. 4954 – 2018 - Corte suprema de justicia de la república**, referente al derecho de propiedad, de acuerdo con los representantes de la sala civil permanente, fundamentaron su postura con lo establecido en el artículo 912 del Código Civil, que indica que el poseedor que actúa como propietario del bien tiene el derecho de transferirlo o enajenarlo. Sin embargo, la parte recurrida argumenta que esta situación no se evidencia en el presente caso, ya que no se ha demostrado que los demandados cuenten con un derecho inscrito sobre el inmueble objeto de la compraventa, lo cual genera convicción sobre su propiedad. El artículo 949 del Código Civil establece que los propietarios de bienes inmuebles tienen todos los **derechos necesarios para ejercer su propiedad**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 923 del mismo código. Además, sostuvo que la fecha exacta de la transferencia no es un requisito indispensable, ni tampoco lo son los requisitos para la formalización de la escritura pública, especialmente si las partes reconocen la autenticidad del documento y coinciden en la fecha en que fue elaborado.

Tabla 6.- Tabla de resultados del primer objetivo específico

**Primer objetivo específico:** “Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato vulnera el derecho de uso de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023”

De esta manera, en relación con el **primer objetivo específico**, sobre “determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** vulnera el **derecho de uso** de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023”, se formuló la **cuarta pregunta:** *Explique usted ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** vulnera el derecho de **uso de la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?* Obteniendo como respuesta: Huapaya, Castillo, Santoro, Viterri y Canchumanya (2024), concordaron que ello se evidencia en la medida en que el arrendador no recibe los ingresos económicos necesarios y, por tanto, le afecta desfavorablemente a su estabilidad económica, poniéndole en una situación de riesgo. Por su parte, para Castillo Cacya, Gherardi, Flores, Villar y Collao (2024), tomaron la postura de que esta vulneración se presenta al privar a los arrendadores de su capacidad de disponer de su propiedad de acuerdo con sus intereses y necesidades bajo los términos establecidos en el contrato de arrendamiento, y, por consiguiente, perdiendo control sobre la posición de su inmueble.

Seguidamente, se formuló la **quinta pregunta:** *De acuerdo a su experiencia ¿Qué medidas de seguridad ha previsto la ley a favor del arrendador para recobrar el **uso de la propiedad** a fin de evitar la pérdida de ingresos y depreciación de la propiedad al **vencimiento de contrato**?* de lo cual se recabo que: Huapaya, Castillo, Santoro, Viterri, Gherardi, Flores, Villar y Collao (2024), indicaron que una de estas medidas está destinada a los procedimientos de desalojo bajo los límites de la ley aplicable a cada caso en concreto. En igual forma, Canchumanya y Cacya (2024), añadieron a lo mencionado la notificación anticipada de desalojo y la posibilidad de reclamar daños y perjuicios ante el incumplimiento contractual.

Finalmente, se redactó la sexta pregunta: *En ese contexto ¿Cree que se debería de considerar dentro del procedimiento no contencioso un desalojo administrativo por incumplimiento contractual del arrendatario por **vencimiento de contrato** para la restitución del **derecho de uso** de la propiedad?* De lo cual, se obtuvo como respuestas: Castillo, Santoro, Viterri, Gherardi, Flores y Villar (2024), coincidieron en mayoría una respuesta positiva, pues permitiría agilizar el proceso proporcionando una vía mucho más eficiente y óptima para resolver las disputas al finalizar el contrato de arrendamiento, siendo además menos costosa y reduciendo, sobre todo, la carga judicial asociada a los casos de incumplimiento contractual por parte de los arrendatarios. Asimismo, Huapaya, Collao, Canchumanya y Cacya (2024), reiteraron que esta medida por muy beneficiosa que sea, debe de respetar y garantizar los derechos de las partes involucradas en el contrato de arrendamiento a través de una aplicación justa y equitativa en base de las necesidades y las circunstancias expuestas en el incumplimiento contractual.

Para dar mayor sustentabilidad al **primer objetivo específico**, se tuvieron en cuenta **dos fuentes documentales** que son esenciales en la presente investigación, los cuales se aprecian a continuación: Como punto de partida, la **Casación Nro. 908–2016-Corte Suprema de justicia de la república**, enfatizo que al **vencerse un contrato** de arrendamiento se convierte en un supuesto de posesión precario, debido a eso el arrendador debe requerir la devolución del bien al arrendatario; coligando al juzgado que tramite este proceso si es que resulta competente para poder resolverlo debido al no existir una cuantía determinada, mencionando a los artículos 1700 y 1704 del código civil, estos establecen que el arrendatario teniendo en su poder el bien del arrendador no debe existir una renovación automática tacita sino que debe tener una comunicación del arrendamiento hasta que el arrendador pueda solicitar su devolución, mediante cartas notariales que demuestren que el arrendador no ha tenido ningún impedimento para solicitar la renta, estos cobros son importantes para la continuidad del arrendamiento del al derecho que tiene inscrito el demandante. Con ello, artículo 1700 del código civil alega que, a dicha base sustancial la excepción de incompetencia ha sido socavada, ya que no se ha tomado en consideración que, después del requerimiento notarial, se realizaron nuevos pagos de la renta. Por lo tanto, no se ha dado por finalizado el contrato de arrendamiento.

Sumado a ello, la Casación Nro. 4742 – 2017 - **Corte suprema de justicia de la república**, nos brindó un análisis sobre la aplicación del **derecho de uso y habitación** en el contexto de un conflicto legal. se abordaron la cuestión de si los demandados tienen derecho a hacer **uso del bien en disputa**, particularmente en relación con la extensión de este derecho a la familia del titular. Además, se evalúa la validez de los documentos presentados como evidencia durante el proceso, destacando la importancia de la titularidad del bien y la documentación legal que respalde la posesión. Se hace referencia a la infracción al artículo 1028 del Código Civil, señalando que el incumplimiento total de la obligación judicial constituye una vulneración de los derechos a la tutela judicial y a la motivación de la sentencia. Esto implicó un análisis más profundo de los principios legales involucrados y sus implicaciones en el caso específico, así como una consideración de la justicia y equidad en la resolución del conflicto. Se ve el incumplimiento contractual entre las partes, quienes no han logrado demostrar un título legal que respalde su posesión del bien en disputa. Por lo que, este aspecto sugiere una posible violación de las obligaciones contractuales relacionadas con la titularidad y posesión del inmueble.

Tabla 7.- Tabla de resultados del segundo objetivo específico

**Segundo objetivo específico:** “Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago afecta el derecho de disfrute de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023”

En ese sentido, en cuanto al **segundo objetivo específico**, determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por falta de pago** afecta el derecho de **disfrute de la propiedad**, distrito de Carabayllo, 2023, se formuló la **séptima pregunta:** *Aunado a esto, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago afecta el **derecho de disfrute** de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabayllo?* de lo cual, según los expertos, se tuvo como respuesta que todos los entrevistados en el presente trabajo refieren dicho incumplimiento priva a los arrendatarios de los ingresos esperados en el arrendamiento, concuerdan además que puede generales preocupaciones financieras, lo que estaría afectando de manera directa a su derecho del disfrute sobre su propiedad. En particular, Viterri y Gherardi (2024), añadieron que se estaría afectando también su capacidad para mantener y

utilizar la propiedad de manera adecuada y rentable, pues crea obstáculos para el uso y gestión efectiva de su propiedad.

En relación a ello, se formuló la **octava** pregunta: *De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Qué, efectos económicos y sociales genera la falta de pago del arrendatario, más aún si se priva el disfrute de la propiedad?*, recibiendo como respuesta que los entrevistados armonizan en mayoría, que los efectos generados están relacionados sobre todo a la parte económica como se vino reiterando anteriormente, de modo que afecta directamente a los ingresos del arrendador no solo en su calidad de vida, sino a miras de un incumplimiento en sus obligaciones financieras asociadas con la propiedad. En caso de Flores, Villar y Collao (2024), enfatizaron también que la falta de pago puede generar tensiones y conflictos dentro de la comunidad, lo que afectaría a la reputación y percepción en el vecindario acerca del arrendador.

En la misma línea, se formuló la **novena** pregunta: *Finalmente, ¿Ud. considera que debe existir bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores que ven privado su derecho de disfrute y deben recurrir a un proceso de desalojo para conseguir la restitución de la propiedad, ante el incumplimiento contractual por falta de pago?* Se recabo la siguiente respuesta que los entrevistados opinaron en conformidad que si deberían de existir bases legales concisas relacionados a la problemática planteada, pues ello ayudaría a compensar las pérdidas económicas y los inconvenientes sufridos por el arrendador como resultado del incumplimiento del arrendatario, además de la posibilidad de reclamar daños y perjuicios, favoreciendo así al equilibrio entre las partes involucradas, que permitiría a promover la justicia en el ámbito del arrendamiento de propiedades y garantizando también la integridad del sistema legal y la equidad en las relaciones contractuales.

Siendo así, que para brindar confiabilidad al **segundo objetivo específico**, se recurrió al análisis de dos fuentes documentales necesarios para la presente investigación, los cuales se constatan a continuación: *El Expediente Nro. 2836 – 2017 - Callao* referente al incumplimiento contractual por falta de pago, invoca el artículo 1229 del Código Civil, que estableció que le corresponde a la demandada demostrar lo contrario a lo afirmado por el demandante, presentando los medios

probatorios correspondientes. Esto se conoce como la carga probatoria, que recae sobre toda persona que desee respaldar sus argumentos en un juicio. Al no cumplir con esta acción, se presume que la demandada **no ha cumplido con sus obligaciones de pago**. Por lo tanto, se aplicó el artículo 1666 del Código Civil, que establece las obligaciones del arrendador en un contrato de arrendamiento, y el artículo 1697 del mismo código, que estableció las condiciones para resolver un contrato de arrendamiento debido a la **falta de pago** por parte del arrendatario. Ambos artículos se aplican a favor del demandante. Además, se cuenta con el documento "contrato de alquiler", que demuestra que la demandada no ha realizado los pagos correspondientes.

En suma, de ello, la **Casación Nro. 23731–2018-Corte suprema de justicia de la república**, referente al disfrute de la propiedad indicaron que la errónea interpretación del artículo 911 del Código Civil se centró en los términos de “justificación” y “tolerancia” en relación con el derecho de posesión sin título alguno que respalde **el uso o disfrute del bien**. este artículo establece que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el título anterior ha caducado. además, se señala que la posesión de los demandados es sin título alguno que justifique el uso **o disfrute del bien**, ya que no existe contrato de alquiler o arrendamiento a su favor. Por el contrario, el demandante cuenta con un título aprobado, lo que lo convierte en el titular único y exclusivo del derecho real de propiedad del bien inmueble en cuestión.



#### IV. DISCUSIÓN

En esta sección, se prioriza la compilación y evaluación detallada de la información recolectada mediante los instrumentos de investigación empleados, en particular la **guía de entrevistas** y la **ficha de análisis documental**. Este procedimiento se encuentra estrechamente alineado con nuestro Objetivo General: **“Analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario vulnera al derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”**. En esta fase, se desarrolló la organización de los datos en concordancia con los objetivos previamente delineados, garantizando una disposición lógica que facilite la síntesis de los descubrimientos fundamentales de la investigación, según cada área de estudio. Se integrarán los resultados obtenidos de cada instrumento en función de su propósito específico, con el fin de ofrecer análisis pertinentes y valorar la coherencia entre los supuestos formulados y la información recabada. De esta manera, se procederá a abordar la información inicial de la siguiente manera:

Tabla 8.- Tabla de discusión del objetivo general

Objetivo general	Supuesto general
<b>Analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario vulnera al derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023.</b>	El incumplimiento contractual del arrendatario vulnera al derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023.

Basándonos en la recopilación de los resultados y la información obtenida por los especialistas, se inicia una revisión minuciosa de todos los datos recabados, lo que implica una reflexión detallada sobre cada aspecto relevante:

Respecto al **Objetivo General**, es fundamental definir el concepto de **incumplimiento contractual del arrendatario**, el cual de acuerdo con Giancaspro (2022) enfatizo que, en el derecho contractual, las obligaciones deben cumplirse, por lo que el incumplimiento de dicho derecho contractual es todo lo contrario a ello, pues

el arrendatario no permite que el arrendador pueda restablecer su posición inicial. Aunado a ello, Leasing y León (2022) subrayaron que, ante el incumplimiento del contrato, el propietario enfrenta dificultades legales y económicas, especialmente si el arrendatario se niega a restituir el bien, por ello sugieren que el recurso a un procedimiento especial de desalojo podría acelerar la recuperación del bien de manera eficiente. Asimismo, Coronado (2023) coincidieron que en la necesidad de soluciones inmediatas en los procesos de desalojo, utilizando mecanismos procesales que aseguren la efectividad del procedimiento y salvaguarden los derechos de los propietarios. De igual manera, para proseguir con la discusión, la presente investigación requiere que se defina el concepto de **derecho a la propiedad**, siendo así Sotomayor (2019), sostuvieron que es un derecho constitucional garantizado por el Estado, el cual es ejercido en armonía al bien común y los límites de la ley, donde nadie puede ser privado de su propiedad.

No obstante, Silva (2019) abordaron que el derecho de propiedad como un derecho individual y absoluto, sujeto únicamente a la restricción de no causar daño a otros. Estas perspectivas convergen en la importancia de equilibrar los derechos del arrendador con las necesidades y garantías legales del arrendatario, dentro de un marco legal que promueva la convivencia y el respeto a los derechos de propiedad. Asimismo, Algaba (2021) argumenta que el Estado debe intervenir para salvaguardar el derecho a la propiedad, implementando medidas que permitan al arrendador recuperar la vivienda arrendada de manera rápida ante la finalización del contrato o el incumplimiento de pago.

Con las dos categorías claramente definidas, es esencial ahora exponer las opiniones y puntos de vista aportados por los expertos consultados, tal como han sido delineados en los resultados obtenidos. Respecto a la **primera pregunta**, varios expertos, incluyendo a Huapaya, Castillo, Santoro, Castillo, Cacya, y Viterri (2024), concordaron que el incumplimiento contractual del arrendatario tiene un impacto negativo al desfavorecer la capacidad del arrendador para mantener la propiedad y ejercer sus derechos. Por otro lado, Canchumanya, Gherardi, y Flores (2024) señalaron que este incumplimiento afecta los ingresos esperados por el alquiler, generando inestabilidad económica. A su vez, Villar y Collao (2024) destacaron que afecta la reputación del arrendador en la comunidad y conlleva disputas legales que

consumen tiempo y recursos. Es decir, el incumplimiento contractual del arrendatario perjudica al arrendador en aspectos financieros, de reputación y de gestión de la propiedad.

En relación a la segunda pregunta, Collao, Flores, Canchumanya, Castillo, y Cacya (2024) concordaron en que una medida legal efectiva para prevenir el incumplimiento contractual del arrendatario es incluir cláusulas que establezcan penalizaciones por retraso en los pagos y revisiones periódicas de la renta para supervisar el cumplimiento del pago del alquiler. Además, Huapaya, Santoro, y Viterri (2024) destacan la importancia de realizar inspecciones regulares del inmueble para garantizar el cumplimiento del contrato. Dentro de este contexto, Villar y Gherardi (2024) indicaron la implementación de garantías adicionales, como depósitos de seguridad, para ofrecer una protección adicional en caso de incumplimiento contractual por parte del arrendatario.

Siendo así que estas sugerencias legales y prácticas podrían contribuir significativamente a prevenir y abordar el incumplimiento contractual en el arrendamiento de propiedades, por lo que, de acuerdo con la tercera pregunta, Flores, Canchumanya, Villar, Collao y Viterri (2024) propusieron como una alternativa efectiva para abordar el incumplimiento contractual del arrendatario el inicio de un proceso judicial o la solicitud de una orden judicial o de embargo preventivo. Esto permitiría al arrendador presentar su caso ante un tribunal competente para la recuperación de su propiedad.

Sin embargo, Gherardi, Santoro, Castillo y Huapaya (2024) señalaron que este enfoque puede ser costoso y demorado, lo que puede ser difícil para los arrendatarios. En su lugar, sugieren la conciliación o mediación entre las partes con la intervención de un tercero neutral, pero destacan que esto requiere la implementación de programas de asistencia legal en materia de arrendamientos. Cacya (2024) añadió que se deberían incluir cláusulas en el contrato de arrendamiento que establezcan los procedimientos a seguir en caso de incumplimiento, siempre bajo el acuerdo entre ambas partes. el objetivo de encontrar soluciones equitativas y eficaces para ambas partes.

Por ello, basándonos en las reflexiones previas y en consonancia con las opiniones recogidas durante las entrevistas, se subraya la relevancia de incorporar

áreas de estudio avanzadas para enriquecer las perspectivas en esta investigación. Este enfoque se materializa en nuestras **fichas de análisis documental** en relación con el objetivo general del estudio. En la **Casación Nro. 316–2015** se destacó la obligación de los tribunales de fundamentar sus fallos conforme al Artículo 139 de la Constitución y otras normativas legales relevantes, subrayando la importancia de una motivación rigurosa para asegurar resoluciones judiciales basadas en evaluaciones racionales de los hechos; en este contexto, se evidencia que la falta de pago de arriendos vulnera el derecho a la propiedad y al incumplimiento contractual. Mientras que la **Casación Nro. 4954 – 2018**, aborda el derecho de propiedad, destacando que el poseedor que actúa como propietario del bien tiene el derecho de transferirlo o enajenarlo según lo establecido en el Código Civil. Por lo que ambas casaciones de la Corte Suprema de Justicia reflejan la compleja interacción entre el incumplimiento contractual y el derecho a la propiedad, así como la importancia de un enfoque jurídico riguroso para abordar estas cuestiones en el ámbito judicial.

Con base a ello y al **análisis de las entrevistas** aplicados a los especialistas en derecho civil se demostró el **supuesto general**, en razón a que el incumplimiento contractual del arrendatario afecta al derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023, debido a que los priva de mantener el control y ejercer sus derechos de acuerdo con sus intereses sobre su propiedad, siendo esto una afectación a nivel constitucional, pues como Sotomayor (2023) indicó, el derecho a la propiedad es considerado como un derecho constitucional garantizado por nuestro Estado.

En consecuencia, es imperativo destacar que se ha examinado el supuesto general propuesto, en razón a que el incumplimiento contractual del arrendatario afecta al derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023, debido a que los priva de mantener el control y ejercer sus derechos de acuerdo con sus intereses sobre su propiedad, siendo esto una afectación a nivel constitucional.

Por ello, siguiendo las directrices establecidas por la **guía de entrevista**, el análisis de las **fichas de análisis documental** y las conclusiones conceptuales, todos orientados al **objetivo general** de mi investigación, se deduce que el incumplimiento contractual del arrendatario se presenta como un obstáculo directo para el ejercicio del derecho a la propiedad del arrendador, lo cual se evidencia en la imposibilidad del arrendador de recuperar su posición inicial, llevándolo a dificultades legales y

económicas, e incluso repercusiones en su reputación y gestión de su propiedad. Además, se subraya la importancia de equilibrar los derechos del arrendador con las necesidades y garantías legales del arrendatario. Por ello, se sugiere la intervención estatal para salvaguardar el derecho a la propiedad, mediante la implementación de medidas que faciliten la rápida recuperación de la propiedad arrendada en caso de incumplimiento, además se plantea la inclusión de cláusulas específicas en los contratos de arrendamiento y la adopción de medidas legales y prácticas como penalizaciones por retraso en los pagos, inspecciones regulares del inmueble y garantías adicionales.

Siguiendo la metodología delineada en este estudio, resulta pertinente proceder con la inclusión de la tabla correspondiente al **primer objetivo específico**, la cual constituirá una representación visual de los datos recopilados y analizados durante el desarrollo de la investigación:

Tabla 9.- Tabla de discusión del primer objetivo específico

Primer objetivo específico	Primer supuesto específico
Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato vulnera el derecho de uso de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023	El incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato vulnera el derecho de uso de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023

Después de la exhaustiva recopilación de los datos y hallazgos brindados por los especialistas, se emprende una vez más una fase de revisión minuciosa de todo el material recabado. Este proceso conlleva una reflexión profunda sobre cada elemento significativo obtenido a lo largo del estudio, con el objetivo de ofrecer una comprensión más completa y matizada del tema en cuestión.

En relación al **primer objetivo específico**, es necesario entender el concepto de **incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato**, que según Agurto (2020) indicó que, es aquel incumplimiento que tiene el arrendatario con el arrendador referido a las cláusulas de vencimiento, es decir que generalmente, los

contratos de arrendamiento tienen un plazo definido, y su vencimiento constituye una causa de desalojo. Empero, los costos asociados a estos desalojos son considerables, según Edwards (2021), refirió que es debido a que abarcan desde gastos legales hasta pérdida de ingresos por alquiler no recuperado y reparación de daños a la propiedad. Asimismo, Gromis (2022) subrayó que el tratamiento legal de los desalojos por incumplimiento contractual varía entre estados, requiriendo notificaciones previas antes de solicitar el desalojo; siendo así que, para evitar las medidas mencionadas, se requiere la necesidad de una comprensión clara de los términos contractuales y la importancia de cumplir con las disposiciones legales para todas las partes involucradas en el arrendamiento de propiedades.

Asimismo, es fundamental para nuestro **primer objetivo específico** definir el concepto de ***derecho de uso de la propiedad***, Granados y Pozo (2021) subrayaron que el dominio de una propiedad concede al titular un amplio espectro de prerrogativas, incluyendo el uso, goce, disfrute y disposición del bien, respaldado por la normativa constitucional como un derecho fundamental. Por su parte, Gudiel (2022) reafirmo la inviolabilidad del derecho de propiedad, destacando que este derecho permite acciones y disposiciones, como el derecho al uso, esenciales para satisfacer necesidades básicas y solo puede ser restringido por razones de necesidad pública o seguridad nacional. Aunado a ello, Varsi (2019) enfatizó que el titular del derecho de uso está investido con el poder de excluir a terceros del uso y la explotación del bien, lo que implica un dominio tanto sobre el núcleo positivo como sobre el núcleo negativo del mismo.

Ahora bien, una vez establecido claramente las dos categorías, es crucial presentar las opiniones y puntos de vista proporcionados por los expertos consultados. Referente a la ***cuarta pregunta***, expertos como Huapaya, Castillo, Santoro, Viterri y Canchumanya (2024) coincidieron que el incumplimiento contractual del arrendatario repercute negativamente en el arrendador al privarlo de los ingresos económicos necesarios, lo que compromete su estabilidad financiera y lo expone a riesgos financieros. Por otro lado, Cacya, Gherardi, Flores, Villar y Collao (2024) sostuvieron que esta violación se manifiesta al restringir la capacidad del arrendador para disponer de su propiedad según lo acordado en el contrato de arrendamiento, lo que resulta en la pérdida de control sobre su inmueble.

Por consiguiente, respecto a la **quinta pregunta**, los especialistas Huapaya, Castillo, Santoro, Viterri, Gherardi, Flores, Villar y Collao (2024) concordaron mayoritariamente en que una de las medidas para abordar el incumplimiento contractual del arrendatario implica procedimientos de desalojo dentro de los límites legales correspondientes a cada caso específico. Además, Canchumanya y Cacya (2024) agregaron la importancia de la notificación anticipada de desalojo y la posibilidad de reclamar daños y perjuicios por el incumplimiento contractual.

Siendo así que, para la **sexta pregunta**, Castillo, Santoro, Viterri, Gherardi, Flores y Villar (2024) mayoritariamente estuvieron de acuerdo en que la conciliación o mediación proporcionaría una vía más eficiente y menos costosa para resolver disputas al finalizar un contrato de arrendamiento, reduciendo así la carga judicial asociada al incumplimiento contractual por parte de los arrendatarios. Por otro lado, Huapaya, Collao, Canchumanya y Cacya (2024) enfatizaron la importancia de que esta medida respete y garantice los derechos de ambas partes, asegurando una aplicación justa y equitativa basada en las necesidades y circunstancias específicas del incumplimiento contractual.

Basándonos en las perspectivas recogidas hasta ahora y en sintonía con las opiniones expresadas durante las entrevistas, se destaca la importancia de integrar áreas de investigación más avanzadas para enriquecer aún más este estudio. Esta sugerencia encuentra respaldo en nuestras **fichas de análisis documental**, las cuales validan las observaciones hechas por los especialistas en relación con el **primer objetivo específico** de la investigación. En primera, la **Casación Nro. 908 – 2016 de la Corte suprema de justicia** destaca que, al vencerse un contrato de arrendamiento, este se convierte en posesión precaria, lo que obliga al arrendador a requerir la devolución del bien al arrendatario. Este proceso debe ser tramitado por el juzgado competente, según lo establecido en los artículos 1700 y 1704 del código civil. Seguidamente, la **Casación Nro. 4742 – 2017** analiza el derecho de uso y habitación en un contexto legal, evaluando si los demandados tienen derecho al bien en disputa y la validez de los documentos presentados como evidencia. Ambas casaciones reflejan casos de incumplimiento contractual entre las partes y la importancia de demostrar un título legal que respalde la posesión del bien en disputa

para evitar violaciones de las obligaciones contractuales relacionadas con la titularidad y posesión del inmueble.

Entonces, es imperativo destacar que se ha abordado el **primer supuesto específico** planteado, lo que implica un análisis de que el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato vulnera el derecho de uso de la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023. Por lo que, teniendo en cuenta la **guía de entrevistas**, el análisis de las **fichas documentales** y la conceptualización de los términos requeridos en la investigación, enfocadas en el **primer objetivo específico**, se confirma que el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato vulnera el derecho de uso de la propiedad, a raíz de que como lo confirmaron los especialistas en derecho, puede interrumpir la capacidad del arrendador de beneficiarse económicamente del arrendamiento y puede generarle conflictos sobre la posesión y control del inmueble. Estos hallazgos se refuerzan con el análisis de un documento jurisprudencial de la sala suprema civil de Lima, que establece que, al vencerse un contrato de arrendamiento, el arrendador debe solicitar la devolución del bien al arrendatario, postura respalda por los artículos 1700 y 1704 del código civil.

Además, los autores presentados en la investigación destacan que el incumplimiento contractual del arrendatario puede conducir al desalojo, lo que sugiere la necesidad de establecer plazos claros y mecanismos efectivos para resolver este tipo de situaciones en beneficio de ambas partes y en consonancia con los principios de justicia y equidad. Por último, las posturas consultadas destacan también que la inclusión de un desalojo administrativo en el procedimiento no contencioso podría agilizar la recuperación del uso de la propiedad, pero requeriría ajustes legales y administrativos para garantizar una aplicación justa y equitativa.

Siguiendo el enfoque metodológico delineado en este informe, es pertinente ahora mostrar la tabla correspondiente al **segundo objetivo específico** para una representación visual de los datos recopilados y analizados en el transcurso de la investigación:



Tabla 10.- Tabla de discusión del segundo objetivo específico

Segundo objetivo específico	Segundo supuesto específico
<p><b>Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago vulnera el derecho de disfrute de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023</b></p>	<p>El incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago vulnera el derecho de disfrute de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.</p>

Consiguientemente, respecto al **segundo objetivo específico**, es esencial definir el concepto de **incumplimiento contractual por falta de pago**, el cual, como lo manifiesto Hinestrosa (2019), se presenta cuando el arrendatario no cumple con la obligación de efectuar los pagos acordados en el contrato de arrendamiento, por lo que señala además que las partes tienen la opción de insistir en el cumplimiento, demandar la resolución del contrato o reclamar indemnización por daños y perjuicios. Aunado a ello, Tuiro (2022) destacó los principios de identidad, integridad y oportunidad de pago como parámetros legales para considerar el incumplimiento relativo. Por su parte. Ramos (2021), indicó que este incumplimiento perjudica al arrendador, ya que los arrendatarios pueden ocupar inmuebles sin pagar ningún alquiler; por ello, que la falta de pago afecta la estabilidad económica del arrendador y puede resultar en acciones legales para garantizar el cumplimiento del contrato.

Por su parte, también es fundamental entender lo que significa el **derecho de disfrute de la propiedad**, que según Vega (2023) abarcó todas las formas de aprovechamiento del bien, sujeto a restricciones contractuales y legales, además, incluye la obtención de frutos y la capacidad de conservación del inmueble. No obstante, Palop (2019) señaló que este derecho implica proteger tanto al propietario como al ocupante ilegal. Mientras el propietario debe mantener su derecho a la posesión y disfrute de su propiedad, el Estado debe garantizar medidas eficientes para restablecer el dominio del propietario y permitirle el uso de su bien. Es decir, el derecho de disfrute de la propiedad implica equilibrar los intereses del propietario y los derechos del ocupante ilegal, garantizando medidas legales para proteger los derechos de ambas partes.

Bajo esa premisa, en relación a la **séptima pregunta**, los entrevistados Huapaya, Castillo, Santoro, Viterri, Gherardi, Flores, Canchumanya, Cacya, Villar y Collao (2024) coincidieron que el incumplimiento contractual por parte de los arrendatarios impacta negativamente en los ingresos esperados del arrendamiento, generando preocupaciones financieras que afectan su derecho al disfrute de la propiedad. Específicamente, Viterri y Gherardi (2024) señalaron que este incumplimiento también obstaculiza la capacidad del propietario para mantener y utilizar la propiedad de manera rentable, afectando su gestión efectiva.

De igual manera, en la **octava pregunta**, los entrevistados concuerdan mayoritariamente en que los efectos del incumplimiento contractual están principalmente vinculados a aspectos económicos, afectando los ingresos del arrendador y su capacidad para cumplir con las obligaciones financieras asociadas a la propiedad. Flores, Villar y Collao (2024) destacan además que la falta de pago puede generar tensiones y conflictos en la comunidad, lo que afectaría la reputación y percepción del arrendador en el vecindario.

Por último, en relación a la **novena pregunta**, los entrevistados Huapaya, Castillo, Santoro, Viterri, Gherardi, Flores, Canchumanya, Cacya, Villar y Collao (2024) coincidieron por unanimidad en la necesidad de contar con bases legales claras relacionadas con la problemática planteada. Esto ayudaría a compensar las pérdidas económicas y los inconvenientes sufridos por el arrendador debido al incumplimiento del arrendatario, así como a la posibilidad de reclamar daños y perjuicios, favoreciendo así al equilibrio entre las partes involucradas, promoviendo la justicia en el ámbito del arrendamiento de propiedades y garantizando la integridad del sistema legal y la equidad en las relaciones contractuales.

Considerando lo anteriormente expuesto y en consonancia con las perspectivas recopiladas en las entrevistas, se resalta la necesidad de incorporar áreas de investigación más profundas para enriquecer este estudio. Este planteamiento encuentra respaldo en nuestro **análisis documental**, el cual corrobora las observaciones realizadas por los expertos en relación al **objetivo específico 2** de la investigación. Tanto el **Expediente N° 2836–2017-Callao** y la **Casación Nro. 23731–2018 - Corte suprema de justicia de la república**, manifestaron que la falta de pago incumple con las obligaciones contractuales y compromete los derechos de

propiedad, por lo que se destaca la importancia de los procedimientos legales para resolver estas disputas.

Asimismo, la falta de cumplimiento de esta acción lleva a la presunción de que el arrendatario no cumplido con sus obligaciones de pago, lo que facilita la aplicación del artículo 1697 del mismo código, que establece las condiciones para resolver un contrato de arrendamiento debido a la falta de pago por parte del arrendatario, en favor del demandante. Asimismo, ambos documentos jurídicos concuerdan de que el incumplimiento contractual por falta de pago compromete tanto la estabilidad financiera como los derechos de propiedad, resaltando la importancia de los procedimientos legales para resolver estas disputas.

En consecuencia, es relevante señalar que se ha abordado el **segundo supuesto específico** propuesto en la investigación, lo que implica que se ha analizado detalladamente que el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago vulnera el derecho de disfrute de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023, al privarlos de los beneficios económicos esperados del arrendamiento y poner en riesgo su capacidad para mantener y mejorar la propiedad, por lo que genera inestabilidad financiera y legal, afectando la capacidad del arrendador para utilizar y gestionar la propiedad de manera efectiva, así como creando preocupaciones financieras y sociales en la comunidad local.

Para finalizar, después de adherirse rigurosamente a las pautas delineadas en la **guía de entrevista**, realizar un análisis exhaustivo de las **fichas de análisis documental** y llegar a conclusiones conceptuales pertinentes, todas estas acciones se han enfocado en alcanzar el **segundo objetivo específico** de la investigación, se confirmó que el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago afecta el derecho de disfrute de la propiedad, a raíz de que como mencionaron los especialistas lo priva de muchos de sus derechos como arrendador, tal como lo es el derecho de disfrute de su propiedad que, como mencionaron los autores presentados, alberga no solo el control de su posesión, sino también de los beneficios que este le da al momento de ser arrendado.

Por tanto, al incumplir el arrendatario el contrato por falta de pago, está yendo en contra no solo contra del derecho de disfrute de la propiedad del arrendador, sino también contra el artículo 1666 del Código Civil, que establece las obligaciones del arrendador en un contrato de arrendamiento, según lo expuesto por los jueces. Por tanto, la existencia de bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores afectados por este incumplimiento es esencial para proteger sus derechos e intereses, promover la equidad en las relaciones contractuales y garantizar la eficacia del sistema legal en el ámbito del arrendamiento de propiedades.

## V. CONCLUSIONES

**Primera.** - Respecto al objetivo general analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario vulnera al derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023, se concluyó que el incumplimiento contractual del arrendatario tiene un impacto significativo en el derecho a la propiedad del arrendador en el distrito de Carabayllo. Este incumplimiento no solo afecta la capacidad del arrendador para mantener y ejercer sus derechos sobre la propiedad, sino que también tiene repercusiones económicas y legales, como la pérdida de ingresos esperados del alquiler y la necesidad de recurrir a procesos judiciales para proteger sus intereses.

**Segunda.-** Respecto al primer objetivo específico; determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato vulnera el derecho de uso de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023, se concluyó que los efectos económicos del incumplimiento contractual en los arrendamientos requiere una evaluación exhaustiva de diversos factores financieros, es decir, comprender los efectos económicos del incumplimiento contractual en los arrendamientos implica un análisis holístico de los impactos financieros directos e indirectos en todas las partes involucradas.

**Tercera.-** Respecto al segundo objetivo específico; determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago vulnera el derecho de disfrute de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023, se concluyó que implica examinar la pérdida de ingresos para el arrendador debido a pagos de alquiler incumplidos, los mismos que ocasionan efectos sociales que se extienden más allá de las partes involucradas, afectando la calidad de vida, relaciones sociales y estabilidad emocional de los afectados.

## VI. RECOMENDACIONES

**Primera.** - Respecto al objetivo general analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario vulnera al derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023, se recomendó que el Estado debe promover políticas públicas orientadas a proteger el derecho a la propiedad y garantizar que los arrendadores puedan ejercer sus derechos de manera adecuada y en armonía con el bien común y los límites legales establecidos.

**Segunda.-** Respecto al primer objetivo específico; determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato vulnera el derecho de uso de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023, se recomendó establecer plazos claros y mecanismos efectivos, así como la posible implementación de un desalojo administrativo en el procedimiento no contencioso para agilizar la recuperación del uso de la propiedad, contribuyendo así a mejorar la comprensión de los desafíos legales y prácticos en el ámbito del arrendamiento, a través aplicación más justa y equitativa de la ley en beneficio de ambas partes involucradas.

**Tercera.-** Respecto al segundo objetivo específico; determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago vulnera el derecho de disfrute de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023, se recomendó la existencia de bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores afectados por este incumplimiento para proteger sus derechos e intereses, promover la equidad en las relaciones contractuales y garantizar la eficacia del sistema legal en el ámbito del arrendamiento de propiedades, tales como un desalojo administrativo no contencioso por parte de las municipalidades locales. Por lo que, la decisión de implementarlo dependerá de la legislación, prácticas existentes y las necesidades específicas de cada caso, asegurando el respeto de los derechos de todas las partes involucradas.

## REFERENCIAS

- Agurto, Moreno, J. F. (2020). El desalojo notarial. *Ius Vocatio*, 3(3), 15-35. <https://doi.org/10.35292/iusVocatio.v3i3.426>
- Algaba, S. (2021) El control de la renta en el arrendamiento de vivienda (Price Control on the Rental Housing). *InDret* 1, 1-41. <https://ssrn.com/abstract=3963814>
- Arnau Moya, F. (2020). Lecciones de derecho civil III. Derechos reales. Derecho inmobiliario registral. *Repositori Universitat Jaime I. Sapientia*(164). <http://dx.doi.org/10.6035/Sapientia164>
- Calvo, P. (2022). Una ética de la investigación en el marco de las éticas aplicadas. *Veritas*, (52), 29-51. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-92732022000200029>
- Castilla Colquehuanca, J. S. (2023). *Ensayos sobre Derecho civil patrimonial y no patrimonial Doctrina, jurisprudencia y análisis normativo*. Universidad Nacional del Altiplano de Puno. <https://doi.org/10.56187/unap.fcjp.lib.8>
- Cherry, K. (junio, 2022). Basic Research in Psychology. <https://www.verywellmind.com/what-is-basic-research-2794876>
- Coronado, L. (2023) Aplicación de tutela sumaria en procesos de desalojo por vencimiento de contrato de arrendamiento. *YachaQ: Revista De Derecho*, (14), 69-77. <https://doi.org/10.51343/yq.vi14.1061>  
<https://revistas.unsaac.edu.pe/index.php/ry/article/view/1061>
- De la Maza, I., & San Miguel, L. (2022) Lo indeseable de una aplicación estricta del artículo 1945 CC: Una proposición de Lege Dat. *Revista de ciencias sociales*, (81), 13-48. <https://dx.doi.org/10.22370/rcs.2022.81.3562>
- Edwards, M., Van Den Dries, L., The Grotenhuis, M. Stenberg S-k, Wolf, L. (2021) Dutch tenants at risk of eviction: Identifying predictors of eviction orders. *Plos One*, 16(7), 1-15. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0254489>

- Flores, M. y Garduño, A. (2023) ¿Cualitativo o cuantitativo? El estudio del Customer Journey desde un enfoque metodológico. *Lúmina*, 24(2), 1-18. <https://www.proquest.com/scholarly-journals/cualitativo-o-cuantitativo-el-estudio-del/docview/2876500714/se-2>
- Galdo Jiménez, A. J. (2021). El razonamiento deductivo, inductivo y abductivo: Diferencias e integración desde ejemplos empresariales. *Phainomenon*, 20(2), 203–222. <https://doi.org/10.33539/phai.v20i2.2458>
- Giancaspro, M. (2023) 'It's Just Business' Or Is It? When an Efficient Breach of Contract Becomes Unconscionable Conduct Under the Australian Consumer Law. *Monash University Law Review*, 48(2), 1-38. <https://ssrn.com/abstract=4373726>
- Granados, J. y Pozo, E. (2021) La vulneración del derecho a la propiedad privada y seguridad jurídica con la declaratoria de utilidad pública o interés social con fines de expropiación. *Revista Científico-Académica Multidisciplinaria ISSN: 2550-682X*, DOI: 10.23857/pc.v6i11.3314 <https://polodelconocimiento.com/ojs/index.php/es/article/view/3314/7377>
- Gromis, A., Fellows I. Hendrickson, R., Edmons L., Porton A., & Desmond, M. (2022) Estimating eviction prevalence across the United States. *PNAS*, 119(21), 1-8. <https://doi.org/10.1073/pnas.2116169119>
- Gudiel-Castro, F., Cavero-Aybar, H., & Tacora-Quispe, J. (2022). Análisis en el desarrollo de las diligencias preliminares y amparo tutelar del delito de usurpación de predio, Segunda Fiscalía Penal de Quispicanchi – Cusco, 2021. 593 *Digital Publisher CEIT*, 7(4-2), 450-457. <https://doi.org/10.33386/593dp.2022.4-2.1336>
- Hanna, A., Denton, E., Smart, A., & Smith-Loud, J. (2020, January). Towards a critical race methodology in algorithmic fairness. In *Proceedings of the 2020 conference on fairness, accountability, and transparency* (pp. 501-512). <https://dl.acm.org/doi/abs/10.1145/3351095.3372826>



- Hernández Maldonado, E. A. (2023). Las Implicaciones del Enfoque Hermenéutico Interpretativo en Investigación Educativa. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(4), 10561-10576. [https://doi.org/10.37811/cl\\_rcm.v7i4.8069](https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i4.8069)
- Hernández, S. y Ávila, D. (2020) Técnicas e instrumentos de recolección de datos. *Boletín Científico de las Ciencias Económico Administrativas del ICEA*, 9(17), 51-53. [https://www.researchgate.net/publication/347600550\\_Tecnicas\\_e\\_instrumentos\\_de\\_recoleccion\\_de\\_datos](https://www.researchgate.net/publication/347600550_Tecnicas_e_instrumentos_de_recoleccion_de_datos)
- Hinestrosa, F. (2019) Notas sobre la responsabilidad por incumplimiento de las obligaciones. *Revista de derecho privado*, 36, 5-25. [Notas sobre la responsabilidad por incumplimiento de las obligaciones \(scielo.org.co\)](https://scielo.org.co/Notas_sobre_la_responsabilidad_por_incumplimiento_de_las_obligaciones)
- Khair, U., Rihan K, E., & Misnawati, M. (2021). Indonesian language teaching in elementary school: Cooperative learning model explicit type instructions chronological technique of events on narrative writing skills from interview texts. *Revista de Lingüística y Cultura*, 6(S2), 172-184. <https://doi.org/10.21744/lingcure.v6nS2.1974>
- Larroucau Torres, J. (2023). El nuevo juicio de precario y la aplicación de la Ley N° 21.461 de 2022 al sistema de acciones reales. *Revista de Derecho Valdivia*, 36(1), 263-283. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-09502023000100263>
- Leasing, D., y León, E. (2022) El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil. [Tesis de Maestría, Universidad inca Garcilaso de la Vega]. [El vencimiento del contrato de arrendamiento y sus implicancias jurídicas en el desalojo de bien inmueble en el código civil \(uiqv.edu.pe\)](https://uiqv.edu.pe/El_vencimiento_del_contrato_de_arrendamiento_y_sus_implicancias_juridicas_en_el_desalojo_de_bien_inmueble_en_el_codigo_civil)
- Lértora, F. M. (2020). Locación de inmuebles: la ley 27.551 y su relación con la normativa de emergencia. *Revista De La Facultad De Ciencias Económicas*, 25(2), 161–179. <https://doi.org/10.30972/rfce.2524570>
- López, P. (2019) Obligaciones y responsabilidad civil. *Revista chilena de derecho privado*, (32), 127-145. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722019000100127>

- MacQueen, H. (2019) Restitution upon rescission for breach of contract, mutuality, and unjustified enrichment: *Lyle v Websters*. *Edinburgh Law Review*, 23(2), 278-283. <https://doi.org/10.3366/elr.2019.0558>
- Olavarría Fernández, L. I., y Mena Dávila, J. H. (2023). La posesión como presupuesto para adquirir la propiedad de un bien mueble o inmueble por el decurso del tiempo y la falta de diligencia del propietario. *Tecnohumanismo*, 3(2), 48–92. <https://doi.org/10.53673/th.v3i2.225>
- Palop, M. (2019) La problemática social y jurídica sobre el desalojo de viviendas ocupadas ilegalmente. *Justicia*, (2), 373–393. <https://vlex.es/vid/problematika-social-juridica-desalojo-839735612>
- Peralta, N., Castellaro, M., & Santibanez, C. (2020) Analysing Textual Data As a Methodology to Approach Argumentation: A Research Work Among Undergraduate Students from Chilean Universities. *Íkala, Revista De Lenguaje Y Cultura*, 25(1), 209–227. <https://doi.org/10.17533/udea.ikala.v25n01a02>
- Pereira, E. (2022) Ruptura entre promesas, voluntad y autonomía: ¿qué justifica la fuerza obligatoria del contrato? *Derecho PUCP*, (89), 291-323. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.202202.010>
- Piñero, L. y Lorheny, Perozo Lorheny, (2021). Enfoque de no escisión en la investigación cualitativa. 50 (5-16). ISSN 1856-1594. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7984662>
- Priya, A. (2021). Case Study Methodology of Qualitative Research: Key Attributes and Navigating the Conundrums in Its Application. *Sociological Bulletin*, 70(1), 94-110. <https://doi.org/10.1177/0038022920970318>
- Ramos, F. (2021) El sobreendeudamiento como problema legal y social. Propuesta de reforma del Código de Protección y Defensa del Consumidor. *Desde el Sur*, 13(1). <https://dx.doi.org/10.21142/des-1301-2021-011>
- Rodas, F. & Santillán, J. (2019) Breves consideraciones sobre la Metodología de la Investigación para investigadores principiantes. *INNOVA Research Journal*, 4(3), 170–184. <https://doi.org/10.33890/innova.v4.n3.2019.974>

- Rolnik, R., Guerreiro, I., y Marín-Toro, A. (2021) Rental housing -formal and informal- as a new frontier of housing financialization in Latin America. *Revista INVI*, 36(103), 19-53. <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>
- Romero Urréa, H., Real Cotto, J. J., Ordoñez Sánchez, J. L., Gavino Díaz, G. E., & Saldarriaga, G. (2022) Metodología de la investigación. *ACVENISPROH*. <https://doi.org/10.47606/ACVEN/ACLIB0017>
- Sánchez Flores, F. A. (2019) Fundamentos epistémicos de la investigación cualitativa y cuantitativa: consensos y disensos. *Revista Digital de Investigación en Docencia Universitaria*, 13(1), 102-122. <https://dx.doi.org/10.19083/ridu.2019.644>
- Shevchuk, Yevhenii (2019) Negotiating damages for breach of contract after *Morris-Garner v One Step*. *Oxford University Commonwealth Law Journal*, 19(2), 284-297, <https://doi.org/10.1080/14729342.2019.1678105>
- Silva Fernández, R. (2019). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Eleuthera*, 20, 135–154. <https://doi.org/10.17151/elev.2019.20.8>
- Sotomayor, J. (2019) El desalojo y sus implicancias. *Revista Jurídica del Instituto Peruano de Estudios Forenses*, (79), 43-60. <https://www.librejur.info/index.php/revistajuridica/article/view/54>
- Tuiro Layme, A. E. (2022). El incumplimiento y la resolución en los contratos inmobiliarios. *Ius Inkarri*, 11(12), 69–84. <https://doi.org/10.59885/iusinkarri.2022.v11n12.03>
- Valdelamar Támara, N. E., Parra Castro, E. R. y Arrieta Oviedo, J. P. (2020). Efectos de la conciliación extrajudicial en derecho en los procesos de restitución de bien inmueble arrendado originados en contratos celebrados de forma verbal, año 2017. *Libro Acceso a la justicia y construcción de paz*, 133-163. <https://doi.org/10.21892/978-958-5547-80-3.6>

- Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Las características del derecho a la propiedad*. Gaceta civil y procesal civil: Revista De Derecho, (68), 71-79. [https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi\\_de\\_recho\\_propiedad.pdf?sequence=1](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi_de_recho_propiedad.pdf?sequence=1)
- Vega Garcia, P. (2023). La propiedad Intelectual como derecho real y de propiedad. *Revista La Propiedad Inmaterial*. 36 (nov. 2023), 109–130. DOI: <https://doi.org/10.18601/16571959.n36.05>.
- Vives, T. y Hamui, L. (2021) La codificación y categorización en la teoría fundamentada, un método para el análisis de los datos cualitativos. *Investigación En Educación Médica*, 10(40), 97-104. [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S2007-50572021000400097&script=sci\\_abstract](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S2007-50572021000400097&script=sci_abstract)

## ANEXOS

### ANEXO 1: Tabla de categorización

Categoría de estudio	Definición Conceptual	Subcategorías	Indicadores
El incumplimiento o contractual	Giancaspro (2022) <b>define conceptualmente</b> como aquel incumplimiento de las partes frente a las obligaciones contractuales, siendo que dicha falta condena al pago de una compensación monetaria u otro tipo de compensación.	La Falta de pago	Vulnera
		Vencimiento de contrato	Vulnera
El derecho a la propiedad	Silva (2019) <b>define conceptualmente</b> como un derecho individual y absoluto, que está limitado únicamente por la prohibición de hacer daño a los demás, denominado también el derecho real en una cosa corporal que faculta a gozar, disfrutar, disponer de ella, no siendo contraria a la ley o derecho ajeno (p.151).	Uso de la propiedad	Vulnera
		Disfrute de la propiedad	Vulnera

Fuente: *Elaboración propia 2024.*

## ANEXO 2: Instrumentos de recolección de datos



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### GUIA DE ENTREVISTA

Título: El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

Nombre:

Cargo :

Institución :

### OBJETIVO GENERAL

Analizar si el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad**, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** El **incumplimiento del contrato de arrendamiento**, en el derecho contractual las obligaciones deben ser cumplidas. Ello supone que, la obligación de realizar la prestación debe ser realizada en virtud del contrato, y si cualquiera de las partes no cumple, estará supeditada a pagar una compensación monetaria u otro tipo de compensación.

**El derecho de propiedad**, es un derecho constitucional garantizado por el Estado el cual es ejercido en armonía al bien común y los límites de la ley, donde nadie puede ser privado de su propiedad, salvo causal de necesidad publica o seguridad nacional previo pago de un justiprecio por el perjuicio ocasionado.

1. En su opinión, ¿Cómo el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

---

---

---

---

---

---

2. De acuerdo a su experiencia ¿Cuáles son las herramientas legales a favor del arrendador para prevenir el **incumplimiento contractual** del pago de la merced conductiva que otorgue mayor tutela a los **derechos de propiedad** del arrendador?

---

---

---

---

3. En ese contexto ¿Cuáles son las alternativas normativas eficaces para la restitución de la **propiedad** cuando el arrendatario no abandona la propiedad ante el **incumplimiento contractual**?

---

---

---

---

---

**PRIMER OBJETIVO ESPECÍFICO**

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** vulnera el **derecho de uso** de la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023.

**Premisa:** Una de las formas de vulnerar el derecho del arrendador se presenta ante el **vencimiento del contrato** de arrendamiento, ya que estos tipos de contratos están sujetos a un periodo de plazo, donde una vez culminada se hace la entrega del bien arrendado. Sin embargo, la realidad dista de los acuerdos. Privando esta situación, **el derecho de uso del titular, que** afecta su derecho de exclusión a terceros sobre el uso y sus distintas formas de explotación del bien ya que el arrendador no tiene dominio de su bien.

4. Explique usted ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** vulnera el derecho de **uso de la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabaylo?

---

---

---

---

5. De acuerdo a su experiencia ¿Qué medidas de seguridad ha previsto la ley a favor del arrendador para recobrar el **uso de la propiedad** a fin de evitar la pérdida de ingresos y depreciación de la propiedad al **vencimiento de contrato**?

---

---

---

---

---

---

6. En ese contexto ¿Cree que se debería de considerar dentro del procedimiento no contencioso un desalojo administrativo por incumplimiento contractual del arrendatario por **vencimiento de contrato** para la restitución del **derecho de uso** de la propiedad?

---

---

---

---

### SEGUNDO OBJETIVO ESPECÍFICO

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por falta de pago** vulnera el derecho de **disfrute de la propiedad**, distrito de Carabaylo, 2023.

**Premisa:** Un realidad Social preocupante, es **la falta de pago** en el contexto de contratos de arrendamiento, ya que el arrendatario no cumple con su obligación de efectuar los pagos acordados en el contrato por el uso o la ocupación de un inmueble. Perjudicando **el derecho de disfrute** de la propiedad al evitar el dominio de todo aprovechamientos y utilidades del bien, asimismo el derecho de goce también incluye la posibilidad de obtener los frutos del bien sean civiles, naturales e industriales.

7. Aunado a esto, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por **falta de pago** vulnera el **derecho de disfrute** de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabaylo?

---

---

---

---

---

8. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Qué, efectos económicos y sociales genera **la falta de pago** del arrendatario, más aún si se priva el **disfrute de la propiedad**?

---

---

---

---

---



9. Finalmente, ¿Ud. considera que debe existir bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores que ven privado su **derecho de disfrute** y deben recurrir a un proceso de desalojo para conseguir la restitución de la propiedad, ante el incumplimiento contractual **por falta de pago**?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**FIRMA Y SELLO**

### ANEXO 3: Ficha de validación de instrumentos para la recolección



**Matriz de validación de la Guía de entrevista de la categoría  
EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

El incumplimiento del contrato de arrendamiento, En el derecho contractual las obligaciones deben ser cumplidas. Ello supone que, la obligación de realizar la prestación debe ser realizada en virtud del contrato, y si cualquiera de las partes no cumple, estará supeditada a pagar una compensación monetaria u otro tipo de compensación.


Subcategoría	Indicador	Ítem	S	C	C	R	Observación
			u	l	o	e	
			f	a	h	l	
			i	r	e	e	
			c	i	r	v	
			i	d	e	a	
			e	a	n	n	
			n	d	c	c	
			c	i	i	a	
			a				
incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato	afecta	1. En su opinión, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario afecta el derecho a la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabayllo?	1	1	1	1	
	afecta	2. De acuerdo a su experiencia ¿Cuáles son las herramientas legales a favor del arrendador para prevenir el incumplimiento contractual del pago de la merced conductiva que otorgue mayor tutela a los derechos de propiedad del arrendador?	1	1	1	1	
el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago	afecta	3. En ese contexto ¿Cuáles son las alternativas normativas eficaces para la restitución de la propiedad cuando el arrendatario no abandona la propiedad ante el incumplimiento contractual?	1	1	1	1	
	afecta	4. Explique usted ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato vulnera el derecho de uso de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabayllo?	1	1	1	1	

**Matriz de validación de la Guía de entrevista de la categoría  
DERECHO DE PROPIEDAD**

El derecho de propiedad, es un derecho constitucional garantizado por el Estado el cual es ejercido en armonía al bien común y los límites de la ley, donde nadie puede ser privado de su propiedad, salvo causal de necesidad pública o seguridad nacional previo pago de un justiprecio por el perjuicio ocasionado.

Subcategoría	Indicador	Ítem	S	C	C	R	Observación
			u	l	o	e	
			f	a	h	l	
			i	r	e	e	
			c	i	r	v	
			i	d	e	a	
			e	a	n	n	
			n	d	c	c	
			c	i	i	a	
			a				
derecho de uso de la propiedad	afecta	5. De acuerdo a su experiencia ¿Qué medidas de seguridad ha previsto la ley a favor del arrendador para recobrar el uso de la propiedad a fin de evitar la pérdida de ingresos y depreciación de la propiedad al vencimiento de contrato?	1	1	1	1	
	afecta	6. En ese contexto ¿Cree que se debería de considerar dentro del procedimiento no contencioso un desalojo administrativo por incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato para la restitución del derecho de uso de la propiedad?	1	1	1	1	
derecho de disfrute de la propiedad	afecta	7. Aunado a esto, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago vulnera el derecho de disfrute de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabayllo?	1	1	1	1	
	afecta	8. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Qué efectos económicos y sociales genera la falta de pago del arrendatario, más aún si se priva el disfrute de la propiedad?	1	1	1	1	
	afecta	9. Finalmente, ¿Ud. considera que debe existir bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores que ven privado su derecho de disfrute y deben recurrir a un proceso de desalojo para conseguir la restitución de la propiedad, ante el incumplimiento contractual por falta de pago?	1	1	1	1	

**Ficha de validación de juicio de experto**

Nombre del instrumento	Guía de entrevista
Objetivo del instrumento	Validar el contenido del instrumento
Nombres y apellidos del experto	Guillén Chávez Rafael A.
Documento de identidad	09964399
Años de experiencia en el área	5 años de experiencia
Máximo Grado Académico	Maestría
Nacionalidad	Peruano
Institución	UCV
Cargo	Docente
Número telefónico	994369950
Firma	 GUILLEN CHAVEZ RAFAELA ABOGADO Reg. C.A.L.N. 1677
Fecha	12/06/24

**Matriz de validación de la Guía de entrevista de la categoría  
EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

El incumplimiento del contrato de arrendamiento, En el derecho contractual las obligaciones deben ser cumplidas. Ello supone que, la obligación de realizar la prestación debe ser realizada en virtud del contrato, y si cualquiera de las partes no cumple, estará supeditada a pagar una compensación monetaria u otro tipo de compensación.

Subcategoría	Indicador	Ítem	S	C	C	R	Observación
			u	l	o	e	
			f	a	h	e	
			i	r	e	e	
			c	i	r	v	
			i	d	e	a	
			e	a	n	n	
			n	d	c	c	
			c	i	i	a	
			a				
incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato	afecta	1. En su opinión, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario afecta el derecho a la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabaylo?	1	1	1	1	
	afecta	2. De acuerdo a su experiencia ¿Cuáles son las herramientas legales a favor del arrendador para prevenir el incumplimiento contractual del pago de la merced conductiva que otorgue mayor tutela a los derechos de propiedad del arrendador?	1	1	1	1	
el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago	afecta	3. En ese contexto ¿Cuáles son las alternativas normativas eficaces para la restitución de la propiedad cuando el arrendatario no abandona la propiedad ante el incumplimiento contractual?	1	1	1	1	
	afecta	4. Explique usted ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato vulnera el derecho de uso de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabaylo?	1	1	1	1	



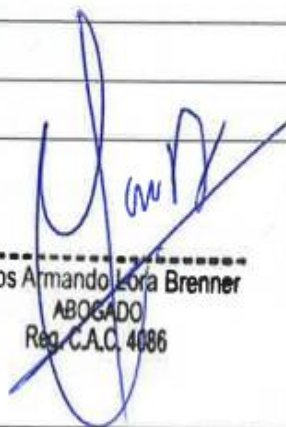
**Matriz de validación de la Guía de entrevista de la categoría  
DERECHO DE PROPIEDAD**

El derecho de propiedad, es un derecho constitucional garantizado por el Estado el cual es ejercido en armonía al bien común y los límites de la ley, donde nadie puede ser privado de su propiedad, salvo causal de necesidad pública o seguridad nacional previo pago de un justiprecio por el perjuicio ocasionado.

Subcategoría	Indicador	Item	S u l f i c i e n d c i a	C o h r e v i d e a n d c i a	C o h r e v i d e a n d c i a	R e e v i d e a n d c i a	Observación
derecho de uso de la propiedad	afecta	5. De acuerdo a su experiencia ¿Qué medidas de seguridad ha previsto la ley a favor del arrendador para recobrar el uso de la propiedad a fin de evitar la pérdida de ingresos y depreciación de la propiedad al vencimiento de contrato?	/	/	/	/	
	afecta	6. En ese contexto ¿Cree que se debería de considerar dentro del procedimiento no contencioso un desalojo administrativo por incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato para la restitución del derecho de uso de la propiedad?	/	/	/	/	
derecho de disfrute de la propiedad	afecta	7. Aunado a esto, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago vulnera el derecho de disfrute de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabayillo?	/	/	/	/	
	afecta	8. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Qué, efectos económicos y sociales genera la falta de pago del arrendatario, más aún si se priva el disfrute de la propiedad?	/	/	/	/	
	afecta	9. Finalmente, ¿Ud. considera que debe existir bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores que ven privado su derecho de disfrute y deben recurrir a un proceso de desalojo para conseguir la restitución de la propiedad, ante el incumplimiento contractual por falta de pago?	/	/	/	/	



Ficha de validación de juicio de experto

Nombre del instrumento	Guía de entrevista
Objetivo del instrumento	Validar el contenido del instrumento
Nombres y apellidos del experto	CARLOS ARMANDO LORA BRENNER
Documento de identidad	06650616
Años de experiencia en el área	25
Máximo Grado Académico	DOCTOR
Nacionalidad	PERUANA
Institución	UCV
Cargo	DTC
Número telefónico	987 824 353
Firma	 Carlos Armando Lora Brenner ABOGADO Reg. C.A.C. 4086
Fecha	12-06-2024

**Matriz de validación de la Guía de entrevista de la categoría**
**EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

El incumplimiento del contrato de arrendamiento, En el derecho contractual las obligaciones deben ser cumplidas. Ello supone que, la obligación de realizar la prestación debe ser realizada en virtud del contrato, y si cualquiera de las partes no cumple, estará supeditada a pagar una compensación monetaria u otro tipo de compensación.

Subcategoría	Indicador	Item	S	C	C	R	Observación
			u	f	i	c	
			i	r	e	v	
			d	e	a		
			e	a	n	n	
			n	d	c	c	
			c	i	i		
			i	a	a		
			a				
incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato	afecta	1. En su opinión, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario afecta el derecho a la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabayllo?	/	/	/	/	
el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago	afecta	2. De acuerdo a su experiencia ¿Cuáles son las herramientas legales a favor del arrendador para prevenir el incumplimiento contractual del pago de la merced conductiva que otorgue mayor tutela a los derechos de propiedad del arrendador?	/	/	/	/	
	afecta	3. En ese contexto ¿Cuáles son las alternativas normativas eficaces para la restitución de la propiedad cuando el arrendatario no abandona la propiedad ante el incumplimiento contractual?	/	/	/	/	
	afecta	4. Explique usted ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato vulnera el derecho de uso de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabayllo?	/	/	/	/	




**Matriz de validación de la Guía de entrevista de la categoría  
DERECHO DE PROPIEDAD**

El derecho de propiedad, es un derecho constitucional garantizado por el Estado el cual es ejercido en armonía al bien común y los límites de la ley, donde nadie puede ser privado de su propiedad, salvo causal de necesidad pública o seguridad nacional previo pago de un justiprecio por el perjuicio ocasionado.

Subcategoría	Indicador	Ítem	S	C	C	R	Observación
			u	l	o	e	
			f	a	h	i	
			i	r	e	e	
			c	i	r	v	
			i	d	e	a	
			e	a	n	n	
			n	d	c	c	
			c	i	i	a	
			i	a	a		
			a				
derecho de uso de la propiedad	afecta	5. De acuerdo a su experiencia ¿Qué medidas de seguridad ha previsto la ley a favor del arrendador para recobrar el uso de la propiedad a fin de evitar la pérdida de ingresos y depreciación de la propiedad al vencimiento de contrato?					
	afecta	6. En ese contexto ¿Cree que se debería de considerar dentro del procedimiento no contencioso un desalojo administrativo por incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato para la restitución del derecho de uso de la propiedad?					
derecho de disfrute de la propiedad	afecta	7. Aunado a esto, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago vulnera el derecho de disfrute de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabaylo?					
	afecta	8. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Qué, efectos económicos y sociales genera la falta de pago del arrendatario, más aún si se priva el disfrute de la propiedad?					
	afecta	9. Finalmente, ¿Ud. considera que debe existir bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores que ven privado su derecho de disfrute y deben recurrir a un proceso de desalojo para conseguir la restitución de la propiedad, ante el incumplimiento contractual por falta de pago?					

Ficha de validación de juicio de experto

Nombre del instrumento	Guía de entrevista
Objetivo del instrumento	Validar el contenido del instrumento
Nombres y apellidos del experto	ANGEL FERNANDO LA FORA GUERRA NO
Documento de identidad	DNI 09961844
Años de experiencia en el área	15 AÑOS
Máximo Grado Académico	DOCTOR
Nacionalidad	PERUANA
Institución	UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO
Cargo	DOCENTE ADICIONAL COMPLETO
Número telefónico	980758947
Firma	
Fecha	21-05-2024

## ANEXO 4: Ficha de análisis documental

### OBJETIVO GENERAL:

Analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario vulnera el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023.

#### Ficha de análisis de fuente de documentos - casación

#### Identificación de la Fuente:

Casación Nro. 316 - 2015 – Corte Suprema de Justicia de la República Sala Civil Permanente

Link:

[https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/94c8f0804d28861c97d1f7ac25b7f59d/Resolucion\\_316-2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=94c8f0804d28861c97d1f7ac25b7f59d](https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/94c8f0804d28861c97d1f7ac25b7f59d/Resolucion_316-2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=94c8f0804d28861c97d1f7ac25b7f59d)

Texto relevante	Análisis del contenido
<p>La casación se presenta como una posibilidad viable que tiene como objetivo ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales para verificar si se han respetado las normas que garantizan el debido proceso. En relación al numeral III de la resolución, es esencial destacar que el inciso 3 del Artículo 139 de la constitución política del Perú establece el derecho de las partes a recibir una resolución fundada en derecho, lo que implica que los tribunales están obligados a justificar sus fallos, exponiendo los elementos de hecho que los respalda al incumplimiento contractual. En cuanto a la sentencia de la sala de mérito, esta concluye que no se ha probado el pago de los arrendamientos desde abril hasta noviembre de 2007, debido a la falta de pruebas convincentes. Se menciona una declaración escrita de Verónica Marcos, de fecha 28/11/2006, en la que afirma haber recibido una suma de dinero de SIGDELA S.A., correspondiente al pago de las rentas de los meses mencionados. Sin embargo, esta declaración fue válida recién el 12/05/2010, después de que Rosina Sanabria adquiriese el predio. No obstante, se omite el hecho de que la certificación no es una copia simple, sino una copia legalizada desde el 24/04/2007. Además, se destaca que no se consideró la renta de Verónica Marco, la cual podría haberse corroborado a través del</p>	<p>Respecto a la casación, hacemos hincapié en la obligación de los tribunales de fundamentar sus fallos conforme al Artículo 139 de nuestra carta magna y otras normativas legales pertinentes. Además, destacamos la importancia de una motivación rigurosa para asegurar que la resolución judicial se base en una evaluación racional de los hechos y no en arbitrariedad. La falta de pago vulnera el derecho a la propiedad y al incumplimiento contractual. Se evidencia que la sala de mérito concluye que no se ha acreditado el pago de arriendos debido a la insuficiencia de pruebas. Sin embargo, se señala que la certificación del pago de rentas, aunque posterior a la adquisición del predio por parte de la demandante, no fue debidamente considerada. Además, se omite la renta de Verónica Marco, que podría haberse verificado a través de registros bancarios. Damos la sentencia por una descripción incompleta de los medios probatorios y por no realizar un análisis detallado de los mismos, lo que constituye una infracción al derecho a una debida motivación.</p>

registro de cheques en dólares de SCOTIANBANK.	
--	--

**Ponderamiento**

En conclusión, esta casación emitida por la Sala es cuestionada debido a la insuficiencia de pruebas consideradas y al **incumplimiento del deber** de motivación detallada en la descripción judicial. Se concluye que la certificación de pago de rentas, aunque posterior a la adquisición del predio por parte del demandante, omite la renta de Verónica Marco, la cual podría haber sido corroborada mediante los registros bancarios. La falta de debida motivación y la evaluación rigurosa de las pruebas podrían constituir una vulneración del derecho a la propiedad, según lo establecido en las disposiciones legales pertinentes. Además, es importante mencionar que la casación interpuesta por SIGDELO fue declarada fundada, lo que implica que se reconoció la existencia de irregularidades en la sentencia de la sala de mérito. En consecuencia, se ordenó a la quinta sala especializada en lo civil de la corte de justicia de Lima emitir una nueva resolución conforme a derecho, tomando en consideración las observaciones y argumentos presentados durante el proceso de casación.

## OBJETIVO GENERAL

Analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario vulnera al derecho a la propiedad, distrito de Carabayillo, 2023.

### Ficha de análisis de fuente de documentos - Identificación de la Fuente:

Casación N° 4954-2018 Lima

Link: <https://cdn.gacetajuridica.com.pe/laley/Casaci%C3%B3n%20N.o%204954-2018%20LALEY.pdf>

Texto relevante	Análisis del contenido
<p>Se alega la vulneración del artículo 912 del Código Civil, argumentando que se ha infringido la normativa al no establecer correctamente la relación lógica entre el contenido del artículo mencionado y las ventajas que deberían otorgarse al poseedor, quien es considerado sujeto protegido por dicha disposición.</p> <p>Aunque la inscripción registral no es obligatoria para considerarse propietario de un bien inmueble, según nuestro código civil, la transferencia de propiedad se efectúa simplemente mediante el consentimiento de las partes, tal como lo establece el artículo 949. En este sentido, la inscripción en el registro sirve para hacer pública la titularidad del <b>DERECHO DE PROPIEDAD</b> y protegerla según los principios de legitimidad, publicidad y buena fe.</p>	<p>De acuerdo con lo establecido en el artículo 912 del Código Civil, el poseedor que actúa como propietario del bien tiene el derecho de transferirlo o enajenarlo. Sin embargo, la parte recurrida argumenta que esta situación no se evidencia en el presente caso, ya que no se ha demostrado que los demandados cuenten con un derecho inscrito sobre el inmueble objeto de la compraventa, lo cual generaría convicción sobre su propiedad.</p> <p>El artículo 949 del Código Civil establece que los propietarios de bienes inmuebles tienen todos los derechos necesarios para ejercer su propiedad, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 923 del mismo código. Además, sostiene que la fecha exacta de la transferencia no es un requisito indispensable, ni tampoco lo son los requisitos para la formalización de la escritura pública, especialmente si las partes reconocen la autenticidad del documento y coinciden en la fecha en que fue elaborado.</p>

### Ponderamiento

En conclusión, esta casación resalta la importancia de la titularidad de la propiedad ya que este no depende exclusivamente de la inscripción registral, sino que puede establecerse mediante el consentimiento de las partes involucradas, como lo establece el artículo 949 del código civil. Esto resalta la importancia de comprender la relación entre las disposiciones legales y su aplicación en el ámbito jurídico.

**PRIMER OBJETIVO ESPECIFICO:**

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato vulnera el derecho de uso de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

**Ficha de análisis de fuente de documentos – CASACION**

Identificación de la Fuente:

Sala Civil Permanente- Casación N° 908 – 2016

Link: [https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/06/Desalojo-por-ocupaci%C3%B3n-precaria-Casaci%C3%B3n-908-2016-Del-Santa-Legis.pe\\_.pdf](https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2018/06/Desalojo-por-ocupaci%C3%B3n-precaria-Casaci%C3%B3n-908-2016-Del-Santa-Legis.pe_.pdf)

Texto relevante	Análisis del contenido
<p>El cuarto Pleno Casatorio (Expediente número 2195 – 2011- Ucayali) ha establecido un precedente judicial que vincula a todos los jueces de la república, según lo dispuesto en el artículo 400 del código procesal civil. Según este precedente, se considera que una persona está en posesión precaria cuando ocupa un inmueble que no es de su propiedad, sin pagar renta y sin tener un título legal para hacerlo, o cuando el título que posee no ofrece protección alguna frente a la reclamación del propietario.</p> <p>En cuanto a la supuesta infracción artículo 1700 del código civil, la instancia de mérito no ha cometido tal falta. Según lo establecido en dicha norma y conforme a la interpretación de la Corte Suprema de la Republica en el IV Pleno Casatorio, se presume que el contrato de arrendamiento continua vigente hasta que el arrendador solicite la devolución del bien. Esta continuación del contrato ha sido demostrada según el criterio de las instancias de mérito.</p> <p>Es importante destacar que los pagos realizados por el demandado después de la expiración del contrato y de haber recibido el requerimiento de devolución del bien, no pueden interpretarse como una indicación de la continuación del contrato de</p>	<p>Mencionando el cuarto plenario casatorio civil, enfatizando que al vencerse un contrato de arrendamiento se convierte en un supuesto de posesión precario, debido a eso el arrendador debe requerir la devolución del bien al arrendatario; coligando al juzgado que tramite este proceso si es que resulta competente para poder resolverlo debido al no existir una cuantía determinada, mencionando a los artículos 1700 y 1704 del código civil, estos establecen que el arrendatario teniendo en su poder el bien del arrendador no debe existir una renovación automática tacita sino que debe tener una comunicación del arrendamiento hasta que el arrendador pueda solicitar su devolución, mediante cartas notariales que demuestren que el arrendador no ha tenido ningún impedimento para solicitar la renta, estos cobros son importantes para la continuidad del arrendamiento del al derecho que tiene inscrito el demandante.</p> <p>Con ello, artículo 1700 del código civil alega que, a dicha base sustancial la excepción de incompetencia ha sido socavada, ya que no se ha tomado en consideración que, después del requerimiento notarial, se realizaron nuevos pagos de la renta. Por lo tanto, no</p>

<p>arrendamiento. Esto se fundamenta en los establecido en el artículo 1700 del Código civil, así como en el artículo 1704 del mismo código, que establece que, una vez <b>finalizado el contrato de arrendamiento</b>, si el arrendatario no devuelve el bien, el arrendador tiene un derecho a exigir una devolución y a cobrar una penalidad o una prestación equivalente a la renta del periodo anterior, sin que esto signifique la continuación del contrato de arrendamiento.</p>	<p>se ha dado por finalizado el contrato de arrendamiento.</p>
--	--

**Ponderamiento**

En conclusión, este caso de casación resalta la importancia del cuarto pleno casatorio ya que en este se establecen los supuestos que configuran la ocupación precaria, donde menciona que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato, sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Asimismo, también se resalta que no hay una renovación automática del contrato de arrendamiento, sino que esta queda sujeta a la comunicación del arrendador hasta que se solicite la devolución del bien, lo cual se realiza mediante caratas notariales. Por lo tanto, se sostiene que la infracción del artículo 1700 del código civil no procede, ya que el arrendador solicito la devolución del bien de manera adecuada y los pagos posteriores del arrendatario no implican la continuación del contrato de arrendamiento.

**PRIMER OBJETIVO ESPECIFICOS:**

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato vulnera el derecho de uso de la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023

**Ficha de análisis de fuente de documentos -Casación**

Identificación de la Fuente:

CASACION N° 4742-2017 CUSCO

Link: [https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/03/Cas.-4742-2017-Cusco-Legis.pe\\_.pdf](https://static.legis.pe/wp-content/uploads/2019/03/Cas.-4742-2017-Cusco-Legis.pe_.pdf)

Texto relevante	Análisis del contenido
<p>El artículo 1028 del Código Civil establece que el derecho de uso permite a una persona utilizar un bien no consumible de manera directa, siendo un derecho personal que no puede ser transferido a otros, según lo indicado en el artículo 1029. Sin embargo, existe una excepción en la que este derecho puede extenderse a la familia del beneficiario, conforme al artículo 1028. Además, el artículo 1028 del Código Civil mencionado establece que el derecho de uso y habitación se extiende a la familia. En el caso en cuestión, se debe tener en cuenta lo siguiente: i) los demandantes son los propietarios del bien, según la Escritura N° 18 del Bienio 1981-1982; ii) los demandados no han demostrado tener ningún título que justifique su posesión durante el proceso; y iii) la demandada Maura Calderón Molina presentó un documento de compra venta de fecha veinte de noviembre de mil novecientos noventa y uno, el cual es un documento privado firmado con su hermano y no tiene suficiente fuerza legal para justificar su posesión sobre</p>	<p>El artículo analiza la aplicación del derecho de uso y habitación en el contexto de un conflicto legal. Se aborda la cuestión de si los demandados tienen derecho a hacer uso del bien en disputa, particularmente en relación con la extensión de este derecho a la familia del titular. Además, se evalúa la validez de los documentos presentados como evidencia durante el proceso, destacando la importancia de la titularidad del bien y la documentación legal que respalde la posesión. Se hace referencia a la infracción al artículo 1028 del Código Civil, señalando que el incumplimiento total de la obligación judicial constituye una vulneración de los derechos a la tutela judicial y a la motivación de la sentencia. Esto implica un análisis más profundo de los principios legales involucrados y sus implicaciones en el caso específico, así como una consideración de la justicia y equidad en la resolución del conflicto. Se ve el incumplimiento contractual entre las partes, quienes no han logrado demostrar un título legal que respalde su posesión del bien en disputa. Este aspecto sugiere una posible violación de las obligaciones contractuales</p>



<p>el bien en sub. litis. - Infracción al artículo 1028º del Código Civil: Si bien es cierto existe un derecho de uso extensible a la familia del usuario haciendo uso del citado artículo, la norma no puede ser utilizada en contra de los derechos del titular del predio o inmueble como en este caso, es decir a). Desde luego, no cualquier nivel en que se produzca tal incumplimiento genera de inmediato la posibilidad de su control. El incumplimiento total de dicha obligación, es decir, el dejar incontestadas las pretensiones, o el desviar la decisión del marco del debate judicial generando indefensión, constituye vulneración del derecho a la tutela judicial y también del derecho a la motivación de la sentencia (incongruencia omisiva)</p>	<p>relacionadas con la titularidad y posesión del inmueble</p>
<p><b>Ponderamiento</b></p>	
<p>En la casación presentada existe una posible infracción contractual por parte de los demandados, ya que no han podido justificar legalmente su posesión del bien en disputa. Esto resalta la importancia del cumplimiento de las obligaciones contractuales para evitar conflictos legales y proteger los derechos de las partes involucradas. Además, podemos ver que no se están aplicando correctamente la ley, especialmente en lo que respecta al derecho a la tutela judicial y a la motivación de las decisiones judiciales, para garantizar una resolución justa y equitativa del conflicto.</p>	

## SEGUNDO OBJETIVO ESPECÍFICO:

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario por **falta de pago** vulnera el derecho de disfrute de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023

### Ficha de análisis de fuente de documentos - Expediente

#### Identificación de la Fuente:

Expediente N°: 2836-2017- Callao

Link: Expediente N° 02836-2017-0-0701-JP-CI-02

<https://cej.pi.gob.pe/cej/forms/busquedaform.html>

Texto relevante	Análisis del contenido
<p>El demandado Jorge Wenceslao Terrones Briceño interpone una demanda de desalojo por falta de pago contra María Elena Roalcabal Jaramillo, en la cual solicita que la demandada continúe el contrato de arrendamiento bajo las mismas condiciones y términos establecidos en el contrato anteriormente mencionado. Para respaldar su posición, citamos el artículo 1666° del Código Civil, que establece: "Por el arrendamiento, el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida". Por su parte, el inciso 1 del artículo 1697° del mismo Cuerpo de Leyes precisa: "El contrato de arrendamiento puede resolverse: Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días. Si la renta se pacta por períodos mayores, basta el vencimiento de un solo período y además quince días. Si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, basta que venzan tres períodos". Además, con el documento denominado "Contrato de Alquiler", celebrado entre las partes procesales con fecha 02 de noviembre de 2015 (página 15), se acredita que el accionante dio en</p>	<p>Se invoca el artículo 1229 del Código Civil, que establece que le corresponde a la demandada demostrar lo contrario a lo afirmado por el demandante, presentando los medios probatorios correspondientes. Esto se conoce como la carga probatoria, que recae sobre toda persona que desee respaldar sus argumentos en un juicio. Al no cumplir con esta acción, se presume que la demandada no ha cumplido con sus obligaciones de pago. Por lo tanto, se aplican el artículo 1666 del Código Civil, que establece las obligaciones del arrendador en un contrato de arrendamiento, y el artículo 1697 del mismo código, que establece las condiciones para resolver un contrato de arrendamiento debido a la falta de pago por parte del arrendatario. Ambos artículos se aplican a favor del demandante. Además, se cuenta con el documento "contrato de alquiler", que demuestra que la demandada no ha realizado los pagos correspondientes.</p>

arrendamiento al demandado el inmueble ubicado en el Pasaje Miranaves N.º 270 – Callao, por la suma de S/. 500.00 soles mensuales, por el plazo de doce meses, es decir, desde el 02 de noviembre de 2015 hasta el 02 de noviembre de 2016. La demandada se comprometió a pagar mensualmente y por adelantado las citadas sumas. Asimismo, la parte demandante presenta los recibos impagos por concepto de arrendamiento del inmueble mencionado por parte de la demandada desde enero de 2017 hasta noviembre de 2018 (Páginas 45 a 67).

#### Ponderamiento

En conclusión, este caso de casación resalta la importancia de cumplir con las obligaciones establecidas en un contrato de arrendamiento, como se especifica en los artículos 1686 del código civil donde se establece las obligaciones que tiene el arrendador mientras que en el artículo 1697 del código civil, se establece las indicaciones para las cuales el contrato de arrendamiento puede ser resuelto. Por otro lado, el documento denominado "contrato de alquiler" resulta ser un medio probatorio de gran importancia, ya que evidencia la falta de pago por parte de la demandada. Además, la carga probatoria en este caso fue crucial, dado que la demandada tiene la obligación de refutar las afirmaciones del demandante. Al no hacerlo, cayó en rebeldía, lo que presume su culpabilidad. Asimismo, la sentencia emitida en este caso fue justa, ya que se basó en la presentación de los medios de prueba que demostraron la culpabilidad de la demandad.

## SEGUNDO OBJETIVO E SPECIFICO:

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago vulnera el derecho de disfrute de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

### Ficha de análisis de fuente de documentos – CASACION

Identificación de la Fuente:

CASACION N° 23731-2018 TACNA

Link: <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2023/02/Casacion-23731-2018-Tacna-LPDerecho.pdf>

Texto relevante	Análisis del contenido
<p>El Ad quem, al emitir su fallo, interpreta de manera equivocada la norma especificada (artículo 911 del Código Civil), otorgando validez a los términos "justificación" y "tolerancia" en relación con el derecho de posesión sin un título que respalde el uso y disfrute del bien. Además, se respalda de forma incorrecta en el Cuarto Pleno Casatorio al afirmar que la posesión debe ser inmediata, sin especificar cuál es el fundamento de esta afirmación dentro de la instancia judicial. Esta interpretación contradice lo establecido en el Código Sustantivo.</p> <p>El artículo 911 del Código Civil se aplica en casos de desalojo por posesión precaria, ya que exige que no solo se acredite el derecho del demandante para exigir la restitución del bien, sino también que la parte emplazada ocupe el bien sin título o cuando el que tenía ha fenecido.</p>	<p>La errónea interpretación del artículo 911 del Código Civil se centra en los términos de "justificación" y "tolerancia" en relación con el derecho de posesión sin título alguno que respalde el uso o disfrute del bien. Este artículo establece que la posesión precaria es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el título anterior ha caducado. Aunque el artículo menciona el Cuarto Pleno Casatorio, este no especifica qué fundamento respalda la afirmación de que la posesión debe ser inmediata, lo cual contradice el Código Sustantivo.</p> <p>Además, se señala que la posesión de los demandados es sin título alguno que justifique el uso o disfrute del bien, ya que no existe contrato de alquiler o arrendamiento a su favor. Por el contrario, el demandante cuenta con un título aprobado, lo que lo convierte en el titular único y exclusivo del derecho real de propiedad del bien inmueble en cuestión.</p>
<b>Ponderamiento</b>	
<p>En la casación presentada, se señala la infracción normativa con respecto al artículo 911 del Código Civil, debido a una interpretación inequívoca. Además, se hace hincapié en que se respaldó indebidamente en el Cuarto Pleno Casatorio al afirmar que la posesión debe ser inmediata. En consecuencia, se concluye que el titular único y exclusivo del derecho real de propiedad del inmueble es la persona que cuenta con un título aprobado.</p>	

## ANEXO 5: Consentimiento informado UCV

### Consentimiento informado

Título de la Investigación: “El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”.

Investigadores: Quiroz Cumpen, Nila Clotilde y Torres Ramírez, Jessica.

Propósito del estudio:

Le invitamos a participar en la investigación titulada: “El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”.

Cuyo objetivo es: Analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario afecta al derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023. Esta investigación es desarrollada por estudiantes pregado de la carrera profesional de derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

#### **Describir el impacto del problema de la investigación**

En resumidas cuentas, la problemática comprende un problema social que aún se mantiene latente, que son los inquilinos morosos y precarios que se niegan a desalojar las propiedades arrendadas, pese a que las normas se vienen ajustando, en temas de desalojo, y estas aún resultan insuficientes, como el incumplimiento contractual afecta el derecho a la propiedad.

#### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: “El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”.
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 50 minutos y se realizará en el ambiente remoto o despacho que labora; las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

#### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

#### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.



### **Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzarán a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

### **Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.



### **Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con los investigadores; Quiroz Cumpen, Nila Clotilde email: [ncquirozq@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ncquirozq@ucvvirtual.edu.pe) y Torres Ramírez, Jessica email [ttorresra22@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ttorresra22@ucvvirtual.edu.pe) y la Mg. Guerreros Coronado, Eliana Marisabel; email: [emguerreros@ucvvirtual.edu.pe](mailto:emguerreros@ucvvirtual.edu.pe).

### **Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Enrique Vicente Santoro Capella, DNI N° 07855672, CAL N° 3958

Fecha: 22/05/2024, a horas 11:00 a.m.

  
Dr. Enrique Santoro Capella  
ABOGADO  
Reg. CAL 3958  
FIRMA Y SELLO

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google*



**GUIA DE ENTREVISTA**

Título: El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

Nombre : Enrique Vicente Santoro Capella

Cargo : Abogado - Gerente

Institución : SANTORO ASESORIA LEGAL S. CIVIL R.L.

**OBJETIVO GENERAL**

Analizar si el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad**, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** El **incumplimiento del contrato de arrendamiento**, En el derecho contractual las obligaciones deben ser cumplidas. Ello supone que, la obligación de realizar la prestación debe ser realizada en virtud del contrato, y si cualquiera de las partes no cumple, estará supeditada a pagar una compensación monetaria u otro tipo de compensación. **El derecho de propiedad**, es un derecho constitucional garantizado por el Estado el cual es ejercido en armonía al bien común y los límites de la ley, donde nadie puede ser privado de su propiedad, salvo causal de necesidad publica o seguridad nacional previo pago de un justiprecio por el perjuicio ocasionado.

1. En su opinión, ¿Cómo el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

Desde mi experiencia, el incumplimiento contractual del arrendatario afecta el derecho a la propiedad de los arrendadores debido a que en peligro su capacidad para beneficiarse económicamente y ejercer el control sobre su propiedad de manera efectiva y legalmente reconocida.

2. De acuerdo a su experiencia ¿Cuáles son las herramientas legales a favor del arrendador para prevenir el **incumplimiento contractual** del pago de la merced conductiva que otorgue mayor tutela a los **derechos de propiedad** del arrendador?

Desde mi perspectiva, una herramienta legal efectiva para prevenir el incumplimiento contractual del pago de la merced conductiva es la posibilidad de establecer cláusulas de renovación automática del contrato de arrendamiento,

sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones por parte del arrendatario, como el pago puntual de la renta.

3. En ese contexto ¿Cuáles son las alternativas normativas eficaces para la restitución de la **propiedad** cuando el arrendatario no abandona la propiedad ante el **incumplimiento contractual**?

Una alternativa normativa eficaz es la aplicación de medidas cautelares, como la solicitud de una orden judicial de embargo preventivo o el bloqueo de cuentas bancarias del arrendatario en caso de incumplimiento contractual grave.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el **derecho de uso** de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** Una de las formas de afecta el derecho del arrendador se presenta ante el **vencimiento del contrato** de arrendamiento, ya que estos tipos de contratos están sujetos a un periodo de plazo, donde una vez culminada se hace la entrega del bien arrendado. Sin embargo, la realidad dista de los acuerdos. Privando esta situación, **el derecho de uso del titular, que** afecta su derecho de exclusión a terceros sobre el uso y sus distintas formas de explotación del bien ya que el arrendador no tiene dominio de su bien.

4. Explique usted ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el derecho de **uso de la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

En mi experiencia profesional, el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato afecta el derecho de uso de la propiedad de los arrendadores porque genera una situación de conflicto y disputa sobre la posesión y el control de la propiedad.

5. De acuerdo a su experiencia ¿Qué medidas de seguridad ha previsto la ley a favor del arrendador para recobrar el **uso de la propiedad** a fin de evitar la pérdida de ingresos y depreciación de la propiedad al **vencimiento de contrato**?

Una de estas medidas, es que la ley también puede ofrecer al arrendador la posibilidad de reclamar daños y perjuicios en caso de incumplimiento por parte del arrendatario, lo que puede contribuir a compensar las pérdidas económicas derivadas del uso indebido del inmueble.



6. En ese contexto ¿Cree que se debería de considerar dentro del procedimiento no contencioso un desalojo administrativo por incumplimiento contractual del arrendatario por **vencimiento de contrato** para la restitución del **derecho de uso** de la propiedad?

Es importante considerar los posibles beneficios y desafíos asociados con la inclusión de un desalojo administrativo en el procedimiento no contencioso, y evaluar cuidadosamente cómo podría afectar a los derechos de las partes involucradas en el contrato de arrendamiento.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por falta de pago** afecta el derecho de **disfrute de la propiedad**, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** Un realidad Social preocupante, es **la falta de pago** en el contexto de contratos de arrendamiento, ya que el arrendatario no cumple con su obligación de efectuar los pagos acordados en el contrato por el uso o la ocupación de un inmueble. Perjudicando **el derecho de disfrute** de la propiedad al evitar el dominio de todo aprovechamientos y utilidades del bien, asimismo el derecho de goce también incluye la posibilidad de obtener los frutos del bien sean civiles, naturales e industriales.

7. Aunado a esto, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por **falta de pago** afecta el **derecho de disfrute** de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

El incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago tiene un impacto directo en el derecho de disfrute de la propiedad de los arrendadores al privarlos de los ingresos esperados del arrendamiento y limitar su capacidad para controlar y beneficiarse de la propiedad.

8. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Qué, efectos económicos y sociales genera **la falta de pago** del arrendatario, más aún si se priva el **disfrute de la propiedad**?

Se debe tener en cuenta en el ámbito social, la falta de pago del inquilino y la ausencia del disfrute de la propiedad pueden generar problemas tanto emocionales con lo es daño moral y conflictos entre propietario y el inquilino, y los que sean perjudicamos por el hecho del incumplimiento, lo que podría afectar negativamente el ambiente social y la convivencia vecinal.

9. Finalmente, ¿Ud. considera que debe existir bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores que ven privado su **derecho de disfrute** y deben recurrir a un proceso de desalojo para conseguir la restitución de la propiedad, ante el incumplimiento contractual **por falta de pago**?

En mi opinión, la falta de bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores afectados por el incumplimiento contractual por falta de pago puede crear un vacío legal que deja a los arrendadores en una situación vulnerable. Establecer estas bases legales es esencial para garantizar que los arrendadores puedan proteger sus intereses y obtener una compensación justa por los perjuicios sufridos.



---

Dr. Enrique Santoro Capella  
ABOGADO  
Reg. CAL 3958

---

FIRMA Y SELLO

## **Consentimiento informado**

Título de la Investigación: "El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023".

Investigadores: Quiroz Cumpen, Nila Clotilde y Torres Ramírez, Jessica.

Propósito del estudio:

Le invitamos a participar en la investigación titulada: "El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023".

Cuyo objetivo es: Analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario afecta al derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023. Esta investigación es desarrollada por estudiantes pregado de la carrera profesional de derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

### **Describir el impacto del problema de la investigación**

En resumidas cuentas, la problemática comprende un problema social que aún se mantiene latente, que son los inquilinos morosos y precarios que se niegan a desalojar las propiedades arrendadas, pese a que las normas se vienen ajustando, en temas de desalojo, y estas aún resultan insuficientes, como el incumplimiento contractual afecta el derecho a la propiedad.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023".
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 50 minutos y se realizará en el ambiente remoto o despacho que labora; las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.





**Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

**Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

**Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzarán a la Institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

**Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con los investigadores; Quiroz Cumpen, Nila Clotilde email: [nquirozq@ucvvirtual.edu.pe](mailto:nquirozq@ucvvirtual.edu.pe) y Torres Ramírez, Jessica email [ttorresra22@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ttorresra22@ucvvirtual.edu.pe) y la Mg. Guerreros Coronado, Eliana Marisabel; email: [emguerreros@ucvvirtual.edu.pe](mailto:emguerreros@ucvvirtual.edu.pe).

**Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: *Italo Gerardo Rubio*, DNI N°: *08781514* , CAL N°: *17749*

Fecha y hora: *22/05/2024*

, a horas: *10:00 a.m.*

  
ITALO GERARDO RUBIO  
ABOGADO  
Reg. CAL 17749  
sello y firma

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google*



**GUIA DE ENTREVISTA**

Título: El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

Nombre : *Italo Hino Huerfano Rubio*

Cargo : *Abogado*

Institución : *Santoro Asesoría Legal S. Civil - R.L.*

**OBJETIVO GENERAL**

Analizar si el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad**, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** El incumplimiento del contrato de arrendamiento, En el derecho contractual las obligaciones deben ser cumplidas. Ello supone que, la obligación de realizar la prestación debe ser realizada en virtud del contrato, y si cualquiera de las partes no cumple, estará supeditada a pagar una compensación monetaria u otro tipo de compensación. El **derecho de propiedad**, es un derecho constitucional garantizado por el Estado el cual es ejercido en armonía al bien común y los límites de la ley, donde nadie puede ser privado de su propiedad, salvo causal de necesidad pública o seguridad nacional previo pago de un justiprecio por el perjuicio ocasionado.

1. En su opinión, ¿Cómo el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

En mi opinión profesional, el incumplimiento contractual del arrendatario impacta negativamente el derecho a la propiedad de los arrendadores al generar una situación de incertidumbre y conflicto, lo que puede perjudicar la estabilidad y la reputación del arrendador en la comunidad.

2. De acuerdo a su experiencia ¿Cuáles son las herramientas legales a favor del arrendador para prevenir el **incumplimiento contractual** del pago de la merced conductiva que otorgue mayor tutela a los **derechos de propiedad** del arrendador?

Según mi opinión profesional, una herramienta legal que puede otorgar mayor tutela a los derechos de propiedad del arrendador es la posibilidad de exigir



garantías adicionales como depósitos de seguridad o fiadores al momento de firmar el contrato de arrendamiento.

3. En ese contexto ¿Cuáles son las alternativas normativas eficaces para la restitución de la **propiedad** cuando el arrendatario no abandona la propiedad ante el **incumplimiento contractual**?

Considero que la implementación de programas de asistencia legal y mediación comunitaria puede ser una alternativa normativa eficaz para ayudar a los arrendadores a recuperar la posesión de su propiedad en casos de incumplimiento contractual por parte del arrendatario.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el **derecho de uso** de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** Una de las formas de afecta el derecho del arrendador se presenta ante el **vencimiento del contrato** de arrendamiento, ya que estos tipos de contratos están sujetos a un periodo de plazo, donde una vez culminada se hace la entrega del bien arrendado. Sin embargo, la realidad dista de los acuerdos. Privando esta situación, **el derecho de uso del titular, que** afecta su derecho de exclusión a terceros sobre el uso y sus distintas formas de explotación del bien ya que el arrendador no tiene dominio de su bien.

4. Explique usted ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el **derecho de uso de la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

Desde mi perspectiva, el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato puede tener consecuencias negativas para el derecho de uso de la propiedad de los arrendadores al limitar su capacidad para controlar y beneficiarse de la propiedad de acuerdo con sus intereses y necesidades.

5. De acuerdo a su experiencia ¿Qué medidas de seguridad ha previsto la ley a favor del arrendador para recobrar el **uso de la propiedad** a fin de evitar la pérdida de ingresos y depreciación de la propiedad al **vencimiento de contrato**?

Además de los procedimientos legales establecidos, el arrendador puede recurrir a cláusulas contractuales que regulen la terminación del contrato y la recuperación del inmueble. Estas cláusulas pueden incluir condiciones específicas y plazos para la desocupación del mismo.

6. En ese contexto ¿Cree que se debería de considerar dentro del procedimiento no contencioso un desalojo administrativo por incumplimiento contractual del arrendatario por **vencimiento de contrato** para la restitución del **derecho de uso** de la propiedad?

Si se implementa adecuadamente, un desalojo administrativo dentro del procedimiento no contencioso podría contribuir a reducir la carga judicial asociada con los casos de incumplimiento contractual por parte de los arrendatarios.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por falta de pago** afecta el derecho de **disfrute de la propiedad**, distrito de Carabaylo, 2023.

**Premisa:** Un realidad Social preocupante, es la **falta de pago** en el contexto de contratos de arrendamiento, ya que el arrendatario no cumple con su obligación de efectuar los pagos acordados en el contrato por el uso o la ocupación de un inmueble. Perjudicando el **derecho de disfrute** de la propiedad al evitar el dominio de todo aprovechamientos y utilidades del bien, asimismo el derecho de goce también incluye la posibilidad de obtener los frutos del bien sean civiles, naturales e industriales.

7. Aunado a esto, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por **falta de pago** afecta el **derecho de disfrute** de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabaylo?

El incumplimiento del arrendatario por falta de pago representa una amenaza para el derecho de disfrute de la propiedad de los arrendadores ya que, pone en peligro su capacidad para mantener y utilizar la propiedad de manera adecuada y rentable.

8. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Qué, efectos económicos y sociales genera la **falta de pago** del arrendatario, más aún si se priva el **disfrute de la propiedad**?

La falta de pago del arrendatario y la privación del disfrute de la propiedad pueden generar un impacto económico negativo en la comunidad local, especialmente si esto conduce a la disminución de la inversión en

mantenimiento y mejoras de la propiedad, lo que podría afectar la calidad de vida de los residentes y la atracción de nuevos inquilinos.

9. Finalmente, ¿Ud. considera que debe existir bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores que ven privado su **derecho de disfrute** y deben recurrir a un proceso de desalojo para conseguir la restitución de la propiedad, ante el incumplimiento contractual **por falta de pago**?

Considero que la existencia de bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores afectados por el incumplimiento contractual por falta de pago es una medida necesaria para disuadir el comportamiento negligente o abusivo por parte de los arrendatarios. Esto promueve la responsabilidad y el cumplimiento de las obligaciones contractuales, lo que beneficia a todas las partes involucradas en el mercado de alquiler de propiedades.

  
ITALO GHERARDI RUBIO  
ABOGADO  
Reg. CAL 17749

---

FIRMA Y SELLO



## **Consentimiento informado**

Título de la Investigación: “El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”.

Investigadores: Quiroz Cumpen, Nila Clotilde y Torres Ramírez, Jessica.

Propósito del estudio:

Le invitamos a participar en la investigación titulada: “El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”.

Cuyo objetivo es: Analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario afecta al derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023. Esta investigación es desarrollada por estudiantes pagado de la carrera profesional de derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

### **Describir el impacto del problema de la investigación**

En resumidas cuentas, la problemática comprende un problema social que aún se mantiene latente, que son los inquilinos morosos y precarios que se niegan a desalojar las propiedades arrendadas, pese a que las normas se vienen ajustando, en temas de desalojo, y estas aún resultan insuficientes, como el incumplimiento contractual afecta el derecho a la propiedad.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: “El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”.
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 50 minutos y se realizará en el ambiente remoto o despacho que labora; las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.



### **Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzarán a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

### **Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.



### **Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con los investigadores; Quiroz Cumpen, Nila Clotilde email: [ncquirozq@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ncquirozq@ucvvirtual.edu.pe) y Torres Ramírez, Jessica email: [ttorresra22@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ttorresra22@ucvvirtual.edu.pe) y la Mg. Guerreros Coronado, Eliana Marisabel; email: [emguerreros@ucvvirtual.edu.pe](mailto:emguerreros@ucvvirtual.edu.pe).

### **Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Fernando Andres, Castillo Ramirez, DNI N° 47750265,  
CAL N° 89534 Fecha y hora: 22/05/2024, 13:00 p.m

sello y firma

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google*



**GUIA DE ENTREVISTA**

Título: El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023.

Nombre : Fernando Andres, Castillo Ramirez

Cargo : Abogado

Institución : Litigante

**OBJETIVO GENERAL**

Analizar si el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad**, distrito de Carabaylo, 2023.

**Premisa:** El **incumplimiento del contrato de arrendamiento**, En el derecho contractual las obligaciones deben ser cumplidas. Ello supone que, la obligación de realizar la prestación debe ser realizada en virtud del contrato, y si cualquiera de las partes no cumple, estará supeditada a pagar una compensación monetaria u otro tipo de compensación. **El derecho de propiedad**, es un derecho constitucional garantizado por el Estado el cual es ejercido en armonía al bien común y los límites de la ley, donde nadie puede ser privado de su propiedad, salvo causal de necesidad pública o seguridad nacional previo pago de un justiprecio por el perjuicio ocasionado.

1. En su opinión, ¿Cómo el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabaylo?

Bueno, en mi opinión, el incumplimiento contractual del arrendatario puede tener un impacto significativo en los derechos de propiedad de los arrendadores en el distrito de Carabaylo, ya que puede afectar su capacidad para mantener el inmueble, cubrir los costos asociados con el mismo, e incluso generar conflictos legales que consumen tiempo y recursos.

2. De acuerdo a su experiencia ¿Cuáles son las herramientas legales a favor del arrendador para prevenir el **incumplimiento contractual** del pago de la merced conductiva que otorgue mayor tutela a los **derechos de propiedad** del arrendador?

En mi experiencia, estas herramientas se incluyen contratos de arrendamiento bien redactados, cláusulas de penalización por incumplimiento, garantías adicionales como depósitos de seguridad, así como la posibilidad de realizar inspecciones periódicas del inmueble para verificar su estado y cumplimiento del contrato.

3. En ese contexto ¿Cuáles son las alternativas normativas eficaces para la restitución de la **propiedad** cuando el arrendatario no abandona la propiedad ante el **incumplimiento contractual**?

En mi opinión, las normas eficaces podrían ser las notificaciones formales de incumplimiento, procesos de desalojo judicial en caso de resistencia por parte del arrendatario, y la posibilidad de reclamar daños y perjuicios por el incumplimiento.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el **derecho de uso** de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** Una de las formas de afecta el derecho del arrendador se presenta ante el **vencimiento del contrato** de arrendamiento, ya que estos tipos de contratos están sujetos a un periodo de plazo, donde una vez culminada se hace la entrega del bien arrendado. Sin embargo, la realidad dista de los acuerdos. Privando esta situación, **el derecho de uso del titular, que afecta su derecho de exclusión a terceros sobre el uso y sus distintas formas de explotación del bien** ya que el arrendador no tiene dominio de su bien.

4. Explique usted ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el derecho de **uso de la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

Para mí, pienso que el incumplimiento contractual por vencimiento de contrato afecta el derecho de uso de la propiedad en la medida en que el propietario no reciba los ingresos económicos necesarios, pues, es por ello en que uno decide alquilar una propiedad o inmueble, y que el arrendatario no cumpla con el vencimiento del contrato estaría afectando a sus ingresos económicos.

5. De acuerdo a su experiencia ¿Qué medidas de seguridad ha previsto la ley a favor del arrendador para recobrar el **uso de la propiedad** a fin de evitar la pérdida de ingresos y depreciación de la propiedad al **vencimiento de contrato**?

Según mi experiencia, la ley ofrece al arrendador diversas medidas de seguridad para recuperar el uso de la propiedad al vencimiento del contrato y así evitar pérdidas de ingresos y depreciación del inmueble.

6. En ese contexto ¿Cree que se debería de considerar dentro del procedimiento no contencioso un desalojo administrativo por incumplimiento contractual del arrendatario por **vencimiento de contrato** para la restitución del **derecho de uso** de la propiedad?

En mi opinión, la inclusión de un desalojo administrativo por incumplimiento contractual del arrendatario dentro del procedimiento no contencioso para la restitución del derecho de uso de la propiedad podría agilizar el proceso y proporcionar una vía más eficiente para resolver disputas al finalizar el contrato de arrendamiento.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por falta de pago** afecta el derecho de **disfrute de la propiedad**, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** Un realidad Social preocupante, es **la falta de pago** en el contexto de contratos de arrendamiento, ya que el arrendatario no cumple con su obligación de efectuar los pagos acordados en el contrato por el uso o la ocupación de un inmueble. Perjudicando **el derecho de disfrute** de la propiedad al evitar el dominio de todo aprovechamientos y utilidades del bien, asimismo el derecho de goce también incluye la posibilidad de obtener los frutos del bien sean civiles, naturales e industriales.

7. Aunado a esto, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por **falta de pago** afecta el **derecho de disfrute** de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

El incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago impacta significativamente el derecho de disfrute de la propiedad de los arrendadores en el distrito de Carabayllo, al privarlos de los beneficios económicos esperados del arrendamiento y poner en riesgo su capacidad para mantener y mejorar la propiedad.

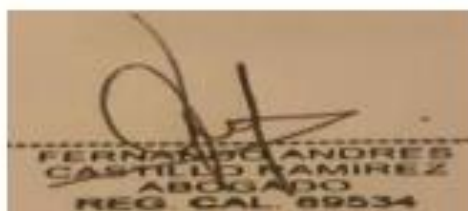


8. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Qué, efectos económicos y sociales genera **la falta de pago** del arrendatario, más aún si se priva el **disfrute de la propiedad**?

Económicamente, afecta directamente los ingresos del arrendador, lo que puede llevar a dificultades financieras, incumplimientos de préstamos hipotecarios u otras obligaciones financieras asociadas con la propiedad.

9. Finalmente, ¿Ud. considera que debe existir bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores que ven privado su **derecho de disfrute** y deben recurrir a un proceso de desalojo para conseguir la restitución de la propiedad, ante el incumplimiento contractual **por falta de pago**?

Desde mi perspectiva profesional, es fundamental que existan bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores que se ven privados de su derecho de disfrute y se ven obligados a recurrir a un proceso de desalojo debido al incumplimiento contractual por falta de pago.



FERNANDO ANDRES  
CASTILLO RAMIREZ  
ABOGADO  
REG. CAL. 89534

---

**FIRMA Y SELLO**

## **Consentimiento informado**

Título de la Investigación: "El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023".

Investigadores: Quiroz Cumpen, Nila Clotilde y Torres Ramírez, Jessica.

Propósito del estudio:

Le invitamos a participar en la investigación titulada: "El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023".

Cuyo objetivo es: Analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario afecta al derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023. Esta investigación es desarrollada por estudiantes pregrado de la carrera profesional de derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

### **Describir el impacto del problema de la investigación**

En resumidas cuentas, la problemática comprende un problema social que aún se mantiene latente, que son los inquilinos morosos y precarios que se niegan a desalojar las propiedades arrendadas, pese a que las normas se vienen ajustando, en temas de desalojo, y estas aún resultan insuficientes, como el incumplimiento contractual afecta el derecho a la propiedad.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023".
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 50 minutos y se realizará en el ambiente remoto o despacho que labora; las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.



### **Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzarán a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

### **Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.



### **Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con los investigadores; Quiroz Cumpen, Nila Clotilde email: ncquirozq@ucvvirtual.edu.pe y Torres Ramírez, Jessica email: ttorresra22@ucvvirtual.edu.pe y la Mg. Guerrero Coronado, Eliana Marisabel; email: emguerreros@ucvvirtual.edu.pe.

### **Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Carlos A. Canchumanya Cárdenas; DNI N°06042036, CAL N°45220; Fecha 23/05/2024; y, horas 10:00 a.m.

Carlos A. Canchumanya Cárdenas  
ABOGADO  
CAL. N° 45220

*sello y firma*

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google*





**GUIA DE ENTREVISTA**

Título: El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

Nombre : Carlos A. Canchumanya Cárdenas

Cargo : Abogado

Institución : Asesoría Jurídica ESSALUD

**OBJETIVO GENERAL**

Analizar si el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad**, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** El **incumplimiento del contrato de arrendamiento**, En el derecho contractual las obligaciones deben ser cumplidas. Ello supone que, la obligación de realizar la prestación debe ser realizada en virtud del contrato, y si cualquiera de las partes no cumple, estará supeditada a pagar una compensación monetaria u otro tipo de compensación. **El derecho de propiedad**, es un derecho constitucional garantizado por el Estado el cual es ejercido en armonía al bien común y los límites de la ley, donde nadie puede ser privado de su propiedad, salvo causal de necesidad pública o seguridad nacional previo pago de un justiprecio por el perjuicio ocasionado.

1. En su opinión, ¿Cómo el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

Desde mi perspectiva profesional, este incumplimiento puede privar a los arrendadores de los ingresos esperados del alquiler, afectar la capacidad de mantener la propiedad y generar disputas legales que consumen tiempo y recursos

2. De acuerdo a su experiencia ¿Cuáles son las herramientas legales a favor del arrendador para prevenir el **incumplimiento contractual** del pago de la merced conductiva que otorgue mayor tutela a los **derechos de propiedad** del arrendador?

En mi opinión, una herramienta legal efectiva para prevenir el incumplimiento contractual del pago de la merced conductiva es la inclusión de cláusulas de penalización por mora en el contrato de arrendamiento que establezcan

sanciones financieras o incluso la posibilidad de rescindir el contrato en caso de retrasos en el pago.

3. En ese contexto ¿Cuáles son las alternativas normativas eficaces para la restitución de la **propiedad** cuando el arrendatario no abandona la propiedad ante el **incumplimiento contractual**?

En mi experiencia profesional, una alternativa normativa eficaz para la restitución de la propiedad es el inicio de un procedimiento judicial de desalojo. Este proceso permite al arrendador presentar su caso ante un tribunal competente y solicitar una orden de desalojo para recuperar la posesión del inmueble.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el **derecho de uso** de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** Una de las formas de afecta el derecho del arrendador se presenta ante el **vencimiento del contrato** de arrendamiento, ya que estos tipos de contratos están sujetos a un periodo de plazo, donde una vez culminada se hace la entrega del bien arrendado. Sin embargo, la realidad dista de los acuerdos. Privando esta situación, **el derecho de uso del titular, que afecta su derecho de exclusión a terceros sobre el uso y sus distintas formas de explotación del bien ya que el arrendador no tiene dominio de su bien.**

4. Explique usted ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el derecho de **uso de la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

El incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato impacta directamente el derecho de uso de la propiedad de los arrendadores en el distrito de Carabayllo al privarlos de la capacidad de disponer de su propiedad de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento.

5. De acuerdo a su experiencia ¿Qué medidas de seguridad ha previsto la ley a favor del arrendador para recobrar el **uso de la propiedad** a fin de evitar la pérdida de ingresos y depreciación de la propiedad al **vencimiento de contrato**?

En términos legales, el arrendador cuenta con herramientas para proteger sus intereses al finalizar el contrato de arrendamiento. Tales como la notificación anticipada al arrendatario hasta la posibilidad de recurrir a los tribunales en caso de disputas sobre la desocupación del inmueble.

6. En ese contexto ¿Cree que se debería de considerar dentro del procedimiento no contencioso un desalojo administrativo por incumplimiento contractual del arrendatario por **vencimiento de contrato** para la restitución del **derecho de uso** de la propiedad?

Considero que la implementación de un desalojo administrativo en casos de incumplimiento contractual por parte del arrendatario podría ofrecer una alternativa viable para los arrendadores.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por falta de pago** afecta el **derecho de disfrute de la propiedad**, distrito de Carabaylo, 2023.

**Premisa:** Un realidad Social preocupante, es **la falta de pago** en el contexto de contratos de arrendamiento, ya que el arrendatario no cumple con su obligación de efectuar los pagos acordados en el contrato por el uso o la ocupación de un inmueble. Perjudicando **el derecho de disfrute** de la propiedad al evitar el dominio de todo aprovechamientos y utilidades del bien, asimismo el derecho de goce también incluye la posibilidad de obtener los frutos del bien sean civiles, naturales e industriales.

7. Aunado a esto, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por **falta de pago** afecta el **derecho de disfrute** de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabaylo?

El incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago afecta directamente el derecho de disfrute de la propiedad de los arrendadores, ya que, al generar una situación de inestabilidad financiera y legal, que puede interferir con su capacidad para utilizar y gestionar la propiedad de manera efectiva.

8. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Qué, efectos económicos y sociales genera **la falta de pago** del arrendatario, más aún si se priva el **disfrute de la propiedad**?

Desde una perspectiva social, la falta de pago del arrendatario puede generar tensiones y conflictos entre las partes involucradas, lo que podría afectar negativamente la relación entre arrendador y arrendatario, así como la reputación del arrendador en la comunidad.

9. Finalmente, ¿Ud. considera que debe existir bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores que ven privado su **derecho de disfrute** y deben recurrir a un proceso de desalojo para conseguir la restitución de la propiedad, ante el incumplimiento contractual **por falta de pago**?

Considero que establecer bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores afectados por el incumplimiento contractual por falta de pago es una medida justa y necesaria para proteger sus derechos e intereses. Esto podría incluir la posibilidad de reclamar daños y perjuicios, así como los costos asociados con el proceso de desalojo y la recuperación de la propiedad.



Carlos A. Canchurplanya Cardenas  
ABOGADO  
CAL. N° 45220

FIRMA Y SELLO

## **Consentimiento informado**

Título de la Investigación: "El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023".

Investigadores: Quiroz Cumpen, Nila Clotilde y Torres Ramírez, Jessica.

Propósito del estudio:

Le invitamos a participar en la investigación titulada: "El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023".

Cuyo objetivo es: Analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario afecta al derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023. Esta investigación es desarrollada por estudiantes pregrado de la carrera profesional de derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

### **Describir el impacto del problema de la investigación**

En resumidas cuentas, la problemática comprende un problema social que aún se mantiene latente, que son los inquilinos morosos y precarios que se niegan a desalojar las propiedades arrendadas, pese a que las normas se vienen ajustando, en temas de desalojo, y estas aún resultan insuficientes, como el incumplimiento contractual afecta el derecho a la propiedad.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023".
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 50 minutos y se realizará en el ambiente remoto o despacho que labora; las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.



### **Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzarán a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

### **Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.



### **Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con los investigadores; Quiroz Cumpen, Nila Clotilde email: [ncuirozq@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ncuirozq@ucvvirtual.edu.pe) y Torres Ramírez, Jessica email: [ttorresra22@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ttorresra22@ucvvirtual.edu.pe) y la Mg. Guerrero Coronado, Eliana Marisabel; email: [emguerreros@ucvvirtual.edu.pe](mailto:emguerreros@ucvvirtual.edu.pe).

### **Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Fernando Castillo Cacya, DNI N° 06545992, CAL N°41593

Fecha: 24/05/2024, a horas 13:00 p.m.

  
FERNANDO CASTILLO CACYA  
ABOGADO  
CAL 41593

sello y firma

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google*



**GUIA DE ENTREVISTA**

Título: El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

Nombre : Fernando Castillo Cacya,

Cargo : Abogado

Institución : Litigante

**OBJETIVO GENERAL**

Analizar si el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad**, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** El **incumplimiento del contrato de arrendamiento**, En el derecho contractual las obligaciones deben ser cumplidas. Ello supone que, la obligación de realizar la prestación debe ser realizada en virtud del contrato, y si cualquiera de las partes no cumple, estará supeditada a pagar una compensación monetaria u otro tipo de compensación. El **derecho de propiedad**, es un derecho constitucional garantizado por el Estado el cual es ejercido en armonía al bien común y los límites de la ley, donde nadie puede ser privado de su propiedad, salvo causal de necesidad pública o seguridad nacional previo pago de un justiprecio por el perjuicio ocasionado.

1. En su opinión, ¿Cómo el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

En mi experiencia, el incumplimiento contractual del arrendatario compromete directamente el derecho a la propiedad de los arrendadores, pues interferir con su capacidad para usar, controlar y beneficiarse económicamente de la propiedad de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento.

2. De acuerdo a su experiencia ¿Cuáles son las herramientas legales a favor del arrendador para prevenir el **incumplimiento contractual** del pago de la merced conductiva que otorgue mayor tutela a los **derechos de propiedad** del arrendador?



Desde mi perspectiva profesional, una herramienta legal que puede beneficiar al arrendador es la posibilidad de realizar inspecciones periódicas del inmueble para verificar el estado y el cumplimiento del contrato por parte del arrendatario.

3. En ese contexto ¿Cuáles son las alternativas normativas eficaces para la restitución de la **propiedad** cuando el arrendatario no abandona la propiedad ante el **incumplimiento contractual**?

Considero que otra alternativa normativa eficaz es la mediación o conciliación entre el arrendador y el arrendatario, con la intervención de un tercero neutral para resolver la disputa de manera amistosa y llegar a un acuerdo mutuamente aceptable para ambas partes.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el **derecho de uso** de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** Una de las formas de afecta el derecho del arrendador se presenta ante el **vencimiento del contrato** de arrendamiento, ya que estos tipos de contratos están sujetos a un periodo de plazo, donde una vez culminada se hace la entrega del bien arrendado. Sin embargo, la realidad dista de los acuerdos. Privando esta situación, **el derecho de uso del titular, que** afecta su derecho de exclusión a terceros sobre el uso y sus distintas formas de explotación del bien ya que el arrendador no tiene dominio de su bien.

4. Explique usted ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el derecho de **uso de la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

Para mí, incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato afecta negativamente el derecho de uso de la propiedad de los arrendadores en el distrito de Carabayllo al generar una situación de incertidumbre y pérdida de control sobre la propiedad.

5. De acuerdo a su experiencia ¿Qué medidas de seguridad ha previsto la ley a favor del arrendador para recobrar el **uso de la propiedad** a fin de evitar la pérdida de ingresos y depreciación de la propiedad al **vencimiento de contrato**?

La ley brinda al arrendador la posibilidad de iniciar acciones legales para recuperar la posesión del inmueble al vencimiento del contrato. Esto puede implicar la presentación de una demanda de desalojo ante los tribunales



competentes, donde se evaluarán las circunstancias del caso y se tomarán decisiones conforme a la ley aplicable.

6. En ese contexto ¿Cree que se debería de considerar dentro del procedimiento no contencioso un desalojo administrativo por incumplimiento contractual del arrendatario por **vencimiento de contrato** para la restitución del **derecho de uso** de la propiedad?

La inclusión de un desalojo administrativo en el procedimiento no contencioso podría proporcionar una solución más ágil y menos costosa para los arrendadores que se enfrentan a situaciones de incumplimiento contractual por parte de los arrendatarios al vencimiento del contrato de arrendamiento.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por falta de pago** afecta el derecho de **disfrute de la propiedad**, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** Un realidad Social preocupante, es **la falta de pago** en el contexto de contratos de arrendamiento, ya que el arrendatario no cumple con su obligación de efectuar los pagos acordados en el contrato por el uso o la ocupación de un inmueble. Perjudicando **el derecho de disfrute** de la propiedad al evitar el dominio de todo aprovechamientos y utilidades del bien, asimismo el derecho de goce también incluye la posibilidad de obtener los frutos del bien sean civiles, naturales e industriales.

7. Aunado a esto, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por **falta de pago** afecta el **derecho de disfrute** de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

En el contexto del distrito de Carabayllo, el incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago puede resultar en una interrupción significativa del derecho de disfrute de la propiedad para los arrendadores, al crear una situación de incertidumbre y pérdida de ingresos.

8. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Qué, efectos económicos y sociales genera **la falta de pago** del arrendatario, más aún si se priva el **disfrute de la propiedad**?

La falta de pago del arrendatario y la privación del disfrute de la propiedad también pueden tener efectos en cascada en la economía local, especialmente

si el arrendador depende de los ingresos del alquiler para cubrir sus propios gastos y mantener la propiedad.

9. Finalmente, ¿Ud. considera que debe existir bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores que ven privado su **derecho de disfrute** y deben recurrir a un proceso de desalojo para conseguir la restitución de la propiedad, ante el incumplimiento contractual **por falta de pago**?

En mi opinión, la existencia de bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores afectados por el incumplimiento contractual por falta de pago es crucial para garantizar una compensación justa y adecuada por las pérdidas sufridas como resultado de la conducta del arrendatario.

---



FERNANDO CASTILLO CACYA  
ABOGADO  
CAL 11592

---

**FIRMA Y SELLO**

## **Consentimiento informado**

Título de la Investigación: "El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023".

Investigadores: Quiroz Cumpen, Nila Clotilde y Torres Ramírez, Jessica.

### **Propósito del estudio:**

Le invitamos a participar en la investigación titulada: "El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023".

Cuyo objetivo es: Analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario afecta al derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023. Esta investigación es desarrollada por estudiantes pregrado de la carrera profesional de derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

### **Describir el impacto del problema de la investigación**

En resumidas cuentas, la problemática comprende un problema social que aún se mantiene latente, que son los inquilinos morosos y precarios que se niegan a desalojar las propiedades arrendadas, pese a que las normas se vienen ajustando, en temas de desalojo, y estas aún resultan insuficientes, como el incumplimiento contractual afecta el derecho a la propiedad.



### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023".
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 50 minutos y se realizará en el ambiente remoto o despacho que labora; las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.



**Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzarán a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

**Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con los investigadores; Quiroz Cumpen, Nila Clotilde email: [ncquirozq@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ncquirozq@ucvvirtual.edu.pe) y Torres Ramírez, Jessica email [ttoresra22@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ttoresra22@ucvvirtual.edu.pe) y la Mg. Guerrero Coronado, Eliana Marisabel; email: [emguerreros@ucvvirtual.edu.pe](mailto:emguerreros@ucvvirtual.edu.pe).



**Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Manuel Cesar Flores Aguilar, DNI N: 06724399, CAL: N° 09284

Fecha: 23/05/2024, hora: 18:00 p.m.



CESAR FLORES  
ABOGADO  
REG. CAL. N°  
**FIRMA Y SELLO**

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google*



### GUIA DE ENTREVISTA

Título: El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

Nombre : Manuel Cesar Flores Aguilar

Cargo : Abogado

Institución : Estudio Jurídico Flores - Abogados

### OBJETIVO GENERAL

Analizar si el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad**, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** El **incumplimiento del contrato de arrendamiento**, En el derecho contractual las obligaciones deben ser cumplidas. Ello supone que, la obligación de realizar la prestación debe ser realizada en virtud del contrato, y si cualquiera de las partes no cumple, estará supeditada a pagar una compensación monetaria u otro tipo de compensación. **El derecho de propiedad**, es un derecho constitucional garantizado por el Estado el cual es ejercido en armonía al bien común y los límites de la ley, donde nadie puede ser privado de su propiedad, salvo causal de necesidad pública o seguridad nacional previo pago de un justiprecio por el perjuicio ocasionado.

1. En su opinión, ¿Cómo el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

Considero que el incumplimiento contractual del arrendatario tiene un impacto perjudicial en el derecho a la propiedad de los arrendadores debido a que crea obstáculos para el uso y la gestión efectiva de la propiedad, lo que puede afectar su valor y su viabilidad económica.

2. De acuerdo a su experiencia ¿Cuáles son las herramientas legales a favor del arrendador para prevenir el **incumplimiento contractual** del pago de la merced conductiva que otorgue mayor tutela a los **derechos de propiedad** del arrendador?

Podría decir que existen varias herramientas legales a favor del arrendador que pueden prevenir el incumplimiento contractual del pago de la merced conductiva

y otorgar mayor tutela a sus derechos de propiedad, incluyendo cláusulas específicas en el contrato, inspecciones periódicas, notificaciones formales de pago, garantías adicionales y cláusulas de resolución anticipada del contrato.

3. En ese contexto ¿Cuáles son las alternativas normativas eficaces para la restitución de la **propiedad** cuando el arrendatario no abandona la propiedad ante el **incumplimiento contractual**?

En mi opinión, la implementación de políticas gubernamentales que promuevan la resolución rápida y eficaz de disputas entre arrendadores y arrendatarios puede ser una alternativa normativa eficaz. Esto podría incluir la asignación de recursos adicionales para los tribunales de desalojo y la creación de programas de mediación especializados en temas de arrendamiento.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el **derecho de uso** de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** Una de las formas de afecta el derecho del arrendador se presenta ante el **vencimiento del contrato** de arrendamiento, ya que estos tipos de contratos están sujetos a un periodo de plazo, donde una vez culminada se hace la entrega del bien arrendado. Sin embargo, la realidad dista de los acuerdos. Privando esta situación, **el derecho de uso del titular, que** afecta su derecho de exclusión a terceros sobre el uso y sus distintas formas de explotación del bien ya que el arrendador no tiene dominio de su bien.

4. Explique usted ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el derecho de **uso de la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

Considero que el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato puede socavar el derecho de uso de la propiedad de los arrendadores porque, como reitero anteriormente, crea obstáculos para su capacidad de disfrutar y aprovechar plenamente la propiedad de acuerdo con sus intereses y necesidades.

5. De acuerdo a su experiencia ¿Qué medidas de seguridad ha previsto la ley a favor del arrendador para recobrar el **uso de la propiedad** a fin de evitar la pérdida de ingresos y depreciación de la propiedad al **vencimiento de contrato**?

Para mí, es fundamental que el arrendador esté familiarizado con las disposiciones legales aplicables en su jurisdicción y tome las medidas necesarias para proteger sus intereses al celebrar contratos de arrendamiento y gestionar la relación con los arrendatarios.

6. En ese contexto ¿Cree que se debería de considerar dentro del procedimiento no contencioso un desalojo administrativo por incumplimiento contractual del arrendatario por **vencimiento de contrato** para la restitución del **derecho de uso** de la propiedad?

Creo yo, que si bien la inclusión de un desalojo administrativo en el procedimiento no contencioso podría ofrecer una vía más rápida y eficiente para la restitución del derecho de uso de la propiedad al arrendador, es fundamental garantizar que se respeten los derechos y garantías legales de todas las partes involucradas.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por falta de pago** afecta el derecho de **disfrute de la propiedad**, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** Un realidad Social preocupante, es la **falta de pago** en el contexto de contratos de arrendamiento, ya que el arrendatario no cumple con su obligación de efectuar los pagos acordados en el contrato por el uso o la ocupación de un inmueble. Perjudicando el **derecho de disfrute** de la propiedad al evitar el dominio de todo aprovechamientos y utilidades del bien, asimismo el derecho de goce también incluye la posibilidad de obtener los frutos del bien sean civiles, naturales e industriales.

7. Aunado a esto, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por **falta de pago** afecta el **derecho de disfrute** de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

La falta de pago del arrendatario afecta el derecho de disfrute de la propiedad de los arrendadores porque genera preocupaciones financieras y legales que pueden interferir con su capacidad para utilizar y disfrutar de la propiedad de manera adecuada.

8. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Qué, efectos económicos y sociales genera la **falta de pago** del arrendatario, más aún si se priva el **disfrute de la propiedad**?



De acuerdo con mi opinión, la falta de pago del arrendatario y la privación del disfrute de la propiedad pueden tener efectos económicos y sociales significativos tanto a nivel individual como comunitario, afectando los ingresos del arrendador, la inversión en la propiedad, las relaciones entre las partes y la cohesión social en la comunidad.

9. Finalmente, ¿Ud. considera que debe existir bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores que ven privado su **derecho de disfrute** y deben recurrir a un proceso de desalojo para conseguir la restitución de la propiedad, ante el incumplimiento contractual **por falta de pago**?

Considero que la existencia de bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores afectados por el incumplimiento contractual por falta de pago es esencial para proteger sus derechos e intereses, promover la equidad en las relaciones contractuales y garantizar la eficacia del sistema legal en el ámbito del arrendamiento de propiedades.



CE SAR FLORES  
ABOGADO  
REG. CAL. S. 11

**FIRMA Y SELLO**



## **Consentimiento Informado**

Título de la Investigación: "El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023".

Investigadores: Quiroz Cumpen, Nila Clotilde y Torres Ramírez, Jessica.

### **Propósito del estudio**

Le invitamos a participar en la investigación titulada: "El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023".

Cuyo objetivo es: "Analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario vulnera el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023". Esta investigación es desarrollada por estudiantes pregrado de la carrera profesional de derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

### **Describir el impacto del problema de la investigación**

En resumidas cuentas, la presente problemática establece respecto a los inquilinos morosos y precarios que se niegan a restituir las propiedades arrendadas, vulnerando el derecho de propiedad de los arrendadores y pese a que las normas se vienen ajustando, en temas de desalojo, están aún resultan insuficientes.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: "El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023".
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 50 minutos y se realizará en el ambiente remoto o despacho que labora; las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.



**Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzarán a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

**Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con los investigadores; Quiroz Cumpen, Nila Clotilde email: [ncuirozq@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ncuirozq@ucvvirtual.edu.pe) y Torres Ramírez, Jessica email [ttorresra22@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ttorresra22@ucvvirtual.edu.pe) y la Mg. Guerreros Coronado, Eliana Marisabel; email: [emguerreros@ucvvirtual.edu.pe](mailto:emguerreros@ucvvirtual.edu.pe).

**Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Eduardo Hans Villard Durand, DNI: N° 41452034, CAL: N° 60335

Fecha: 23/05/2024 a horas: 18:00 p.m..



E. Hanss Villar Durand  
ABOGADO  
Reg. C.A.L. N° 60335

sello y firma

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google*



### GUIA DE ENTREVISTA

Título: El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023.

Nombre : Eduardo Hans Villar Durand

Cargo : Especialista Legal de la Procuraduría Pública de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

Institución : Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

### OBJETIVO GENERAL

Analizar si el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad**, distrito de Carabaylo, 2023.

**Premisa:** El **incumplimiento del contrato de arrendamiento**, En el derecho contractual las obligaciones deben ser cumplidas. Ello supone que, la obligación de realizar la prestación debe ser realizada en virtud del contrato, y si cualquiera de las partes no cumple, estará supeditada a pagar una compensación monetaria u otro tipo de compensación. **El derecho de propiedad**, es un derecho constitucional garantizado por el Estado el cual es ejercido en armonía al bien común y los límites de la ley, donde nadie puede ser privado de su propiedad, salvo causal de necesidad pública o seguridad nacional previo pago de un justiprecio por el perjuicio ocasionado.

1. En su opinión, ¿Cómo el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabaylo?

El incumplimiento del arrendatario afecta el derecho de propiedad del arrendador, toda vez que no permite a este último disfrutar de los poderes inherentes que tiene el mencionado derecho, vale decir, el derecho que le permite usar, disfrutar y disponer del bien (Artículo 943 del Código Civil).

Ahora la mencionada afectación le causa un perjuicio económico, toda vez que, el arrendador no podrá arrendar a un tercero el mencionado bien ni tampoco recibirá renta sobre el mismo.

2. De acuerdo a su experiencia ¿Cuáles son las herramientas legales a favor del arrendador para prevenir el **incumplimiento contractual** del pago de la

merced conductiva que otorgue mayor tutela a los **derechos de propiedad** del arrendador?

Ante este supuesto lo que normalmente hace el arrendador es apreciar el historial crediticio o incorporar penalidades al contrato de arrendamiento que desalienten un futuro incumplimiento que desalienten un posible incumplimiento.

3. En ese contexto ¿Cuáles son las alternativas normativas eficaces para la restitución de la **propiedad** cuando el arrendatario no abandona la propiedad ante el **incumplimiento contractual**?

Lo normal es incorporar la **clausula de allanamiento futuro** dentro del contrato, ello con la finalidad que, ante un eventual incumplimiento contractual, el arrendador pueda ejecutar la mencionada clausula y proceder al desalojo de manera más rápida.

#### **OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** vulnera el **derecho de uso** de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** Una de las formas de vulnerar el derecho del arrendador se presenta ante el **vencimiento del contrato** de arrendamiento, ya que estos tipos de contratos están sujetos a un periodo de plazo, donde una vez culminada se hace la entrega del bien arrendado. Sin embargo, la realidad dista de los acuerdos. Privando esta situación, **el derecho de uso del titular, que** afecta su derecho de exclusión a terceros sobre el uso y sus distintas formas de explotación del bien ya que el arrendador no tiene dominio de su bien.

4. Explique usted ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** vulnera el **derecho de uso de la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

El citado incumplimiento contractual vulnerara el derecho de uso en la medida que el propietario/arrendador no podrá usar el inmueble ya sea de manera directa o arrendándolo a un tercero, ocasionando de esta manera un perjuicio económico y, a su vez, una gran incertidumbre al no tener conocimiento cuando, el mencionado bien podrá ser ocupado o puesto a disposición del Arrendador.

5. De acuerdo a su experiencia ¿Qué medidas de seguridad ha previsto la ley a favor del arrendador para recobrar el **uso de la propiedad** a fin de evitar la pérdida de ingresos y depreciación de la propiedad al **vencimiento de contrato**?

Lo normal en estos casos es incorporar dentro del contrato pagos adelantados y en garantía a favor del arrendador, lo cual pretende cubrir cualquier eventual daño que genere el arrendatario sobre el inmueble materia de arrendamiento

6. En ese contexto ¿Cree que se debería de considerar dentro del procedimiento no contencioso un desalojo administrativo por incumplimiento contractual del arrendatario por **vencimiento de contrato** para la restitución del **derecho de uso** de la propiedad?

No existe duda que deben existir medios mas eficientes para recuperar la posesión del predio, ante un posible vencimiento del contrato, ahora la propuesta de un desalojo administrativo debe ir acompañada con herramientas para recuperar el inmueble ante la negativa del arrendatario de devolver pacíficamente el bien; así ante ello la propuesta de un desalojo administrativo debe ir acompañado de la colaboración de la policía nacional del Perú, la cual resguarde que el mencionado desalojo no se frustre.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por falta de pago** vulnera el derecho de **disfrute de la propiedad**, distrito de Carabaylo, 2023.

**Premisa:** Una realidad social preocupante, es la **falta de pago** en el contexto de contratos de arrendamiento, ya que el arrendatario no cumple con su obligación de efectuar los pagos acordados en el contrato por el uso o la ocupación de un inmueble. Perjudicando el **derecho de disfrute** de la propiedad al evitar el dominio de todo aprovechamientos y utilidades del bien, asimismo el derecho de goce también incluye la posibilidad de obtener los frutos del bien sean civiles, naturales e industriales.

7. Aunado a esto, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por **falta de pago** vulnera el **derecho de disfrute** de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabaylo?

Al igual que en la pregunta 5, afecta el disfrute al ser este último como el anterior inherentes al derecho de propiedad, para ser exacto atributo del mismo, que ostenta el propietario/arrendador sobre el inmueble.



8. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Qué efectos económicos y sociales genera **la falta de pago** del arrendatario, más aún si se priva el **disfrute de la propiedad**?

Desde una perspectiva social, la falta de pago del arrendatario y la privación del disfrute de la propiedad pueden generar desconfianza y resentimiento en la comunidad, así como tensiones entre propietarios e inquilinos que podrían afectar la cohesión social en el área.

9. Finalmente, ¿Ud. considera que debe existir bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores que ven privado su **derecho de disfrute** y deben recurrir a un proceso de desalojo para conseguir la restitución de la propiedad, ante el incumplimiento contractual **por falta de pago**?

A mi parecer mas que bases deben existir herramientas legales eficientes que puedan reparar el perjuicio que genera al arrendador tener que recurrir a un proceso de desalojo para recuperar el inmueble, no solo por el lucro cesante sino también por el daño emergente que significa para ellos.



.....  
E. Hanss Villar Durand  
ABOGADO  
Reg. C.A.L. N° 80335

---

**FIRMA Y SELLO**

## **Consentimiento informado**

Título de la Investigación: “El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”.

Investigadores: Quiroz Cumpen, Nila Clotilde y Torres Ramírez, Jessica.

Propósito del estudio:

Le invitamos a participar en la investigación titulada: “El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”.

Cuyo objetivo es: Analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario afecta al derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023. Esta investigación es desarrollada por estudiantes pregrado de la carrera profesional de derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

### **Describir el impacto del problema de la investigación**

En resumidas cuentas, la problemática comprende un problema social que aún se mantiene latente, que son los inquilinos morosos y precarios que se niegan a desalojar las propiedades arrendadas, pese a que las normas se vienen ajustando, en temas de desalojo, y estas aún resultan insuficientes, como el incumplimiento contractual afecta el derecho a la propiedad.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: “El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”.
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 50 minutos y se realizará en el ambiente remoto o despacho que labora; las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.



### **Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzarán a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

### **Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.



### **Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con los investigadores; Quiroz Cumpen, Nila Clotilde email: [ncquirozq@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ncquirozq@ucvvirtual.edu.pe) y Torres Ramírez, Jessica email [ttorresra22@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ttorresra22@ucvvirtual.edu.pe) y la Mg. Guerrero Coronado, Eliana Marisabel; email: [emguerreros@ucvvirtual.edu.pe](mailto:emguerreros@ucvvirtual.edu.pe).

### **Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Cesar Augusto Collao Olivera, DNI N° 07239943, CAL N° 2156  
Fecha: 27/05/2024, a horas 12:00 p.m.

CESAR AUGUSTO COLLAO OLIVERA  
ABOGADO  
REG CAL 2156

*sello y firma*

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google*





**GUIA DE ENTREVISTA**

Título: El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

Nombre : Cesar Augusto Collao Olivera

Cargo : Abogado

Institución : Litigante

**OBJETIVO GENERAL**

Analizar si el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad**, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** El **incumplimiento del contrato de arrendamiento**, En el derecho contractual las obligaciones deben ser cumplidas. Ello supone que, la obligación de realizar la prestación debe ser realizada en virtud del contrato, y si cualquiera de las partes no cumple, estará supeditada a pagar una compensación monetaria u otro tipo de compensación. **El derecho de propiedad**, es un derecho constitucional garantizado por el Estado el cual es ejercido en armonía al bien común y los límites de la ley, donde nadie puede ser privado de su propiedad, salvo causal de necesidad pública o seguridad nacional previo pago de un justiprecio por el perjuicio ocasionado.

1. En su opinión, ¿Cómo el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

Considero que el incumplimiento contractual del arrendatario afecta negativamente el derecho a la propiedad de los arrendadores al generar una situación de inestabilidad y riesgo económico, lo que puede socavar la inversión en la propiedad y la calidad de vida de los arrendadores. Mas aún, que se trata de un distritito que es alejado del centro comercial y por ende bajos los montos de los arrendamientos.

2. De acuerdo a su experiencia ¿Cuáles son las herramientas legales a favor del arrendador para prevenir el **incumplimiento contractual** del pago de la merced conductiva que otorgue mayor tutela a los **derechos de propiedad** del arrendador?

Considero que la implementación de un sistema de notificaciones formales de pago en domicilios predefinidos y recordatorios puede ser una herramienta legal efectiva para prevenir el incumplimiento contractual del pago. Estas notificaciones pueden servir como evidencia documentada del incumplimiento y garantizar un proceso judicial de iniciarse, con mayor eficacia.

3. En ese contexto ¿Cuáles son las alternativas normativas eficaces para la restitución de la **propiedad** cuando el arrendatario no abandona la propiedad ante el **incumplimiento contractual**?

Desde mi perspectiva, una opción normativa eficaz es la inclusión de cláusulas de allanamiento futuro e inclusión de la participación del notario público en los contratos de arrendamiento.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el **derecho de uso** de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** Una de las formas que afecta el derecho del arrendador se presenta ante el **vencimiento del contrato** de arrendamiento, ya que estos tipos de contratos están sujetos a un periodo de plazo, donde una vez culminada se hace la entrega del bien arrendado. Sin embargo, la realidad dista de los acuerdos. Privando esta situación, **el derecho de uso del titular, que** afecta su derecho de exclusión a terceros sobre el uso y sus distintas formas de explotación del bien ya que el arrendador no tiene dominio de su bien.

4. Explique usted ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el derecho de **uso de la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

En mi opinión profesional, el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato puede tener un impacto significativo en el derecho de uso de la propiedad ya que interrumpe la capacidad para beneficiarse económicamente del arrendamiento por parte de los arrendatarios, sobre todo en Carabayllo que la demanda de alquileres es algo dinámica, pero de bajo ratio en comparación con otros distritos de la capital.

5. De acuerdo a su experiencia ¿Qué medidas de seguridad ha previsto la ley a favor del arrendador para recobrar el **uso de la propiedad** a fin de evitar la pérdida de ingresos y depreciación de la propiedad al **vencimiento de contrato**?

Está la medida del Allanamiento Futuro, la intervención del Notario Público, la legalización de firmas , asó como celebrar el contrato de alquiler por escritura pública. Estas medidas de seguridad previstas por la ley están diseñadas para proteger los derechos de propiedad del arrendador y garantizar una resolución justa y eficiente en caso de disputas con el arrendatario al finalizar el contrato.

6. En ese contexto ¿Cree que se debería de considerar dentro del procedimiento no contencioso un desalojo administrativo por incumplimiento contractual del arrendatario por **vencimiento de contrato** para la restitución del **derecho de uso** de la propiedad?

Si bien la implementación de un desalojo administrativo podría requerir ajustes en la legislación y en los procedimientos administrativos existentes, considero que podría ser una medida beneficiosa para garantizar una recuperación eficiente del uso de la propiedad para los arrendadores afectados por el incumplimiento contractual de los arrendatarios.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por falta de pago** afecta el derecho de **disfrute de la propiedad**, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** Un realidad Social preocupante, es **la falta de pago** en el contexto de contratos de arrendamiento, ya que el arrendatario no cumple con su obligación de efectuar los pagos acordados en el contrato por el uso o la ocupación de un inmueble. Perjudicando **el derecho de disfrute** de la propiedad al evitar el dominio de todo aprovechamientos y utilidades del bien, asimismo el derecho de goce también incluye la posibilidad de obtener los frutos del bien sean civiles, naturales e industriales.

7. Aunado a esto, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por **falta de pago** afecta el **derecho de disfrute** de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

El incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago impacta negativamente el derecho de disfrute de la propiedad de los arrendadores en al comprometer su capacidad para utilizar y beneficiarse económicamente de la propiedad de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento, asimismo afecta al arrendador que debe cumplir compromisos tributarios tanto municipales como del impuesto a la renta. Es decir, esta afectación económica empobrece al propietario arrendador, que puede empezar a incumplir sus

obligaciones derivadas de la propiedad del bien , y podría incluso hacerle perder su valor como patrimonio.

8. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Qué, efectos económicos y sociales genera **la falta de pago** del arrendatario, más aún si se priva el **disfrute de la propiedad**?

Puede dirigirse a nivel económico, ya que, la falta de pago del arrendatario puede llevar a una disminución de la inversión en mantenimiento y mejoras de la propiedad, lo que a su vez podría afectar la calidad de vida de los residentes y la percepción del valor de la propiedad en el mercado. Incluso, se pierde la oportunidad de construir mayores unidades de vivienda.

9. Finalmente, ¿Ud. considera que debe existir bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores que ven privado su **derecho de disfrute** y deben recurrir a un proceso de desalojo para conseguir la restitución de la propiedad, ante el incumplimiento contractual **por falta de pago**?

La implementación de bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores afectados por el incumplimiento contractual por falta de pago es esencial para brindarles una protección adecuada y asegurar que puedan recuperarse económicamente de los perjuicios sufridos como resultado de la conducta del arrendatario y que desanime esta práctica tan común de vivir en casas arrendadas sin pagar.

Mas aun creo, que todos los contratos de alquiler por ley deberían ejecutarse a la mayor brevedad aun sin las cláusulas de allanamiento y participación del notario, porque es un mal de la sociedad esta práctica tan común en nuestros días.



CESAR AUGUSTO COLLAO OLVERA  
ABOGADO  
REG CAL 2156

---

**FIRMA Y SELLO**



## **Consentimiento informado**

Título de la Investigación: “El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”.

Investigadores: Quiroz Cumpen, Nila Clotilde y Torres Ramírez, Jessica.

Propósito del estudio:

Le invitamos a participar en la investigación titulada: “El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”.

Cuyo objetivo es: Analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario afecta al derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023. Esta investigación es desarrollada por estudiantes pregrado de la carrera profesional de derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

### **Describir el impacto del problema de la investigación**

En resumidas cuentas, la problemática comprende un problema social que aún se mantiene latente, que son los inquilinos morosos y precarios que se niegan a desalojar las propiedades arrendadas, pese a que las normas se vienen ajustando, en temas de desalojo, y estas aún resultan insuficientes, como el incumplimiento contractual afecta el derecho a la propiedad.



### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: “El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”.
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 50 minutos y se realizará en el ambiente remoto o despacho que labora; las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

### **Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzarán a la institucional término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

### **Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.



### **Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con los investigadores; Quiroz Cumpen, Nila Clotilde email: [ncquirozq@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ncquirozq@ucvvirtual.edu.pe) y Torres Ramirez, Jessica email [ttorresra22@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ttorresra22@ucvvirtual.edu.pe) y la Mg. Guerreros Coronado, Eliana Marisabel; email: [emguerreros@ucvvirtual.edu.pe](mailto:emguerreros@ucvvirtual.edu.pe).

### **Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Pedro Miguel Huapaya Flores, DNI N°19433973, CAL N°81786

Fecha: 28/05/2024, a horas 11:00 a.m.

sello y firma

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que se cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google*



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

### GUIA DE ENTREVISTA

Título: El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023.

Nombre : Pedro Miguel Huapaya Flores

Cargo : Abogado Litigante

Institución : ESSALUD

### OBJETIVO GENERAL

Analizar si el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad**, distrito de Carabaylo, 2023.

**Premisa:** El **incumplimiento del contrato de arrendamiento**, En el derecho contractual las obligaciones deben ser cumplidas. Ello supone que, la obligación de realizar la prestación debe ser realizada en virtud del contrato, y si cualquiera de las partes no cumple, estará supeditada a pagar una compensación monetaria u otro tipo de compensación. **El derecho de propiedad**, es un derecho constitucional garantizado por el Estado el cual es ejercido en armonía al bien común y los límites de la ley, donde nadie puede ser privado de su propiedad, salvo causal de necesidad pública o seguridad nacional previo pago de un justiprecio por el perjuicio ocasionado.

1. En su opinión, ¿Cómo el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabaylo?

Según mi criterio, el incumplimiento contractual del arrendatario representa una violación del derecho a la propiedad de los arrendadores en el distrito de debido a que afecta su capacidad para usar, controlar y beneficiarse económicamente de su propiedad de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento.

2. De acuerdo a su experiencia ¿Cuáles son las herramientas legales a favor del arrendador para prevenir el **incumplimiento contractual** del pago de la merced conductiva que otorgue mayor tutela a los **derechos de propiedad** del arrendador?

De acuerdo con mi amplia experiencia en el derecho contractual, el arrendador cuenta con una variedad de herramientas legales que funcionan como puntos de



apoyo para mantener su curso y proteger sus derechos de propiedad. Al aprovechar estas herramientas de manera estratégica y efectiva, el arrendador puede navegar con confianza por las aguas del arrendamiento, evitando los peligros del incumplimiento contractual y alcanzando su destino deseado: la plena tutela de sus derechos de propiedad.

3. En ese contexto ¿Cuáles son las alternativas normativas eficaces para la restitución de la **propiedad** cuando el arrendatario no abandona la propiedad ante el **incumplimiento contractual**?

Crep yo, que existen varias alternativas normativas eficaces para la restitución de la propiedad cuando el arrendatario no abandona la propiedad ante el incumplimiento contractual, incluyendo el inicio de un proceso judicial de desalojo, la mediación o conciliación, la negociación directa, la implementación de programas de asistencia legal y mediación comunitaria.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el **derecho de uso** de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** Una de las formas de afecta el derecho del arrendador se presenta ante el **vencimiento del contrato** de arrendamiento, ya que estos tipos de contratos están sujetos a un periodo de plazo, donde una vez culminada se hace la entrega del bien arrendado. Sin embargo, la realidad dista de los acuerdos. Privando esta situación, **el derecho de uso del titular, que** afecta su derecho de exclusión a terceros sobre el uso y sus distintas formas de explotación del bien ya que el arrendador no tiene dominio de su bien.

4. Explique usted ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el derecho de **uso de la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

El incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato tiene un impacto significativo en el derecho de uso de la propiedad de los arrendadores porque interfiere con su capacidad para disponer y beneficiarse de la propiedad de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento.

5. De acuerdo a su experiencia ¿Qué medidas de seguridad ha previsto la ley a favor del arrendador para recobrar el **uso de la propiedad** a fin de evitar la pérdida de ingresos y depreciación de la propiedad al **vencimiento de contrato**?



En última instancia, la aplicación efectiva de las medidas de seguridad previstas por la ley requerirá un conocimiento sólido del marco legal aplicable y una gestión cuidadosa de las relaciones con los arrendatarios para garantizar una resolución justa y equitativa en caso de disputas al finalizar el contrato de arrendamiento.

6. En ese contexto ¿Cree que se debería de considerar dentro del procedimiento no contencioso un desalojo administrativo por incumplimiento contractual del arrendatario por **vencimiento de contrato** para la restitución del **derecho de uso** de la propiedad?

Para mí, la decisión de considerar un desalojo administrativo dentro del procedimiento no contencioso para la restitución del derecho de uso de la propiedad dependerá de diversos factores, incluyendo la legislación y prácticas existentes, así como las necesidades y circunstancias específicas de cada caso.

## OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por falta de pago** afecta el derecho de **disfrute de la propiedad**, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** Un realidad Social preocupante, es **la falta de pago** en el contexto de contratos de arrendamiento, ya que el arrendatario no cumple con su obligación de efectuar los pagos acordados en el contrato por el uso o la ocupación de un inmueble. Perjudicando **el derecho de disfrute** de la propiedad al evitar el dominio de todo aprovechamientos y utilidades del bien, asimismo el derecho de goce también incluye la posibilidad de obtener los frutos del bien sean civiles, naturales e industriales.

7. Aunado a esto, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por **falta de pago** afecta el **derecho de disfrute** de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

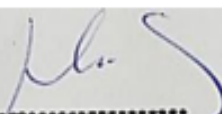
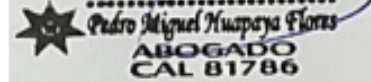
El incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago tiene un impacto significativo y negativo en el derecho de disfrute de la propiedad de los arrendadores porque compromete su capacidad para beneficiarse económicamente y utilizar la propiedad de acuerdo con sus intereses y necesidades.

8. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Qué, efectos económicos y sociales genera **la falta de pago** del arrendatario, más aún si se priva el **disfrute de la propiedad**?

Muchos de mis colegas concuerdan que en mayoría ello se clasifica en 2 niveles, económico y social. Para mí, prima el social, ya que, la falta de pago del arrendatario y la privación del disfrute de la propiedad pueden generar tensiones y conflictos en la comunidad, afectando la percepción del vecindario y la calidad de vida de sus residentes.

9. Finalmente, ¿Ud. considera que debe existir bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores que ven privado su **derecho de disfrute** y deben recurrir a un proceso de desalojo para conseguir la restitución de la propiedad, ante el incumplimiento contractual **por falta de pago**?

Considero que es necesario establecer bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores afectados por el incumplimiento contractual por falta de pago como una medida de protección y justicia. Esto les permite obtener una compensación adecuada por los daños sufridos y restaurar su posición económica y legal en el mercado de alquiler de propiedades.

Pedro Miguel Huapaya Flores  
ABOGADO  
CAL 81786

---

**FIRMA Y SELLO**

## **Consentimiento informado**

Título de la Investigación: “El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”.

Investigadores: Quiroz Cumpen, Nila Clotilde y Torres Ramírez, Jessica.

Propósito del estudio:

Le invitamos a participar en la investigación titulada: “El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”.

Cuyo objetivo es: Analizar si el incumplimiento contractual del arrendatario afecta al derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023. Esta investigación es desarrollada por estudiantes pregado de la carrera profesional de derecho, de la Universidad César Vallejo del campus Lima Norte, aprobado por la autoridad correspondiente de la Universidad y con el permiso de la institución.

### **Describir el impacto del problema de la investigación**

En resumidas cuentas, la problemática comprende un problema social que aún se mantiene latente, que son los inquilinos morosos y precarios que se niegan a desalojar las propiedades arrendadas, pese a que las normas se vienen ajustando, en temas de desalojo, y estas aún resultan insuficientes, como el incumplimiento contractual afecta el derecho a la propiedad.

### **Procedimiento**

Si usted decide participar en la investigación se realizará lo siguiente:

1. Se realizará una encuesta o entrevista donde se recogerán datos personales y algunas preguntas sobre la investigación titulada: “El incumplimiento contractual del arrendamiento y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”.
2. Esta encuesta o entrevista tendrá un tiempo aproximado de 50 minutos y se realizará en el ambiente remoto o despacho que labora; las respuestas al cuestionario o guía de entrevista serán codificadas usando un número de identificación y, por lo tanto, serán anónimas.

### **Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

### **Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.







**Participación voluntaria (principio de autonomía):**

Puede hacer todas las preguntas para aclarar sus dudas antes de decidir si desea participar o no, y su decisión será respetada. Posterior a la aceptación no desea continuar puede hacerlo sin ningún problema.

**Riesgo (principio de No maleficencia):**

Indicar al participante la existencia que NO existe riesgo o daño al participar en la investigación. Sin embargo, en el caso que existan preguntas que le puedan generar incomodidad. Usted tiene la libertad de responderlas o no.

**Beneficios (principio de beneficencia):**

Se le informará que los resultados de la investigación se le alcanzarán a la institución al término de la investigación. No recibirá ningún beneficio económico ni de ninguna otra índole. El estudio no va a aportar a la salud individual de la persona, sin embargo, los resultados del estudio podrán convertirse en beneficio de la salud pública.

**Confidencialidad (principio de justicia):**

Los datos recolectados deben ser anónimos y no tener ninguna forma de identificar al participante. Garantizamos que la información que usted nos brinde es totalmente Confidencial y no será usada para ningún otro propósito fuera de la investigación. Los datos permanecerán bajo custodia del investigador principal y pasado un tiempo determinado serán eliminados convenientemente.

**Problemas o preguntas:**

Si tiene preguntas sobre la investigación puede contactar con los investigadores; Quiroz Cumpen, Nila Clotilde email: [ncuirozq@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ncuirozq@ucvvirtual.edu.pe) y Torres Ramírez, Jessica email [ttoresra22@ucvvirtual.edu.pe](mailto:ttoresra22@ucvvirtual.edu.pe) y la Mg. Guerreros Coronado, Eliana Marisabel; email: [emguerreros@ucvvirtual.edu.pe](mailto:emguerreros@ucvvirtual.edu.pe).

**Consentimiento**

Después de haber leído los propósitos de la investigación autorizo participar en la investigación antes mencionada.

Nombre y apellidos: Giulino Vitteri Sánchez DNI N°:07804820, CAL N°: 36453

Fecha: 24/05/2024, a horas: 18:30



GIULINO VITTERI SANCHEZ  
ABOGADO  
REG. C.A.L. N° 36453

FIRMA Y SELLO

*Para garantizar la veracidad del origen de la información: en el caso que el consentimiento sea presencial, el encuestado y el investigador debe proporcionar: Nombre y firma. En el caso que sea cuestionario virtual, se debe solicitar el correo desde el cual se envía las respuestas a través de un formulario Google*



**GUIA DE ENTREVISTA**

Título: El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023.

Nombre : Giulino Vitteri Sanchez

Cargo : Abogado

Institución : Jockey Club del Perú

**OBJETIVO GENERAL**

Analizar si el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad**, distrito de Carabaylo, 2023.

**Premisa:** El **incumplimiento del contrato de arrendamiento**, En el derecho contractual las obligaciones deben ser cumplidas. Ello supone que, la obligación de realizar la prestación debe ser realizada en virtud del contrato, y si cualquiera de las partes no cumple, estará supeditada a pagar una compensación monetaria u otro tipo de compensación. **El derecho de propiedad**, es un derecho constitucional garantizado por el Estado el cual es ejercido en armonía al bien común y los límites de la ley, donde nadie puede ser privado de su propiedad, salvo causal de necesidad publica o seguridad nacional previo pago de un justiprecio por el perjuicio ocasionado.

1. En su opinión, ¿Cómo el **incumplimiento contractual** del arrendatario afecta el **derecho a la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabaylo?

En mi opinión profesional, el incumplimiento contractual del arrendatario representa una amenaza directa al derecho a la propiedad de los arrendadores pues comprometer su capacidad para disponer y disfrutar de su propiedad de acuerdo con sus intereses y necesidades.

2. De acuerdo a su experiencia ¿Cuáles son las herramientas legales a favor del arrendador para prevenir el **incumplimiento contractual** del pago de la merced conductiva que otorgue mayor tutela a los **derechos de propiedad** del arrendador?

Considero que la posibilidad de incluir cláusulas de resolución anticipada del contrato en caso de incumplimiento por parte del arrendatario puede ser una

herramienta legal valiosa para prevenir el incumplimiento contractual del pago de la merced conductiva. Estas cláusulas permiten al arrendador tomar medidas rápidas y efectivas en caso de problemas de pago, protegiendo así sus derechos de propiedad.

3. En ese contexto ¿Cuáles son las alternativas normativas eficaces para la restitución de la **propiedad** cuando el arrendatario no abandona la propiedad ante el **incumplimiento contractual**?

Considero que la adopción de medidas legislativas que fortalezcan los derechos de los arrendadores y establezcan procedimientos claros y eficientes para la restitución de la propiedad en casos de incumplimiento contractual puede ser una alternativa normativa eficaz.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el **derecho de uso** de la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023.

**Premisa:** Una de las formas de afecta el derecho del arrendador se presenta ante el **vencimiento del contrato** de arrendamiento, ya que estos tipos de contratos están sujetos a un periodo de plazo, donde una vez culminada se hace la entrega del bien arrendado. Sin embargo, la realidad dista de los acuerdos. Privando esta situación, **el derecho de uso del titular, que** afecta su derecho de exclusión a terceros sobre el uso y sus distintas formas de explotación del bien ya que el arrendador no tiene dominio de su bien.

4. Explique usted ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario **por vencimiento de contrato** afecta el derecho de **uso de la propiedad** de los arrendadores del distrito de Carabayllo?

Desde mi perspectiva, el incumplimiento contractual del arrendatario por vencimiento de contrato puede afectar adversamente el derecho de uso de la propiedad de los arrendadores ya que, compromete su capacidad para mantener la propiedad y utilizarla de manera rentable, tales como alquilárselo a otro sujeto.

5. De acuerdo a su experiencia ¿Qué medidas de seguridad ha previsto la ley a favor del arrendador para recobrar el **uso de la propiedad** a fin de evitar la pérdida de ingresos y depreciación de la propiedad al **vencimiento de contrato**?

En mi experiencia, la ley proporciona al arrendador un marco legal sólido para proteger sus derechos de propiedad y recuperar el uso de la propiedad al



vencimiento del contrato, minimizando así el riesgo de pérdida de ingresos y depreciación del inmueble.

6. En ese contexto ¿Cree que se debería de considerar dentro del procedimiento no contencioso un desalojo administrativo por incumplimiento contractual del arrendatario por **vencimiento de contrato** para la restitución del **derecho de uso** de la propiedad?

La implementación de un desalojo administrativo dentro del procedimiento no contencioso podría requerir la cooperación y coordinación entre diversas entidades administrativas y judiciales, así como la definición clara de los criterios y procedimientos aplicables para garantizar una aplicación justa y equitativa.

## **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Determinar si el incumplimiento contractual del arrendatario **por falta de pago** afecta el derecho de **disfrute de la propiedad**, distrito de Carabaylo, 2023.

**Premisa:** Un realidad Social preocupante, es **la falta de pago** en el contexto de contratos de arrendamiento, ya que el arrendatario no cumple con su obligación de efectuar los pagos acordados en el contrato por el uso o la ocupación de un inmueble. Perjudicando **el derecho de disfrute** de la propiedad al evitar el dominio de todo aprovechamientos y utilidades del bien, asimismo el derecho de goce también incluye la posibilidad de obtener los frutos del bien sean civiles, naturales e industriales.

7. Aunado a esto, ¿Cómo el incumplimiento contractual del arrendatario por **falta de pago** afecta el **derecho de disfrute** de la propiedad de los arrendadores del distrito de Carabaylo?

El incumplimiento contractual del arrendatario por falta de pago puede generar una situación de inseguridad y estrés para los arrendadores al socavar su derecho de disfrute de la propiedad y crear obstáculos para su uso y gestión efectiva.

8. De acuerdo a su experiencia profesional, ¿Qué, efectos económicos y sociales genera **la falta de pago** del arrendatario, más aún si se priva el **disfrute de la propiedad**?

Desde una perspectiva económica, la falta de pago del arrendatario y la privación del disfrute de la propiedad pueden tener efectos en cadena en la

economía local, afectando a otros negocios y servicios que dependen del gasto de los residentes en la comunidad.

9. Finalmente, ¿Ud. considera que debe existir bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores que ven privado su **derecho de disfrute** y deben recurrir a un proceso de desalojo para conseguir la restitución de la propiedad, ante el incumplimiento contractual **por falta de pago**?

Desde mi experiencia profesional, la falta de bases legales de reparación indemnizatoria para los arrendadores afectados por el incumplimiento contractual por falta de pago puede socavar la integridad del sistema legal y la confianza en el mismo. Establecer estas bases legales es crucial para mantener la equidad y la justicia en las relaciones contractuales y promover la seguridad jurídica en el mercado de alquiler de propiedades.



GIULINO VITTERI SAN  
ABOGADO  
REG. C.A.L. N° 3641

FIRMA Y SELLO



**ANEXO 7: Solicitud para la admisión del artículo científico en la colección Scielo Perú**

**SOLICITUD PARA LA PUBLICACIÓN DE ARTICULO CIENTÍFICO EN LA  
COLECCIÓN SCIELO PERÚ**

**OFICIO N° 01-2024**

**Lima, 21 de junio de 2024**

**Director Editorial**

**Lima**

**Presente. -**

**Asunto:** Solicitud para la admisión del artículo científico en la colección Scielo Perú


---

Por medio de la presente tengo a bien dirigirme a usted para saludarle cordialmente, en nuestro carácter como responsables Jessica Torres Ramirez y Nila Clotilde Quiroz Cumpen y autores del presente artículo titulado *“El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabaylo, 2023”*; por lo cual envié este oficio a los fines que nuestro trabajo de investigación sea considerado para su publicación en el portal Scielo Perú. ([www.scielo.org.pe](http://www.scielo.org.pe)).

Al respecto el cuerpo editorial expresa su voluntad de ser calificados con los *“Criterios, política y procedimientos para la admisión y la permanencia de revistas científicas en la Colección SciELO Perú”* y asume el cumplimiento de los lineamientos de la Red SciELO para la edición de la revista, de ser positiva la admisión.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para expresarle los sentimientos de mi especial estima y consideración.

Atentamente,

  
Jessica Torres Ramirez  
DNI N°45381894

  
Quiroz Cumpen Nila Clotilde  
DNI: 08564809

Mailbox interface showing an email from JESSICA TORRES RAMIREZ regarding a request for admission of a scientific article to the Scielo Perú collection. The email includes a PDF attachment titled 'SOLICITUD.pdf' and action buttons for 'Responder', 'Responder a todos', and 'Reenviar'.

**Mailbox Sidebar:**

- 99+ Mail
- Chat
- Meet
- Redactar
- Recibidos: 3,696
- Destacados
- Pospuestos
- Enviados
- Borradores: 18
- Spam: 19
- Más
- Etiquetas

**Search:** in:sent

**Header:** Activo

**UCV Logo:** Universidad César Vallejo

**Subject:** Solicitud para la admisión del artículo científico en la colección Scielo Perú

**From:** JESSICA TORRES RAMIREZ <ttorresra22@ucvvirtual.edu.pe> para scielo, NILA

**Date:** 19:35 (hace 0 minutos)

**Text:**

Estimados Buenas Noches:

Mediante el presente correo adjuntamos la Solicitud para la admisión del artículo científico en la colección, para lo cual les solicitamos la publicación de nuestro trabajo de investigación titulado **"El incumplimiento contractual del arrendatario y el derecho a la propiedad, distrito de Carabayllo, 2023"**; de las autoras Jessica Torres Ramirez y Nila Clotilde Quiroz Cumpen la que hemos desarrollado en su base de datos.

Sin otro particular, quedamos atentos a su respuesta.

**Attachment:** 1 archivo adjunto • Analizado por Gmail

**Attachment Name:** SOLICITUD.pdf

**Action Buttons:** Responder, Responder a todos, Reenviar