



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO**

“La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el distrito  
judicial de San Martín de Porres - 2018”

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

Abogada

**AUTORA:**

Acosta Cotera, Diane Tracy (ORCID: 0000-0002-5540-5887)

**ASESOR:**

Mg. Vargas Huamán, Esaú (ORCID: 0000-0002-9591-9663)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

DERECHO DE FAMILIA, DERECHOS REALES, CONTRATOS Y  
RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL Y  
RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

**Lima – Perú**

**2019**

### **DEDICATORIA:**

La presente tesis se la dedico completamente a mi madre, porque sin ella no hubiese podido lograr todos mis objetivos, por ser perseverante conmigo, y porque venceremos la lucha contra el cáncer. ¡Te amo infinitamente mamá!

### **AGRADECIMIENTO:**

Me encuentro profundamente agradecida con mis tíos por haberme apoyado todos estos años; y así poder ser una profesional, como también a mi padre y a mi abuela por ayudarme cuando más lo necesite, y en especial consideración a mí asesor Esaú Vargas por formarme a presentar una buena investigación.

## PÁGINA DEL JURADO

 <b>UCV</b> UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	<b>ACTA DE APROBACIÓN DE LA TESIS</b>	Código : F07-PP-PR-02.02 Versión : 10 Fecha : 10-06-2019 Página : 1 de 1
--	---------------------------------------	---

El Jurado encargado de evaluar la tesis presentada por don (ña)  
.....ALIXA COTERA, DIANE TRACY.....  
cuyo título es: LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO ANTE EL  
DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO JUDICIAL DE SAN MAR-  
TÍN DE PORRÉS - 2018  
.....  
....."

Reunido en la fecha, escuchó la sustentación y la resolución de preguntas por el  
estudiante, otorgándole el calificativo de: 15.... (número) QUINCE.....  
(letras).

Lugar y fecha: 04 DE DICIEMBRE DE 2019

  
.....  
**PRESIDENTE**  
ALBA PATRICIA BARRERA

  
.....  
**SECRETARIO**

  
.....  
**VOCAL**  
OSVALDO VARGAS HUAYTÁN

Revisó	Vicerrectorado de Investigación /	/ Responsable del SGC	Aprobó	Rectorado
--------	-----------------------------------	-----------------------	--------	-----------

## DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Yo, Diane Tracy Acosta Cotera, quien se identifica con su Documento de Identidad N° 76396265, con el objetivo de cumplir una correcta línea de Investigación para obtener el título profesional de abogada, con las bases de la Universidad Cesar Vallejo Lima Norte, la cual juramenta que:

1. Mi persona es la autora de la Investigación.
2. En la presente Tesis se respetó el debido manejo del APA, citas bibliográficas, se puede acreditar que no existe ningún documento que contenga plagio, es por ello que se rigió por las reglas correspondientes.
3. La Tesis no es plagio, tampoco fue presentado por otra persona para poder manifestar y acreditar su contenido.
4. Toda la información, que contiene el trabajo para obtener el título de abogada, ha sido obtenida de forma fehaciente, es decir es de carácter original de la misma investigación.

Por lo tanto, si la presente tesis tiene algún plagio, fraude y/o falsificación, la autora es corre con los parámetros que la acarren. Así mismo, con las normas académicas que contiene la Universidad Cesar Vallejo.

Lima, 20 de noviembre del año 2019.



---

Diane Tracy Acosta Cotera  
76396265

## ÍNDICE

Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Página del jurado.....	iv
Declaratoria de autenticidad.....	v
Índice.....	vi
RESUMEN.....	vii
ABSTRACT.....	viii
I.INTRODUCCIÓN.....	1
II.MÉTODO.....	11
2.1. Tipo y diseño de investigación.....	11
2.2. Escenario del estudio.....	12
2.3. Participantes.....	12
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	13
2.5. Procedimiento.....	14
2.6. Método de análisis de información.....	15
2.7. Aspectos éticos.....	15
III. RESULTADOS.....	16
IV. DISCUSIÓN.....	23
V. CONCLUSIONES.....	28
VI. RECOMENDACIONES.....	29
REFERENCIAS.....	30
ANEXOS.....	35
Anexo N°01: Matriz de Consistencia.....	35
Anexo N°02: Validación de Instrumentos.....	38
Anexo N°03: Instrumento de recolección de datos.....	44
Anexo 3.1: Guía de Entrevista.....	47
Anexo 3.2: Guía de Análisis de Fuente Documental.....	80

## RESUMEN

El presente trabajo es para la obtención del título profesional de abogada; la cláusula de allanamiento a futuro afecta de manera negativa en el derecho de propiedad porque existe una inmensa carga procesal en el Poder Judicial, situación que ha sido corroborada por los entrevistados que detallan que la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad ya que, a pesar que exista una regulación para que el proceso de desalojo sea efectivo, es lato así como lo señala el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil sobre el acta de conciliación extrajudicial sobre el proceso de desalojo que se tiene, la cláusula quedará sin efecto sobre las excepciones y defensas planteadas al demandado será improcedente conforme lo señala Vázquez la cláusula se encuentra sumergido dentro del contrato de arrendamiento, cuando se usa la palabra “allanar”, el arrendatario no debe contestar la demanda es por ello que, García en la cláusula de allanamiento en torno a los contratos en determinación al proceso de desalojo (precariedad), y así determinar si es efectivo.

Asimismo, la metodología empleada es cualitativa de tipo de básica, se utilizó como técnicas e instrumentos de recolección de datos las guía de entrevistas y la guía de análisis de documental, como resultado se octavo que la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad porque a pesar que exista una regulación para que el proceso sea más rápido, termina afectando al propietario por la prolongación del tiempo para la devolución de la misma. Es por ello que el Congreso de la Republica presente una iniciativa legislativa de reforma legal, su consiguiente debate y aprobación del artículo N° 05 de la Ley N° 30201 que modifica el artículo 594° del Código Civil, que establezca: El demandando (arrendatario) tendrá un plazo de 06 días hábiles para demostrar la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado, una vez culminado ese plazo, si no se llegó a demostrar lo solicitado el Juez deberá ejecutar el lanzamiento en un plazo de 15 días hábiles, si no se ejecuta el despojo en el tiempo establecido se pondrá una sanción económica de 1 UIT al Juez que no lo realice en su tiempo estipulado.

**Palabras claves:** La cláusula de allanamiento a futuro, desalojo, registro de deudores judiciales moroso.

## ABSTRACT

The present work is for the obtaining of the professional title of lawyer; The future search clause affects the right to property in a negative way because there is an immense procedural burden in the Judicial Branch, a situation that has been corroborated by the interviewees who detail that the future search clause affects the right to property because, despite the fact that there is a regulation for the eviction process to be effective, it is extensive, as indicated by the National Jurisdictional Civil and Procedural Civil Plenary on the extrajudicial conciliation act on the eviction process that we have, the clause will be without effect on the exceptions and defenses raised to the defendant will be inappropriate as indicated by Vazquez the clause is submerged within the lease, when the word "raid" is used, the tenant should not answer the lawsuit is why, Garcia in the clause of raid around the contracts in determination to the process of eviction (precariousness), and thus determine whether it is effective.

Likewise, the methodology used is qualitative and basic, using as data collection techniques and instruments the interview guides and the documentary analysis guide. As a result, it is eighth that the future search clause affects the property right because, despite the existence of a regulation to make the process faster, it ends up affecting the owner by prolonging the time for the return of the property. That is why the Congress of the Republic presents a legislative initiative of legal reform, its consequent debate and approval of article No. 05 of Law No. 30201 that modifies article 594 of the Civil Code, which establishes The plaintiff (tenant) will have a period of 06 working days to prove the validity of the lease or the cancellation of the rent due, once this period is over, if the request is not proven the judge must execute the launch within 15 working days, if the eviction is not executed in the established time a financial penalty of 1 UIT will be put to the judge who does not execute it in the stipulated time.

**Keywords:** Future search clause, eviction, registry of judicial debtors in arrears.



## I. INTRODUCCIÓN

De acuerdo a la aproximación temática; en cuanto a nivel internacional se ha demostrado que el principal problema es alquilar una propiedad y no saber si el inquilino será un arrendatario eficaz. En España el desahucio se da en un 60% ya que son ejecutados por no pagar el alquiler. En el año 2017 subió un 4,3% más que el año 2016, según lo manifestó la estadística del Consejo General del Poder Judicial. Es por ello, que el 30% según el Observatorio Español del Seguro de Alquiler las personas tienen como respaldo un seguro de impago de 626 euros que ellos pagan mensual. El proceso de desalojo se estimuló en un periodo de once meses a más, y esto mismo sucede en otros países latinoamericanos tales como Argentina, Colombia y Brasil.

A nivel nacional, desde el año 2013 solo un 10% de la población de Lima ocupan una vivienda alquilada según los estudios del Banco Interamericano de Desarrollo. Según Gestión: En el año el 2017 la morosidad de inquilinos se encontraba en 25%, en cuanto al año 2018 subió al 26%. En los niveles distritales también son altos los porcentajes tales como: San Miguel tiene un 26%, San Isidro y Lince un 18% y Cercado de Lima un 12% sin embargo cercado de Lima antes era el más alto con existencia de más atrasos. Es por ello, que Lima tiene 26%, se calcula que unos de cada cuatro inquilino son morosos. Arequipa tiene un 10% y la Libertad un 8% de morosidad.

A nivel local, en el Distrito de San Martín de Porres el proceso de desalojo es tedioso ya que existe una gran carga procesal, además de ello que en nuestro ordenamiento jurídico no existe normas adecuadas a la problemática en torno al proceso de desalojo, un propietario no puede esperar más de dos años para que retiren al inquilino moroso de su propiedad y recuperar su posesión, agregando el tiempo cuando se eleva a segunda instancia.

La problemática que se encontró en la presente investigación es que existe una mala regulación en cuanto al artículo 3° de la Ley 30201 ya que, está tipificada la inscripción del deudor moroso. Sin embargo, de nada sirve tener un registro si no genera un antecedente primordial para que los arrendadores puedan ingresar y sepan que no es un buen cumplidor. Asimismo, la Ley N° 30933 que habla sobre el desalojo notarial, también tiene una mala regulación en base al artículo 2° ya que, manifiesta que toda persona puede acceder a la restitución del bien debiendo ser netamente el propietario o la persona que tenga un poder inscrito en registros públicos acreditando la titularidad con el título de propiedad.

**En base a los trabajos previos, se narra sobre los antecedentes internacionales;** Martínez, (2010), en el artículo titulado “Sobre el llamado desahucio notarial y la resolución convencional del arrendamiento”. Plantea investigar si la Ley no se equivoca al facilitar actos de comunicación al arrendatario, ni acortar los plazos o promover el lanzamiento directo a raíz de la sentencia condenatoria sin trámite ulterior ni cuando ofrece vías de corte transaccional como la denominación total o parcial de las rentas pendientes. La metodología empleada es análisis de fuente documental. Llego a la siguiente conclusión que se puede hablar de desahucio notarial como expresión equivalente a requerimiento a desalojo, sin embargo, no como procedimiento notarial para declarar la resolución del contrato, es por ello que esta declaración compete a la sentencia judicial o laudo arbitral; de tal forma se excede en puridad de las atribuciones notariales.

Blanco (2015), en el artículo titulado “Requisitos del requerimiento de pago extrajudicial con efectos no enervatorios en la acción de desahucio por falta de pago”. Plantea investigar el artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de España establece la posibilidad de enervar el accionar del desahucio por falta de pago, se determine sobre el proceso de desahucio o se ponga a conocimiento y disposición del Tribunal o del Notario, en torno al monto de la cantidad que se estipula en la demanda y de los que adeude. La metodología empleada es análisis de fuente documental. Llego a la siguiente conclusión el agotamiento del desahucio no se encuentra configurado como un derecho sino como una oportunidad que se le da al arrendatario para que evite que lo retiren del bien por falta de pago, el arrendador tiene derecho a que le abonen las rentas y cantidades que pactaron entre el arrendatario y el arrendador.

Cuevas de Antonio (2017), en el artículo “La compensación de créditos y el desahucio por falta de pago”. Plantea investigar una visión global sobre el problema que renace en base a los créditos compensables entre el arrendador y arrendatario en un procedimiento de desahucio, sobre la naturaleza de la compensación como también en sus diferentes teorías, La metodología empleada es análisis de fuente documental. Llego a la siguiente conclusión, el desahucio es un proceso sumario que trata de restituir la posesión al que legítimamente le corresponde, después de haber demostrado un incumplimiento por parte del arrendatario, y existe un crédito compensable del arrendatario se le estaría perjudicando de manera directa al existir una deuda del arrendador hacia él.

En cuanto a los **antecedentes nacionales**; Vásquez (2017), en la tesis titulada “La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano”, Su principal objetivo es establecer si realmente existe coherencia en las distintas regulaciones del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. La metodología empleada en cuanto al tipo de investigación fue el cualitativo y tipo básica y el diseño de investigación fue la teoría fundamentada. Llego a la siguiente conclusión: no se protege la seguridad jurídica al arrendador con las distintas normas que se regulan en el Perú ya que esta lleva muchos años de litigio antes de poder conseguir una sentencia firme y ejecutable.

García (2017), en la tesis titulada “La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria”. Su principal objetivo es descubrir en que consiste la inserción normativa en base a la cláusula de desahucio en torno a los contratos de arrendamiento sobre un proceso de desalojo por ocupación precaria. La metodología empleada en la presente investigación es cualitativa y en su diseño de teoría fundamentada. Llegó a la siguiente conclusión que la inserción normativa de la cláusula de desahucio en tanto a los contratos de arrendamiento constituye en una solución rápida referida al tiempo de espera procesal y se daría la efectiva restitución del bien, si se establece en un ámbito previo, si se da la promulgación de una nueva ley es que tendrá grandes beneficios al momento de proteger un derecho que en nuestro ordenamiento jurídico ha sido vulnerado.

Castillo (2015), en la tesis titulada “El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario”. Su principal objetivo es determinar de qué manera el propietario de un bien inmueble sobre un contrato de arrendamiento, en consecuencia, se realizará el vencimiento del contrato con las causales que lo regulan, es por ello que se puede demandar por un proceso de desalojo o por ocupación precaria en el Perú. Su metodología empleada fue descriptiva. Se llegó a la siguiente conclusión que en el contrato de arrendamiento al configurarse el vencimiento del plazo y el requerimiento del bien inmueble por parte del arrendador no lo convierte en precario al arrendatario ya que el título no ha fenecido sino quedan pendientes las obligaciones de liquidación, es por ello que la posesión es ilegítima y se encuentra sujeto a resarcimiento económico.

Se analizarán **las teorías** que guardan relación con el tema, para lo cual nos basaremos en la doctrina, normas entre otros, la cual se desarrolla a continuación:

Sin embargo, cuando hablamos de la primera categoría, es decir, **La Cláusula de Allanamiento a Futuro**, debemos referirnos a las teorías que la relacionan.

### **Cláusula de Allanamiento a futuro**

La presente cláusula se encuentra sumergido dentro del contrato de arrendamiento, cuando se usa la palabra “allanar” se basa cuando una de las partes en este caso el arrendatario, se limita a contestar al arrendador. Es por ello, que se allanará de manera directa ante el propietario, es decir el arrendatario no se opondrá ante la demanda que realice el dueño del predio. Se tiene que dejar claro que no se ejecuta de esa manera, ya que el arrendatario tiene el derecho de defensa en un periodo de seis días hábiles para demostrar que el contrato sigue vigente o ya cumplió con el pago de la merced conductiva. (Vásquez, 2014.párr. 7, 8y 9).

En cuanto al contrato de arrendamiento, debe contener firmas legalizadas por un Notario Público o por un Juez de Paz letrado, solo se necesitará la intervención del Juez cuando en el lugar donde están celebrando el contrato no se encuentre un notario, en ese contexto la cláusula tiene que estar incurso dentro del contrato, con la finalidad de la restitución del bien inmueble por conclusión de contrato o por resolución del mismo por falta de pago. (Ley 30201,2014, párr.9).

Respecto a la cláusula de allanamiento a futuro se tiene, **el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil emitido en el año 2017, en torno al cuarto pleno casatorio:** En determinación sobre el proceso de desalojo que contengan la presente cláusula, el pleno decidió por mayoría que no proceden las excepciones y defensas previas planteadas por la parte demandada respecto al proceso de desalojo en base a los contratos de arrendamiento. Es por ello, que el juez debe declarar de manera directa su improcedencia. Asimismo, no es exigible el Acta de Conciliación Extrajudicial sobre el proceso de desalojo mediante el artículo 594 donde define que el asunto debe ser especial y rápido.

**El registro de deudores judiciales morosos**, es una plataforma electrónica donde se inscribe la información de toda persona natural o jurídica; declarada como deudor es decir, el único que puede determinarlo de tal forma es el Juez competente al territorio donde pertenece el

predio. Ya que, es un sistema que va generar publicidad a los ciudadanos para saber si la persona es deudor judicial, por lo que se tiene que ingresar a la página web del Poder Judicial.

En determinación, el **Registro de Deudores Judiciales Morosos**, fue publicada en mayo del año 2015 mediante el Diario Oficial el Peruano con Ley N° 30201, surtirá efecto al día siguiente de la publicación mediante esta Ley se creó el Registro de Deudores Judiciales Morosos; nos planteamos una pregunta: ¿Por qué se crea esta ley? Como respuesta sería; Para prevenir los conflictos entre las partes. Por lo tanto, es la protección del arrendador es decir del propietario, pero en consecuencia dicha normativa no tuvo un impacto positivo.

**Vacíos legales que se encontró en la presente ley fue:** De acuerdo al primer artículo se inscribirán los nombres de los deudores, se entiende que estos pueden ser personas naturales o personas jurídicas solamente y/o únicamente cuando el ejecutante lo solicite, se entiende que la persona que lo solicite es quien posee una acreencia impaga. Teniendo en cuenta que, tiene que ser debidamente reconocido por el órgano jurisdiccional quien va ordenar que el pago se ejecute. Es importante reflexionar lo que busca la norma, si es instaurar un sistema para proteger a la sociedad, y como finalidad que no contraten con personas que no cumplen con sus obligaciones. Sin embargo, nos planteamos otra pregunta: ¿Acaso no hubiese sido mejor que la ley señale que la inscripción sea de oficio? Sin embargo. ¿No hubiera sido adecuado que lo solicite el juez? (Castillo, M. *et al.* 2016, p. 153-154).

Como respuesta a estas preguntas, hubiese sido mejor que se realice de manera directa por el juez para una celeridad procesal y ser una medida de prevención, y así evitar futuros conflictos de contratación. Es dable tener un reflejo de la realidad para que se constituya un medio fehaciente, con el propósito de evitar negociar con personas que ya poseen un antecedente dinerario con este registro. Además de ello, el propietario tendrá razonabilidad de saber si llegan a concretar el acto.

De acuerdo al tercer artículo, se entiende que el deudor quedará en el registro hasta que pague la deuda originaria con la otra parte. Por consiguiente, una vez que se extinga la obligación.

**La mala regulación que existe es tener un registro que no genere un antecedente como consecuencia de un deudor judicial moroso inscrito en dicha plataforma, cuya finalidad hubiese sido mejor que sea un historial para que los arrendadores sepan con quien contratar;** el juzgado de origen debe solicitar al órgano que administra el Registro de

Deudores Judiciales Morosos la inscripción de este, se señala bajo responsabilidad del órgano que retire los nombres, quien tendrá que realizarlo en un plazo de siete días para que cancele la inscripción en determinación si no lo realiza estaríamos ante una responsabilidad civil y administrativa. (Castillo, M. *et al.* 2016, p. 155. párr. 5).

**El proceso de Desalojo Notarial**, es una nueva alternativa que se va realizar en proporción con la notaria que corresponda al predio. Es decir, la única función del notario es recepcionar todos los medios probatorios para poder mandar el expediente al juzgado y el juez tendrá que realizar el lanzamiento para la restitución de la misma.

En consecuencia, el **Proceso de Desalojo Notarial**, fue publicado en abril del año 2019, mediante el Diario Oficial el peruano con Ley N° 30933 Ley que regula el procedimiento de desalojo con intervención notarial. Siguiendo esta secuencia los notarios serán competentes dentro de la provincia que se encuentre el bien arrendado lo cual serán competentes para que realicen la constatación del desalojo; después se pasará al juez de paz letrado del distrito correspondiente para su ejecución.

**Vacíos legales que se encontró en la presente ley fue:** De acuerdo al artículo 02°, el principal error de la ley es: ¿El desalojo se ejecutará a los arrendatarios o contra poseedores inmediatos de manera general? El presente artículo manifiesta que el propietario, arrendador, también el administrador o todo aquel que se considere tener el derecho a que se le restituya un buen inmueble puede acceder a un notario público para que ejerza su derecho. En consecuencia, a ese párrafo nos da a entender que puede solicitarlo hasta un poseedor, usufructuario contra cualquier persona que le haya accedido el uso, habitación y superficie, hasta se puede incluir al comodatario. Es por ello, que la ley debe ser clara en cuanto a ello ya que solo debe pedir la restitución del bien inmueble el propietario del bien, siempre y cuando se demuestre que el propietario es legítimo o como también la persona que tenga un poder inscrito en registros públicos. (Pasco, 2019, párr. 5).

La ley solo especifica al arrendatario y al contrato de arrendamiento más no a otros poseedores de manera general como lo determina en su artículo dos, **al crear esta ley no genera eficacia al proceso de desalojo, porque los documentos serán emitidos al juez y él es el único que tiene potestad de hacer el lanzamiento.**

De acuerdo al artículo 07° inciso A: ¿qué sucedería con las personas que no han realizado el formulario del FUA (Decreto Legislativo N° 1177) o Inscritos en Escritura Pública? Muchos ciudadanos no saben de estas normas que se encuentran concadenas, es decir, están de la mano para su ejecución, es por ello que se debió estipular cuáles serían las consecuencias para las personas que no generan este requisito. Su principal opción sería ir mediante un proceso de desalojo vía judicial de manera directa, pero como poseedor del bien quien no se quiere retirar por la terminación del contrato. (Pasco, 2019, párr. 14).

Sin embargo, cuando hablamos de la segunda categoría, es decir, **Derecho de Propiedad**, pues es precisamente este derecho constitucional, fundamental y humano lo que se necesita para desalojar a un inquilino moroso.

El derecho de propiedad, está estipulado en la Constitución Política del Perú en su artículo 2 inciso 76, el derecho de propiedad es una de los orígenes más importantes de la legislación peruana, es la potestad del poder legal que tiene una persona para que pueda gozar, disponer y usar sobre una determinada propiedad, sin afectar de manera directa o indirecta los derechos de los demás ni mucho menos sobre imponer o pasar los límites que establece la Ley. Es por ello, que toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia, la carta magna tiene como derecho fundamental el de propiedad, que resulta ser un derecho real de excelencia, que viene ser el derecho a la cosa.

Asimismo, la carta magna en su artículo 70° nos manifiesta que ninguna persona puede tener restricción de su propiedad, a menos que sea por realizarle de seguridad nacional o pública, es por ello que la propiedad es el poder jurídico que se tiene para poder usar, disponer, disfrutar y reivindicar un bien. De tal forma que nadie puede expropiarse de tu casa sin ningún mandato judicial, o por necesidad de pública en base a la expropiación.

El derecho de propiedad se forma de manera exclusiva dentro de las fronteras que determine la ciencia jurídica, mientras que en los estados de la Unión Europea los derechos de propiedad se determinan principalmente a través de la lente de las teorías económicas. (Visnyk, 2018, p. 124).

En cuanto a la seguridad jurídica es propio es netamente un Estado constitucional de derecho, sin embargo, se genera una certeza legal sobre el marco normativo peruano, es

por ello que a todos los estados democráticos tienen la finalidad de garantizarlo, en base a la cantidad de normas que han sido regulados en todo este tiempo. (Campos, M. p. 118).

Entonces, en base al Título de Propiedad, es un documento que se emite en base a la inscripción en registros públicos con la finalidad de hacer público que es el titular de una propiedad inmueble.

Sin embargo, se desprende el derecho de posesión, es la relación entre una persona y una cosa. Es por ello, que la posesión resulta ser un derecho subjetivo con determinación de carácter absoluto entre una persona y el sujeto, sin que se perjudique por otra persona que tenga mejor derecho. (Mejorada, s.f. p. 236).

El código civil nos dice en su artículo 896: Que la posesión es la facultad que tiene uno o más poderes inherentes a la propiedad, es decir puede existir una persona o más de dos que puedan adquirir la posesión.

En base al proceso de desalojo, **según el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil emitido en el año 2017, en torno al cuarto pleno casatorio se acredita lo siguiente:** Manifiesta que el proceso de desalojo tuvo como consecuencia la carta notarial requiriendo la desocupación del bien cuando el contrato de arrendamiento ha sido vencido, en ese mismo contexto, los jueces de paz letrado han quedado impedidos de manera directa de conocer los procesos de desalojo en caso que exista una carta notarial de parte del arrendador ya que el arrendatario ha quedado como un poseedor precario, en donde el juez competente es el Especializado, es por ello que la única opción es pedir desalojo por ocupación precaria.

**Por todo lo acreditado, es fundamental para la investigación realizar la formulación de los problemas.** Es por ello, que en cuanto a la **formulación del problema general** debemos preguntarnos: ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

Siguiendo la misma secuencia, en relación a la formulación del **primer problema específico:** ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro se relaciona con el registro de deudores judiciales morosos en el Distrito de San Martín Porres - 2018?



Así mismo, **el segundo problema específico:** ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro se vincula con el desalojo notarial en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

Así mismo, cabe resaltar que la investigación se encuentra respaldada por **Justificación Metodológica**, para toda investigación jurídica, es decir para los investigadores del campo del derecho es necesario acreditar que se necesita de la justificación metodológica porque el investigador se vuelve en legislador. Es por ello, que se formula propuestas normativas para los problemas que existen en la sociedad, en otras palabras, en nuestro ordenamiento jurídico. De tal forma se sugiere modificaciones en cuanto a las leyes que se describe. Por lo tanto, se interpretará las normas que regulan la cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en base al proceso de desalojo, para replantear si los artículos se encuentran bien redactados y así darles una posible solución.

Cabe indicar que la **Justificación Práctica**, la investigación ayudará analizar un problema de manera concisa con la finalidad de poder velar si el proceso de desalojo es eficaz en nuestro ordenamiento jurídico con las leyes que lo regulan. Es por ello que se pretende analizar la problemática de investigación con la finalidad de poder contribuir con una adecuada utilización de las normas que se encuentran reguladas sobre la cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en base al proceso de desalojo. (Monje, 2011, p. 69).

Por último, en lo que respecta la **Justificación Teórica**, cuando su fin es garantizar o generar una reflexión sobre un propósito, sobre un tema con conocimiento existente, para que se confronte con una teoría y en base a ello contrastar resultados, se justifica teóricamente porque se analizarán y se realizar unas comparaciones existentes en base a un proceso de desalojo frente al derecho del propietario legítimo. Es por ello, que la presente investigación se apoya en base a las normas constitucionales y normas vigentes, por el cual, su fin es la protección de la sociedad.

Es por ello, que el **objetivo general** de la presente investigación es: Analizar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

En cuanto al **primer objetivo específico** de la presente investigación es: Determinar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro se relaciona con el registro de deudores judiciales morosos en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

Por último, el **segundo objetivo específico** de la presente investigación es: Explicar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro se vincula con el desalojo notarial en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

En consecuencia, de los objetivos plateados en el presente trabajo de investigación se han desarrollado supuestos específicos, que serán las respuestas que nos plantearemos a través del desarrollo de estudio.

Es por ello, que el **supuesto específico general** : La cláusula de allanamiento a futuro afecta de manera negativa en el derecho de propiedad porque existe una inmensa carga procesal en el Poder Judicial, sin embargo, a pesar de las regulaciones normativas en cuanto al desalojo, se ha demostrado que no es efectivo al momento de la restitución del bien.

**Primer supuesto específico:** El registro de Deudores Judiciales Morosos resultar ser negativa ante la seguridad jurídica del propietario porque no sirve tener un registro que solo será útil hasta que el arrendatario culmine su deuda. Es decir, después que finalice el proceso cualquier interesado podría solicitar ante el Juez que sea retirado. Es por ello, que el deudor debería permanecer en un tiempo prolongado como mínimo tres y máximo cinco años para que los futuros arrendadores puedan verificar con quien van a realizar un contrato de arrendamiento y no los perjudique.

**Segundo supuesto específico es:** El proceso de Desalojo Notarial resulta ser negativo ante el Título de Propiedad porque en su ley tipifica de manera general que cualquier sujeto procesal puede ejercer el derecho de desalojo, por cuanto el único que debe ejercerlo es el propietario, siempre y cuando demuestre que es el propietario legítimo. Sin embargo, también se demuestra que solo se habla del arrendatario más no de otro tipo de poseedores.

## II. MÉTODO

Ahora entraremos a tallar en base al **punto dos métodos**, donde se sustenta las distintas fases del proceso de investigación.

### 2.1. Tipo y diseño de investigación

Asimismo, **la investigación es de tipo básica**, es decir una vez que se describió el problema en conflicto, el cual genera inestabilidad a la sociedad, se explora y determina cual será los aportes para nuestro ordenamiento jurídico. Con la finalidad de poder generar un precedente. Es por ello, que se determina que es de tipo básica porque se tomó información para poder explicar la problemática que existe en nuestro ordenamiento jurídico, de acuerdo a la cláusula de allanamiento a futuro frente al derecho de propiedad, sobre las normas que están regulados en nuestro ordenamiento jurídico de acuerdo sobre el proceso de desalojo por falta de pago y/o terminación del contrato de arrendamiento.

Siguiendo la secuencia, **es de nivel descriptivo**, se describe la situación entorno a la realidad, es decir; se podrá detallar y argumentar de manera directa la investigación, **es por ello que se utiliza el enfoque cualitativo**, porque se encarga de recolectar, recabar información con cualquier fenómeno social para buscar una solución como lo estipula la presente investigación, así como también se establece en base a los datos porque parte de la realidad, por documentales, jurisprudencias, doctrina, artículos, es información que ya ha sido estudiada como también permite determinar y descubrir la relación que tienen, relacionado con la cláusula de allanamiento a futuro para demostrar que las normas legales suscritas al proceso de desalojo no son efectivas para su restitución.

‘Se basa en diseño **de investigación es teoría fundamentada**, porque surgen de los datos obtenidos dentro del trabajo, el cual genera un entendimiento educativo, para poder describir una teoría específica con un determinado problema. Pero la presente teoría va más allá de las investigaciones, sino lo que busca es poder explicar lo que las teorías actuales no advierten sobre la cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en torno al proceso de desalojo con la finalidad de poder crear sus propias respuestas para poder obtener un adecuado resultado. (Hernández, 2006, pág. 687).

## 2.2. Escenario del Estudio

Por otro lado, es una técnica de análisis, dado que no todas las personas tienen la posibilidad de ser seleccionados. Es por ello, que el escenario de estudio de acuerdo a la investigación se realizó en Lima en el Distrito de San Martín de Porres.

## 2.3. Participantes

Sin embargo, **categorización de los sujetos** se basa en las personas quienes van hacer entrevistados, quienes son abogados y especialistas en la materia, ya que son funcionarios especializados en derecho civil. Por lo que ellos tienen una amplia experiencia. (Ontiniano y Benites, 2014, pág. 13).

Tabla N° 01

Nº	NOMBRES Y APELLIDOS	PROFESIÓN Y CARGO	INSTITUCIÓN QUE PERTENECE	AÑOS DE EXPERIENCIA
1.	Giancarlo Michelli Tolentino Valladares	Juez Titular	P.J del 9 Juzgado de SMP	20
2.	Jorge Villafranca Casimiro	Abogado	P.J del 8 Juzgado de SMP	12
3.	Maidier Suarez Hernández	Abogada	P.J del 8 Juzgado de SMP	20
4.	Adelicia Barraza Velazco	Abogada	P.J del 8 Juzgado de SMP	25
5.	Verónica Zeldá Quiroz	Abogada	Paredes Zelada & Abogados	15
6.	Braulio Gutiérrez Martínez	Abogado	Litigante	20
7.	Fidel Morí Quiroz	Abogado	Estudio Jurídico Morí SAC	30
8.	Begoña Alván Meza	Abogada	Estudio Jurídico Morí SAC	25
9.	William Cárdenas Velásquez	Abogado	Litigante	30
10.	Dante Cesar Huanuni Muñoz	Abogado	Litigante	40
11.	Francisco Morí Quiroz	Magister	Estudio Jurídico Morí SAC	40

Fuente: Elaboración propia

## 2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La selección de datos es una manera de poder demostrar que la investigación es realmente veras, sin embargo, se utiliza y también autoriza para definir el presente trabajo mediante la utilización de guía de análisis de fuente documental y la guía de entrevistas.

**Entrevista**, es una tónica de recolección de datos que te permite que los expertos puedan acreditar su posición y también exista una confrontación interpersonal, con las respuestas formuladas al problema de investigación.

### Guía de Entrevista

Se tiene la presente técnica que nos dará distintos criterios y posiciones de todas las personas que han sido encuestadas, como también nos da información con relación la investigación ante la sociedad. La entrevista nos brinda un sustento directo al objetivo general y los específicos que se encuentran en la matriz de consistencia llamado también como instrumento, es por ello que se desprende de 9 preguntas dadas al entrevistado, la cual se desglosa del problema general y específicos. Es por ello, que este instrumento tiene una gran relevancia, ya que la información adquirida es importante para la investigación.

**La guía de entrevista fue validada por expertos:**

**Tabla N° 02**

<b>VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS</b>		
<b>(Guía de Entrevista)</b>		
<b>Datos generales</b>	<b>Cargo</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Jaqueline Ingrido Payano Blanco</b>	Docente en la Universidad Privada Cesar Vallejo	95 %
<b>Luca Aceto</b>	Docente en la Universidad Privada Cesar Vallejo	95 %
<b>Enrique Jordán Laos Jaramillo</b>	Docente en la Universidad Privada Cesar Vallejo	95 %
<b>PROMEDIO</b>		95 %

**Fuente:** Elaboración Propia

**Análisis documental**, es una técnica que va poder demostrar la efectividad de un hecho para así poder lograr un objetivo. (Ñaupas, 2014, pp. 386-387).

**Guía de análisis de Fuente Documental**, es un procedimiento que se usa para todo tipo de investigación científica, cuya finalidad es tener información a nivel nacional como internacional, en base a los trabajos que se han realizado con anterioridad respecto al tema de investigación. Es por ello, que se utiliza la presente técnica, dado que se demostró que la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018, las guías fueron: Ley 30201, Ley 30933 y Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil.

**La guía de análisis fue validada por expertos:**

**Tabla N° 03**

<b>VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS (Guía de Análisis de Fuente Documental)</b>		
<b>Datos generales</b>	<b>Cargo</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Esaú Vargas Huamán</b>	Docente en la Universidad Privada Cesar Vallejo	94 %
<b>Luca Aceto</b>	Docente en la Universidad Privada Cesar Vallejo	95 %
<b>Ángel Fernando La Torre Guerrero</b>	Docente en la Universidad Privada Cesar Vallejo	95 %
<b>PROMEDIO</b>		94.6%

**Fuente:** Elaboración Propia

## **2.5. Procedimiento**

El procedimiento, es una determinación de un plan de análisis que se va usar para congregar, ordenar y organizar de manera ordenada todas las fuentes que se actuó en relación a la cláusula de allanamiento a futuro y el derecho de propiedad, después de ello se va desprender las conclusiones que ayudan a genera confiabilidad en los resultados de la investigación. Es por ello, que se basa en la etapa de recolección de datos, la transformación de datos y la verificación de los resultados que servirá para responder los objetivos planteados respondiendo de esta manera los objetivos planteados (Hernández, Fernández y Baptista, 2014, pág. 325).

Cabe resaltar el fenómeno que presenta la investigación, se cuenta con la unidad de análisis, los cuales son:

**Tabla N° 04**

CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
<b>CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO</b>	- Registro de Deudores Judiciales Morosos - Proceso de Desalojo Notarial
<b>DERECHO DE PROPIEDAD</b>	- Seguridad Jurídica - Título de Propiedad

**Fuente:** Elaboración Propia

## 2.6. Método de Análisis de Información

En el presente trabajo se analiza los siguientes métodos:

**Método Hermenéutico:** La utilización de este método se basa en haber realizado diferentes opiniones sobre los entrevistados, con la finalidad de nutrir la investigación.

**Método Sistemático:** Bien realizado las entrevistas sobre los distintos especialistas en la materia en torno al tema de investigación tiene la interpretación de datos a través de los instrumentos aplicados con la finalidad de distintas razones.

**Método exegético:** Se pudo entender el significado de los entrevistados en sus lineamientos jurídicos sobre la investigación y también los otros temas que son relacionados a la cláusula de allanamiento a futuro y el derecho de propiedad.

**Método Interpretativo:** Se utiliza este método porque interpreta todos los documentos jurídicos, la cual se hace un análisis y así dándole un sentido a la norma, como también documentos que contengan razonamientos válidos y razonables para el derecho.

**Método inductivo:** Su finalidad es poder recopilar y juntar todo tipo de información como también de las conclusiones para poder responder con una conclusión general.

## 2.7. Aspectos Éticos

Se basa en las reglas que fue dada por las normas estipuladas del desarrollo de investigación. Además, cuenta con información privilegiada y revisada por los asesores, es por ello, que la investigación está en marco a la ética, no quebranta o infringe alguna norma existente que regula la institución en formación o la que regula la ley. Al contrario, la investigación pretende incentivar y fomentar los valores, los principios del ser humano.

### III. RESULTADOS

Los resultados de la presente investigación se consiguieron aplicando los instrumentos de recolección de datos llamados guía de entrevista y guía de fuente de análisis documental. Se detallará los siguientes:

#### Descripción del guía de entrevista

**De las entrevistas realizadas en relación al objetivo general:** “Determinar en qué medida la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.” se tuvo las siguientes preguntas:

1. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?
2. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro resulta ser eficaz para el contrato de arrendamiento?
3. ¿De qué manera el inquilino moroso afectaría el derecho de propiedad en el bien inmueble?

**Tolentino, Gutiérrez, Barraza, Suarez, Zelada, Morí, m Albán, Huamán, Cárdenas y Morí (2019), respecto a la primera pregunta,** sostienen que la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad y al propietario por la duración del tiempo que se lleva a cabo en un proceso de desalojo. Sin embargo, Gutiérrez manifiesta que en el distrito de San Martín de Porres tiene más afectación al derecho de propiedad en base a los propietarios para que los inquilinos se retiren del lugar ya que después se encuentran en posesión de la misma.

*“Podría afectar por la dilación del proceso de desalojo por la apelación del auto final que ordena la restitución del predio; nuestra legislación garantiza la doble instancia y por la carga procesal del superior en grado y luego su ejecución”.*

**Villafranca (2019),** sostiene que no afecta el derecho de propiedad ya que la cláusula no habilita el ejercicio de autotutela del arrendador, no permite la apelación de la teoría de los actos propios y el derecho de defensa.

**Tolentino, Gutiérrez, Barraza, Suarez, Zelada, Morí, Alván, Huamán, Cárdenas, Villafranca y Morí (2019), respecto a la segunda pregunta,** sostienen que la cláusula de allanamiento a futuro es eficaz para que se pueda realizar el desalojo, también que tiene



que estar dentro del contrato de arrendamiento. Sin embargo, Villafranca agrega que el arrendatario asume la obligación de renunciar al ejercicio del derecho de defensa dentro de un futuro proceso instaurado por el arrendador. Sin embargo, Tolentino manifiesta que los plazos que se contiene reducen el tiempo para la obtención de la restitución de la posesión.

*“Es un gran avance en nuestra legislación procesal que garantiza el derecho de propiedad, usufructo, de obtención de rentas por arrendamiento de predio; y con la dación de la ley N° 30201 del proceso de desalojo rápido o express, en un gran porcentaje de procesos con cláusula de allanamiento a futuro, ante la reducción de plazos y diligenciamiento, el propietario obtiene por el plazo una pronta recuperación de la posesión del inmueble de su propiedad evitando mayores perjuicios”.*

**Tolentino, Gutiérrez, Barraza, Suarez, Zelada, Morí, Alván, Huamán, Cárdenas, Villafranca y Morí (2019), respecto a la tercera pregunta,** sostienen que el inquilino moroso afecta el derecho de propiedad desde el mismo hecho de quedarse en la propiedad y no salir de ella, ya que generaría una indemnización al propietario vulnerado. Sin embargo, Tolentino añade que le generará al propietario daños y perjuicios como el lucro cesante.

*“El arrendatario moroso afecta el derecho de propiedad en el bien inmueble, ante el incumplimiento del contrato con la cláusula de allanamiento a futuro, causando daños y perjuicios al propietario como el lucro cesante”.*

**Con relación al objetivo específico 1:** Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres – 2018.

4. ¿Por qué el registro de Deudores Judiciales Morosos repercute ante la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres - 2018?
5. ¿De qué manera el Registro de Deudores Judiciales Morosos resulta ser efectiva ante los próximos arrendadores si el presente lo retira del registro cuando culmine su deuda judicial?
6. ¿Por qué la seguridad jurídica es importante para que se ejecute y/o realice el desalojo?

**Tolentino, Gutiérrez, Barraza, Suarez, Zelada, Morí, Alván, Huamán, Cárdenas, Villafranca y Morí (2019), respecto a la cuarta pregunta,** sostienen que la seguridad

jurídica es muy importante porque al momento que se inscriben los nombres del inquilino moroso respalda información a toda la sociedad ante el presente registro. Además, Gutiérrez agrega que todo el registro que se han instalado en nuestro ordenamiento jurídico tiene que generar seguridad jurídica para la población, pero después se determinará si es verdaderamente así o no.

*“Los ciudadanos contratantes tenemos que desmedirnos dentro del marco de la ley, respetuosos de la Constitución y cumplir con las obligaciones contractuales, ante la creación del Registro de Deudores Judiciales Morosos, garantiza la seguridad jurídica en el distrito, pero un 50 %.”*

**Tolentino, Gutiérrez, Barraza, Suarez, Zelada, Morí, Alván, Huamán, Cárdenas, Villafranca y Morí (2019), respecto a la quinta pregunta,** sostienen que el registro de deudores judiciales morosos no es efectivo de manera completa porque va salir del registro en un periodo de siete días como también genera un título efectivo para que el arrendador pueda usar el principio de libertad de contratar. Sin embargo, Barraza agrega que solo permanecerá en el registro si se encuentra en otro proceso como deudor en otro proceso.

*“Que se debe presentar un proyecto de ley a fin de verificar el antecedente el deudor moroso que había sido registrado, para garantizar derechos de los próximos arrendadores.”*

**Tolentino, Gutiérrez, Barraza, Suarez, Zelada, Morí, Alván, Huamán, Cárdenas, Villafranca y Morí (2019), respecto a la sexta pregunta,** sostienen que la seguridad jurídica tiene que estar presente cuando se realiza una ley, ya que la presente se encuentra en razón a la cláusula de allanamiento a futuro con la finalidad de poder realizar el desalojo. Sin embargo, Gutiérrez agrega que se realiza como un proceso de conocimiento más no del sumarísimo como es su vía original.

*“Hemos progresado con las acciones de procesos de desalojo, con la dación de la Ley 30201, de la Cláusula de Allanamiento a Futuro en los contratos de arrendamiento; estando garantizándola seguridad jurídica, se han diligenciado los procesos desde la ley del inquilinato, luego las modificaciones de la legislación sustantiva y adjetiva, para la ejecución del proceso de Desalojo y Lanzamiento.”*

**Con relación al objetivo específico 2:** Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

7. ¿Qué tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?
8. ¿De qué manera el Proceso de Desalojo Notarial resultaría ser efectivo con aquellas personas que no han realizado el formulario del Decreto Legislativo N° 1177 o no han realizado la inscripción en registros públicos?
9. ¿Por qué el Título de Propiedad tiene que ser relevante para que se ejecute el Proceso de Desalojo Notarial?

**Tolentino, Gutiérrez, Barraza, Suarez, Morí, m Alván, Huamán, Cárdenas y Morí (2019), respecto a la séptima pregunta,** sostiene que el título de propiedad es relevante en cuestión que el Notario tiene que juntar los medios probatorios para la derivación de los actuados realizados en la presente. Sin embargo, Gutiérrez agrega que es negativa en base a que la ley acredita de manera insatisfecha como un vacío legal al acreditar que cualquier persona puede pedir la restitución del bien.

*“El Desalojo Notarial en sede administrativa no jurisdiccional, no sería tan efectivo en vista que los hechos estamos ante el incumplimiento de obligaciones por parte del arrendatario, tiende a presentarse oposiciones, ocupantes precarios, imposibilita su ejecución, pero es un avance.”*

**Villafranca y Zelada (2019),** sostienen que es efectivo ya que se necesita del título para que se pueda realizar el desalojo y demuestre que es el propietario.

**Tolentino, Gutiérrez, Barraza, Suarez, Zelada, Morí Alván, Huamán, Cárdenas, Villafranca y Morí (2019), respecto a la octava pregunta,** sostienen que el proceso de desalojo notarial no va ser efectivo para las personas que no han realizado el formulario o la inscripción en registros públicos y la única manera que puedan pedir el desalojo es por un proceso común.

*“Estos requisitos acurren inadmisibilidad o improcedencias perjudicando al arrendador – propietario, que requiere pronta recuperación de la posesión de su predio”.*

**Tolentino, Gutiérrez, Barraza, Suarez, Zelada, Morí, Alván, Huamán, Cárdenas, Villafranca y Morí (2019), respecto a la novena pregunta,** sostienen que tiene que ser plenamente relevante para que el notario público realice el trámite correspondiente. Sin embargo, Gutiérrez agrega que si es efectivo pero la afectividad se puede perder cuando la ley agrega que cualquier persona puede pedirlo, ya que genera confusión y problemas jurídicos.

*“En sede Notarial exige el Título de propiedad que acredite el propietario – arrendador, y no y no debe ser relevante presentar otros instrumentos que demuestren titularidad o dominio del inmueble, no siendo así recurren al órgano jurisdiccional”.*

### **Descripción de la guía de análisis de fuente documental**

De la guía de análisis de fuente documental en relación al objetivo general “Determinar en qué medida la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.”, se tuvo el siguiente análisis:

**Con respecto al objetivo general, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil Y Procesal Civil,** se pudo respecto al Desalojo Express: ¿Es exigible el Acta de Conciliación Extrajudicial en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro? Y, en el proceso sobre desalojo con contratos de arrendamiento que contengan cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien. ¿Procede o no darle trámite a las excepciones y defensas previas planteadas? Es por ello, que el acta conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo que contengan esta cláusula queda sin efecto, es decir que no es necesario que se realice lo antes mencionado ya que el pleno lo plateada como un precedente vinculante y que los Jueces tienen que tomar en cuenta al trámite de la demanda. Sin embargo, también se determina las excepciones y defensas planteadas al demandado queda que el juez realice de plano su improcedencia. Por lo tanto, se tiene como conclusión, que, siguiendo la secuencia del pleno, por más que no se realicen esas etapas el proceso va seguir siendo lato, por lo que al final afectaría el derecho de propiedad del arrendador porque no genera efectividad como sugiere la vía procedimental del sumarísimo.

**Con respecto al objetivo específico 1:** Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martín de Porres – 2018. Se tuvo el siguiente análisis:

Es por ello, que **la Ley N°30201 Ley que crea El Registro De Deudores Judiciales Morosos**, en determinación del artículo 3: **Vigencia De Inscripción**, el registro de estado de estado de deudor judicial moroso tiene vigencia hasta la extinción de la obligación por cualquiera de las modalidades previstas en el Código Civil, en cuyo caso el juzgado de origen oficia al órgano de gobierno del Poder Judicial, solicitando la cancelación de la inscripción en dicho registro bajo responsabilidad. Extinguida la obligación conforme a las modalidades establecidas en el primer párrafo, la inscripción queda sin efecto de pleno derecho, debiendo el Poder Judicial a pedido de cualquier persona proceder a su cancelación dentro del plazo de siete días calendario. Es por ello, que El Registro de Deudores Judiciales Moroso resulta ser negativa ante la seguridad jurídica porque solamente se va considerar la inscripción hasta que culmine su deuda. Sin embargo, no va trascender utilidad para la población. Es decir, debería quedarse inscrito en el registro por un periodo mínimo de tres y máximo de cinco años, en el supuesto caso que ya terminó con la deuda deberá dejarse en claro que ya no es deudor pero lo fue, para que así los próximos arrendadores puedan ingresar a la página y visualizar si se encuentra o ha sido moroso, por lo que tampoco es dable que permanezcan en el registro por más de cinco años ya que perjudicaría de manera directa su dignidad. Por lo tanto, se tiene como conclusión que el Registro de deudores Judiciales Morosos, cuya finalidad es de poder determinar si el presente es realmente eficaz en su cumplimiento sobre la inscripción del deudor judicial moroso.

**Con respecto al problema específico 2:** Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018. Se tiene el siguiente análisis:

Es por ello, que la **Ley N° 30933 Ley que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial**, en el ámbito de la Ley, Podrán acogerse a lo dispuesto en la presente ley el propietario, el arrendador, el administrador de un bien inmueble y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, contra el arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento establecido por la presente ley, no están comprendidos en el ámbito de la presente ley la desocupación por motivo de contratos de alquiler venta, arrendamiento financiero u otros tipos de contratos que incluyan pago para adquirir la propiedad del inmueble, asimismo, el Proceso de Desalojo Notarial resulta ser negativa ante el título de propiedad. Sin embargo, tenemos que dejar en

claro que no puede realizar tal generalidad porque el único que debe ejercer la devolución de la propiedad y posesión es el propietario quien tendrá que demostrar que es el titular original con la copia certificada de SUNARP, posteriormente en los siguientes artículos relata de manera detallada que se habla netamente del arrendador y arrendatario.

#### **IV. DISCUSIÓN**

En la presente investigación, se ha podido simplificar los resultados que ha sido elaborado mediante los instrumentos que son las entrevistas, la guía de análisis de fuente documental, de la misma manera se ha empleado las teorías de diversos autores del tema, así como los trabajos previos relacionado y guiado de acuerdo a nuestro problema de estudio. se desarrolla de la siguiente manera:

**Con relación al objetivo general: Determinar en qué medida la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.**

De los resultados obtenidos en los instrumentos de recolección de datos de la guía de entrevista y la guía de análisis de fuente documental, la mayoría de los entrevistados señalan que la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad porque a pesar que exista una regulación para que el proceso de desalojo sea mucho más rápido, se ha demostrado que el proceso es lato y afecta al propietario de manera directa; del mismo modo, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil manifiesta que cuando se habla de la acta de conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo que contengan esta cláusula quedará sin efecto, el pleno plantea un precedente vinculante y los jueces tienen que tomar en cuenta al trámite de la demanda. Sin embargo, también se determina las excepciones y defensas planteadas al demandado, teniendo que determinar de plano su improcedencia. Asimismo, a pesar de ello el proceso sigue siendo lato ya que al final afectaría el derecho de propiedad al arrendador porque no genera efectividad como sugiere la vía procedimental del sumarísimo.

Al respecto, en la doctrina la cláusula se encuentra sumergido dentro del contrato de arrendamiento, cuando se usa la palabra “allanar” se basa cuando una de las partes en este caso el arrendatario, se limita a contrastar al arrendador. Es por ello, que se allanará de manera directa ante el propietario, se tiene que dejar claro que no se ejecuta de esa manera, ya que el arrendatario tiene el derecho de defensa en un periodo de seis días hábiles para demostrar que el contrato sigue vigente o ya cumplió con el pago de la merced conductiva. En esa línea de ideas en la tesis titulada: “La cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria”, es descubrir en que consiste la inserción normativa en base a la cláusula de desahucio en torno a los contratos

de arrendamiento sobre un proceso de desalojo por ocupación precaria. Es por ello, que constituye en una solución rápida referida al tiempo de espera procesal y se daría la efectiva restitución del bien si se establece en un ámbito previo, es decir si se da la promulgación de una nueva ley para que el proceso no siga siendo lato.

Entonces, por la mayoría de los entrevistados la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad porque a pesar que exista una regulación para que el proceso de desalojo sea mucho más rápido y efectivo, desgraciadamente se ha demostrado que el proceso es lato y que afecta al propietario de manera directa, así como lo señala el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, sobre el acta de conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo que contengan esta cláusula queda sin efecto y los Jueces tienen que tomar en cuenta al trámite de la demanda, sobre las excepciones y defensas planteadas al demandado queda de manera improcedente, conforme lo señala la doctrina, la cláusula se encuentra sumergido dentro del contrato de arrendamiento, cuando se usa la palabra “allanar” se basa cuando una de las partes en este caso el arrendatario, se limita a contrastar al arrendador, es por ello que, lo estudiado la cláusula de desahucio en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por ocupación precaria, es poder descubrir en que consiste la inserción normativa en base a la cláusula de desahucio en torno a los contratos de arrendamiento sobre un proceso de desalojo por ocupación precaria y la destitución de la misma.

**Con relación al objetivo específico 1: Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.**

De los resultados obtenidos en los instrumentos de recolección de datos de la guía de entrevista y la guía de análisis de fuente documental la mayoría de los entrevistados señalan que la seguridad jurídica es vital para la ejecución de la misma, con el solo hecho de poder ingresar a la página web del Poder Judicial los propietarios tendrán la visión de poder verificar si la persona con la que van arrendar son morosos o no. Sin embargo, también se ha podido demostrar que el presente registro no genera una seguridad a la sociedad. Del mismo modo la Ley N° 30201 que regula el Registro de Deudores Judiciales Moroso resulta ser negativa ante la seguridad jurídica porque solamente se va considerar la inscripción hasta que culmine su deuda. Sin embargo, no va trascender ser útil para la



población. Es decir, debería quedarse inscrito en el registro por un periodo mínimo de tres y máximo de cinco años, en el supuesto caso que ya terminó con la deuda deberá dejarse claro que ya no es deudor, pero lo fue, para que así los próximos arrendadores puedan ingresar a la página y buscar si se encuentran o han sido morosos.

Al respecto, en la doctrina, nos realizamos una pregunta: ¿no hubiese sido mejor o dable que la ley señale que la inscripción en el Registro sea de oficio? En consecuencia, ¿No hubiera sido adecuado que la persona que lo solicite sea el Juez por una medida de prevención?, hubiese sido mejor que lo realice el juez para una adecuada protección. En la tesis titulada: La regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano, poder establecer si realmente existe coherencia en las distintas regulaciones del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano. Sin embargo, no protege la seguridad jurídica al arrendador con las distintas normas que se regulan en el Perú ya que esta lleva muchos años de litigio antes de poder conseguir una sentencia firme y ejecutable.

Entonces, en las entrevistas realizadas, la seguridad jurídica es vital para la ejecución de la misma, con el solo hecho de ingresar a la página web del PJ, los propietarios tendrán la visión de poder verificar si la persona es un inquilino moroso. Sin embargo, el presente no genera seguridad a la sociedad porque al momento de culminar su deuda los retira del registro, así como lo señala la Ley N° 30201 que regula el Registro de Deudores Judiciales Moroso resulta ser negativa ante la seguridad jurídica porque solamente se va considerar la inscripción hasta que culmine su deuda y no va ser útil para la sociedad, debería quedarse inscrito en el registro por un periodo mínimo de tres y máximo de cinco años, conforme lo infiere en la doctrina se señala que el principal error de la ley es, si ¿el desalojo se ejecutará a los arrendatarios o contra poseedores inmediatos de manera general? Dando a entender que toda persona tiene derecho a la restitución de la misma por vía notarial, es por ello que, lo estudiado sobre la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico peruano, es establecer si existe coherencia en las regulaciones del proceso de desalojo, además no protege la seguridad jurídica al arrendador con las normas que se encuentran reguladas en el Perú, por lo que transcurre muchos años y es difícil conseguir una sentencia firme.

**Con relación al objetivo específico 2: Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.**

De los resultados obtenidos en los instrumentos de recolección de datos de la guía de entrevista y la guía de análisis de fuente documental la mayoría de los entrevistados señalan que el Proceso de Desalojo Notarial tiene que ser efectivo al momento de realizar la recolección de documentos con relación al adjuntar el título de propiedad es quien va iniciar el desalojo notarial. Sin embargo, no resultar ser efectivo con las personas que no hayan realizado el formulario del DL N° 1177 o no se hayan inscrito en registros públicos, ya que lo única opción a tomar a la del proceso ordinario, del mismo modo, la Ley 30933 que Regula el Procedimiento Especial de Desalojo con Intervención Notarial en su ámbito de aplicación de la ley ser negativa ante el Título de Propiedad porque se va considerar que toda persona tiene el derecho de la restitución del bien. Sin embargo, tenemos que dejar en claro que no puede realizar tal generalidad porque el único que debe ejercer la devolución de la propiedad y posesión es el propietario quien tendrá que demostrar que es el titular original con la copia certificada de SUNARP.

Al respecto, en la doctrina la seguridad jurídica es propio es netamente un Estado constitucional de derecho, sin embargo, se genera una certeza legal sobre el marco normativo peruano, es por ello que a todos los estados democráticos tienen la finalidad de garantizarlo, en base a la cantidad de normas que han sido regulados en todo este tiempo. En esa mismo línea de ideas en el artículo titulado: "Sobre el llamado desahucio notarial y la resolución convencional del arrendamiento", la ley no se equivoca al facilitar actos de comunicación al arrendatario, ni acortar los plazos o promover el lanzamiento directo a raíz de la sentencia condenatoria sin trámite ulterior ni cuando ofrece vías de corte transaccional como la denominación total o parcial de las rentas pendientes, sin embargo se puede hablar de desahucio notarial como expresión equivalente a requerimiento a desalojo, si no como procedimiento notarial para declarar la resolución del contrato.

Entonces, en las entrevistas realizadas el Desalojo Notarial tiene que ser efectivo al momento de realizar la recolección de documentos, con la finalidad de demostrar que el propietario es el legítimo. Sin embargo, las personas que no hayan realizado el formulario del DL N° 1177 o no se hayan inscrito en registros públicos, la única opción que utilizaran es el proceso ordinario, así como lo señala la Ley 30933 que Regula el Procedimiento

Especial de Desalojo con Intervención Notarial en su ámbito de aplicación de la ley resulta ser negativa ante el Título de Propiedad porque considera que toda persona tiene derecho a la devolución de la misma cuando no debe ser de esa manera, conforme lo señala en la doctrina, la seguridad jurídica es propio y es netamente un Estado constitucional de derecho, sin embargo se genera una certeza legal sobre el marco normativo peruano de acuerdo a cada normativa vigente, es por ello que en lo estudiado en el artículo titulado: Sobre el llamado desahucio notarial y la resolución convencional del arrendamiento, la ley no se equivoca al facilitar actos de comunicación al arrendatario, sin embargo se puede hablar de desahucio notarial como expresión equivalente a requerimiento a desalojo, no como procedimiento notarial para declarar la resolución del contrato.

## V. CONCLUSIONES

**PRIMERO:** La cláusula de allanamiento a futuro afecta de manera negativa en el derecho de propiedad porque existe una inmensa carga procesal en el Poder Judicial, situación que ha sido corroborada por los entrevistados que detallan que la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad porque a pesar que exista una regulación para que el proceso de desalojo sea efectivo es lato, así como lo señala el Pleno Jurisdiccional NC y PC; el acta de conciliación extrajudicial sobre el proceso de desalojo que contiene la cláusula quedara sin efecto y las excepciones y defensas planteadas al demandado será improcedente; en la doctrina se señala que la cláusula se encuentra sumergido dentro del contrato de arrendamiento, cuando se usa la palabra “allanar”. García detalla que los contratos de arrendamiento en base al proceso de desalojo (precariedad) se va determinar si es efectivo o no.

**SEGUNDO:** El registro de Deudores Judiciales Morosos resultar ser negativa ante la seguridad jurídica del propietario porque no sirve tener un registro que solo será útil hasta que el arrendatario culmine su deuda, el deudor debería permanecer en un tiempo prolongado como mínimo tres y máximo cinco años. Los entrevistados detallan que la seguridad jurídica es vital para la ejecución de la misma, ya que el registro solo será útil hasta que culmine su deuda. Al respecto, en la doctrina, hubiese sido mejor o dable que la ley señale que la inscripción sea de oficio y la persona que lo solicite sea el juez. Es por ello, que se determina en la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento, las leyes no generan seguridad jurídica al propietario.

**TERCERO:** El proceso de Desalojo Notarial resulta ser negativo ante el Título de Propiedad porque de manera general especifica que cualquier sujeto procesal puede ejercer el derecho de desalojo. Sin embargo, el único que debe ejercerlo es el propietario, acreditando que él es legítimo. Los entrevistados detallan que el DN no es efectivo, porque no deja en claro que pasaría con las personas que no han realizado el formulario del DL N° 1177 o no hayan sido inscritos en registros públicos, la única opción que utilizarán es el proceso ordinario. Campos señala que la seguridad jurídica es propia y netamente de un Estado constitucional de derecho. Martínez señala, que el desahucio notarial y la resolución convencional del arrendamiento, la ley no se equivoca al facilitar actos de comunicación al arrendatario.

## **VI. RECOMENDACIONES**

**PRIMERO:** Se recomienda que el Congreso de la República presente una iniciativa legislativa de reforma legal y su consiguiente debate y aprobación del artículo número cinco de la Ley N° 30201 que modifica el artículo 594° del Código Civil, estableciendo que: El demandando (arrendatario) tendrá un plazo de 06 días hábiles para demostrar la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado, una vez culminado ese plazo si no se llegó a demostrar lo solicitado el Juez deberá ejecutar el lanzamiento en un plazo de 15 días hábiles, si no se ejecuta el despojo en el tiempo establecido se pondrá una sanción económica de 1 UIT al Juez que no lo realice en su tiempo estipulado y como lo sugiere el proceso sumarísimo.

**SEGUNDO:** Se recomienda que el Poder Judicial presente una iniciativa legislativa de reforma legal y su consiguiente debate y aprobación del artículo número tres de la Ley N° 30201, estableciendo que: El registro de estado de deudor judicial moroso tiene vigencia hasta que culmine su deuda; después de haber culminado el pago quedará en el presente registro por un periodo no menor a 03 años y no mayor a 05 años; esto quiere decir que se detallará que aquella persona ya cumplió, pero fue un inquilino moroso. Por ello, el Poder Judicial tiene la facultad de cancelar la inscripción en dicho registro a pedido del solicitante ajeno al proceso bajo responsabilidad; si el demandando se encuentra en otro proceso quedará inscrito sin acreditar el pago de su deuda en otro proceso. Cuando se extinga la obligación y el plazo establecido líneas arriba, la inscripción quedará sin efecto de pleno derecho, debiendo el Poder Judicial retirarlo del registro en un periodo de 7 días calendario.

**TERCERO:** Se recomienda que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento presente una iniciativa legislativa de reforma legal por consiguiente su debate y aprobación del artículo número dos de la Ley N° 30933, estableciendo que: En la misma norma mencionada solo estarán facultados en adquirir la restitución del bien la persona que pueda demostrar que es propietario legítimo del bien inmueble siempre y cuando cuente el título de propiedad o mediante la otorgación de un poder inscrito en Registros Públicos.

## REFERENCIAS

- Ankeli, A; Dabara, D; Omotehinshe J; Omoyosi A. (2016). “*Evaluation of the causes and consequences of tenant eviction in ede metropolis, Nigeria*”. International Journa of Arts & Sciences, 9 (4) 149-158. Recuperate from: <https://search.proquest.com/docview/1899786452?accountid=37408>
- Banco, J. (2015). “Requisitos del requerimiento de pago extrajudicial con efectos no enervatorios en la acción de desahucio por falta de pago”. ISSN. 1988-7833. Revista: CCCSS Contribuciones a las Ciencias Sociales. Recuperado de: <http://www.eumed.net/rev/cccss/2015/01/desahucio.html>
- Barrena, C. A. (2016). “*The roman sources of the concept of dominium in the chilean civil code*”. Revista De Derecho, (46), 37-69. Recuperate from: <https://search.proquest.com/docview/1822650974/fulltextPDF/37CAE608E3924189PQ/2?accountid=37408>
- Calitatea, S. (2016). “*The lease contract*”. Access acces la success. Calitatea, 17 124-129. Recuperate from: <https://search.proquest.com/docview/1780005073?accountid=37408>
- Castillo, L. (2015), “El vencimiento del contrato de arrendamiento y la figura del ocupante precario”. Trujillo-Perú. (Tesis para obtener el título profesional de abogado). Recuperado de: [http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1836/1/RE\\_DERECHO\\_VENCIMIENTO.CONTRATO.ARRENDAMIENTO.FIGURA.OCUPANTE.PRECARIO\\_TESIS.pdf](http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1836/1/RE_DERECHO_VENCIMIENTO.CONTRATO.ARRENDAMIENTO.FIGURA.OCUPANTE.PRECARIO_TESIS.pdf)
- Castillo, M. *et al.* (2016). “*Todo sobre el contrato de arrendamiento*”. Lima – Perú.
- Comercio, (2019). “*Proyecto de desalojo notarial ¿express? avanza al pleno del congreso: Proyecto busca que el desalojo de inquilinos morosos sea vía notarial y no judicial*”. Recuperado de: <https://search.proquest.com/docview/2190371386?accountid=37408>
- Cuevas de Antonio, J. (diciembre 2017). Tribuna de actualidad. *Revista Ars Iuris Salmanticensis*. Vol. 5, 15-25. Revista Recuperado de: <file:///C:/Users/LABORATORIO%20UCV/Downloads/18007-61482-1-SM.pdf>
- Dammert, M. (2018). “*Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de lima*”. Revista INVI Santiago. Recuperado de:

<https://search.proquest.com/docview/2182628802/53C840917BF94441PQ/4?accountid=37408>

Dana, A. (2017) “*An invisible crisis in plain sight: The emergence of the “eviction economy,” its causes, and the possibilities for reform in legal regulation and education*”. Michigan Law Review, 115 (6), 935-953. Recuperate from:

<https://search.proquest.com/docview/1891339192?accountid=37408>

De la Puente y Lavalle. M. (2007). “*El contrato en general*”. (2da Ed). Lima - Perú.

Decreto Legislativo N° 1177, Diario Oficial el Peruano, Lima, Perú, 18 de julio de 2015.

Fernández, L. (2006). “¿Cómo analizar datos cualitativos?” ISSN: 1886-1946. Recuperado de:  
<http://www.ub.edu/ice/recerca/pdf/ficha7-cast.pdf>

García, D. (2017) “La cláusula de allanamiento a futuro en los contratos de arrendamiento en un proceso de desalojo por la ocupación precaria”. Lima-Perú (Tesis para obtener el título profesional de abogada). Recuperado de:

[http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/1336/Garc%c3%ada\\_BDK.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/1336/Garc%c3%ada_BDK.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Garrett, M. (2018). “*Reconciling competing systems of property rights through adverse possession*”. Libertaria Papers, 10. Recuperate from:

<https://search.proquest.com/docview/2086314769/abstract/D7406E4F55E54AFEPQ/10?accountid=37408>

German, G. (2015). “La rebeldía del arrendatario y sus efectos en el desahucio por terminación del plazo arrendado”. (Trabajo de graduación previo a la obtención del título de Abogado de los Juzgados y Tribunales de la República del Ecuador). Recuperado de:  
<http://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/11643/1/FJCS-DE-841.pdf>

Gonzales, G. (2014). “*Proceso de desalojo y posesión precaria*”. (4ta Ed). Lima – Perú.

Gonzales, M. (2016). “Especialidades del proceso de desahucio por falta de pago desde un punto de vista doctrinal y jurisprudencial”. Revista de Derecho UNED, núm. 18. Recuperado de:  
<http://revistas.uned.es/index.php/RDUNED/article/view/16896>

Graden, B. (2018). “Do Lender Uniformly Capitalize Operating Leases in Debt Conventes?” Journal of accounting and finance Vol. 18 (5). Recuperate from:

- Grajales. T. (2000). *“El origen de la investigación”*. Revista Investiguen. Recuperado de: <http://tgrajales.net/investorigen.pdf>
- Hawkins, D. (2017). *“Constructive evection and breach of contractac”*. Wisconsin Law Journal. Recuperate from: *Journal*, Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/1935Ha135426?accountid=37408>
- Hernández, S. (2006). *“Metodología de la investigación”*. 4ta ed. México. Recuperado de: <https://search.proquest.com/docview/2119847595/fulltextPDF/A6CBF80A6884427EPQ/1?accountid=37408>
- Jurista Editores, (1984), *“Código Civil y Procesal Civil”*. Lima - Perú.
- Kurtz, S. (2018). *“Thr revised uniform residential landlord and tenant act: A perpective from reporters”*. Real property, turst and Estate Law Journal, 52 (3), 417-531. Recuperate from: <https://search.proquest.com/docview/2051752011?accountid=37408>
- Ley Nª 30201, Diario Oficial el Peruano, Lima, Perú, 28 de mayo de 2014.
- Ley Nª 30933, Diario Oficial el Peruano, Lima, Perú, 24 de abril de 2019.
- Martínez J. (2010), *“Sobre el llamado desahucio notarial y la resolución convencional del arrendamiento”*. Revista Notario del Siglo XXI. Recuperado de: <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-30/1250-sobre-el-llamado-desahucio-notarial-y-la-resolucion-convencional-del-arrendamiento-0-7749132474650752>
- Mejorada, M. (2013), *“La posesión en el código civil peruano”*. Revista Derecho & Sociedad 40. Recuperado de: [file:///C:/Users/tracy/Downloads/12805-50914-1-PB%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/tracy/Downloads/12805-50914-1-PB%20(2).pdf)
- Mejorada, M. (s.f), *“La posesión en el código civil”*. Revista Derecho & Sociedad 40. Recuperado de: <file:///C:/Users/tracy/Downloads/12805-50914-1-PB.pdf>
- Monje, C. (2011). *“Metdologia de la investigación cuantitativa y cualitativa”*. Guía Didáctica. Recuperado de: <https://www.uv.mx/rmipe/files/2017/02/Guia-didactica-metodologia-de-la-investigacion.pdf>
- Ñaupas, H. (2014). *“La metodología de la investigación”*. 4ta ed. Colombia
- Ortiz, V. (2017). *¿Por qué los arrendadores prefieren la acción de precario?* ISSN 0303-9986. Revista de derecho (concepción), 85(242) 141-158. Recuperado de: [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-591X2017000200141](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-591X2017000200141)



- Otiniano, N. y Benites, S. (2014). *“Instrucciones para elaboración de Proyectos e Informes de Tesis”*. Perú: Dirección de Investigación de la Universidad César Vallejo.
- Pasco, A. (2019). *“Horrores en la Ley de desalojo notarial”*. Revista la Ley el ángulo legal de la noticia. Recuperado de: <https://laley.pe/art/7760/horrores-en-la-ley-de-desalojo-notarial>
- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, (2017). *“Conclusiones del pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil”*. Recuperado de: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/0905e78043465ed5bdeaffe2da5cdfbc/Escaneado+en+impresora+multifunci%C3%B3n+Xerox.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=0905e78043465ed5bdeaffe2da5cdfbc>
- Raymond, Duckworth, Miller, Lucas y Pokhrael (2018), “From foreclosures to eviction: Housing insecurity in corporate-owned single-family rentals”. Tomo 20, N° 3. Recuperate from:
- Richman, G. (2018). *“Rethinking the tenant eviction process in Harare, Zimbabwe”*. Property Management, 36 (3), 252-277. Recuperate from: <https://search.proquest.com/docview/2050429821/F962D7263B8743E6PQ/6?accountid=37408>
- Rocca, K. (2016). “La efectividad procesal en contratos de arrendamiento con la cláusula de allanamiento a futuro como medio de formalización y recaudación de impuesto”. Lima-Perú. (Tesis para obtener el título profesional de abogado). Recuperado de: [http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/8955/Rocca\\_HK.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/8955/Rocca_HK.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Romitan, C. (2018). *“Usucaption as a means of acquiring the ownership title”*. Lex Et Scientia, Xxv (2), 31-39. Recuperate from: <https://search.proquest.com/docview/2157471187/FF733F80BADF42E9PQ/3?accountid=37408>
- Roque, A. (2018). “La eficacia de la cláusula de allanamiento a futuro en el desalojo”. Lima-Perú. (Tesis para obtener el título profesional de abogada). Recuperado de: [http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/22576/Aldana\\_RS..pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/22576/Aldana_RS..pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Tafur, R. (2014), *“Como hacer un proyecto de investigación”*. Lima.
- Tafur, R. (2014), *“Como hacer un proyecto de investigación”*. Lima.

Tamayo, M. (2015). “El proceso de la investigación científica”. 5ta ed. México.

Tomassini, F. (2015). “*The concept of "original common possession" in kant's doctrine of property*”. *Anales Del Seminario De Historia De La Filosofía*, 32(2), 435-449. Recupere from:

<https://search.proquest.com/docview/1785374997/fulltextPDF/D29122FC3A7C4E89PQ/8?accountid=37408>

Translated by ContentEngine, L. (2019). “*Looking for the middle ground between protecting tenants and landlords.Express*”. *Eviction: CE Noticias Financieras*. Recupere from: <https://search.proquest.com/docview/2199737640?accountid=37408>

Vásquez, J. (2017), “la regulación del proceso de desalojo frente al incumplimiento de contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico.” Lima-Perú (Tesis para obtener el título profesional de abogado). Recuperado de:

[http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/15374/Vasquez\\_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y%20%E2%80%93](http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/15374/Vasquez_GJJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y%20%E2%80%93)

Vásquez, W. (2014). “*Una breve reflexión sobre la denominada cláusula de allanamiento en la Ley que crea el registro de deudores judiciales morosos*”. *Revista Enfoque Derecho*. Recuperado de: <https://www.enfoquederecho.com/2014/07/16/una-breve-reflexion-sobre-la-denominada-clausula-de-allanamiento-en-la-ley-que-crea-el-registro-de-deudores-judiciales-morosos/>

Visnyk N. (2018) “*Features of the legal protection of property rights in Ukraine and the European Union. Magazine Economy and Managent*. UDC: 347.1/7(4).001.11. Recovered from:

Ya, A. (2018), “The structure of ownership rights (theoretical-philosophical analysis)”. UDC 340.12. LBC 67.404. Recupere from:

<https://search.proquest.com/docview/2084469785/665EBF1CA8B74CF2PQ/3?accountid=37408>

Yonai, D. K. (2007). “*Conceptions of property rights and norms. Constitutional Political Economy*”. 18(3), 161-176. Recupere from:

<https://search.proquest.com/docview/216220553/fulltextPDF/4FC33136E8494206PQ/4?accountid=37408>

**ANEXOS - ANEXO N° 01: MATRIZ DE CONSISTENCIA**  
**TÍTULO: “LA CLÁUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO ANTE EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO JUDICIAL DE SAN MARTÍN DE PORRES - 2018”**

<b>TÍTULO</b>	
“La Cláusula De Allanamiento A Futuro Ante El Derecho De Propiedad en el Distrito Judicial de San Martin De Porres - 2018”	
<b>PROBLEMAS</b>	
<b>Problema General</b>	¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martin de Porres - 2018?
<b>Problema Específico 1</b>	¿Por qué el registro de Deudores Judiciales Morosos repercute ante la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres - 2018?
<b>Problema Específico 2</b>	¿Qué tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el título de Propiedad en el Distrito de San Martin de Porres - 2018?
<b>OBJETIVOS</b>	
<b>Objetivo General</b>	Determinar en qué medida la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martin de Porres – 2018.
<b>Objetivo Específico 1</b>	Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres – 2018.

<p><b>Objetivo Específico 2</b></p>	<p>Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.</p>
<p><b>SUPUESTOS JURÍDICOS</b></p>	
<p><b>Supuesto General</b></p>	<p>La cláusula de allanamiento a futuro afecta de manera negativa en el derecho de propiedad porque existe una inmensa carga procesal en el Poder Judicial, sin embargo, a pesar de las regulaciones normativas en cuanto al desalojo, se ha demostrado que no es efectivo al momento de la restitución del bien.</p>
<p><b>Supuesto Específico 1</b></p>	<p>El registro de Deudores Judiciales Morosos resultar ser negativa ante la seguridad jurídica del propietario porque no sirve tener un registro que solo será útil hasta que el arrendatario culmine su deuda. Es decir, después que finalice el proceso cualquier interesado podría solicitar ante el Juez que sea retirado. Es por ello, que el deudor debería permanecer en un tiempo prolongado como mínimo tres y máximo cinco años para que los futuros arrendadores puedan verificar con quien van a realizar un contrato de arrendamiento y no los perjudique.</p>
<p><b>Supuesto Específico 2</b></p>	<p>El proceso de Desalojo Notarial resulta ser negativo ante el Título de Propiedad porque en su ley tipifica de manera general que cualquier sujeto procesal puede ejercer el derecho de desalojo, por cuanto el único que debe ejercerlo es el propietario, siempre y cuando demuestre que es el propietario legítimo. Sin embargo, también se demuestra que solo se habla del arrendatario mas no de otro tipo de poseedores.</p>

<p><b>Categorización</b></p>	<p>Categoría 1: <b>La cláusula de Allanamiento a Futuro</b></p> <p>Subcategorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Registro de Deudores Judiciales Morosos</li> <li>-Proceso de Desalojo Notarial</li> </ul> <p>Categoría 2: <b>Derecho de Propiedad</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Seguridad Jurídica</li> <li>-Título de Propiedad</li> </ul>
<p><b>MÉTODO</b></p>	
<p><b>Diseño de Investigación</b></p>	<p><b>Enfoque:</b> Cualitativo</p> <p><b>Diseño:</b> Teoría Fundamentada</p> <p><b>Tipo de investigación:</b> Básica</p> <p><b>Nivel de la investigación:</b> Descriptivo</p>
<p><b>Método de Muestreo</b></p>	<p><b>Población:</b> Distrito Judicial de San Martín de Porres</p> <p><b>Muestra:</b> 10 entrevistados</p>
<p><b>Plan de análisis y trayectoria metodológica</b></p>	<p><b>Técnica e instrumento de recolección de datos:</b></p> <p><b>Técnica:</b> Entrevista y Análisis Documental.</p> <p><b>Instrumento:</b> Guía de entrevista y Guía de Análisis Documental.</p>
<p><b>Análisis Cualitativo de Datos</b></p>	<p>Análisis sistemático, hermenéutico, analítico, comparativo, inductivo y sintético.</p>

## ANEXO N°02 VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: Jackeline Ingrido Payano Blanco  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente UAJ  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de ENTREVISTA  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Acosta Cotera Diane Hacy

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima, 27 de Junio del 2019

*[Firma]*  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N° 09048849 Telf.: 970689948

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: LAOS JARAMILLO ENRIQUE JORDÁN  
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE DE TIEMPO COMPLETO  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ENTREVISTA  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: ABG. OLGA DORA TRACY

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

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

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

SI
<input checked="" type="checkbox"/>

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :**

95 %
------

 Lima, 04 de Julio del 2019

  
**Enrique Jordan Laos Jaramillo**  
 ABOGADO DE LIMA  
 Registro CAL 45000  
 DR. EN DERECHO

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

 DNI No. 09911151 Telf.: 997201314

## VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: ACEJO LUCA  
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista  
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Acejo Colera Dione Froy

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima, 27 DE JUNIO del 2019

Jhona Acosta  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N° 81971955 Telf.: 931799729



### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres..... VARGAS HUAMAN, ESAÚ  
 1.2. Cargo e institución donde labora.... DOCENTE Y ASESOR DE TESIS UCV-LN  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación. GUIA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL  
 1.4. Autor(A) de Instrumento.. ACOSTA COTERA, DIANE TRACY

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.											✓		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												✓	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos												✓	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											✓		

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si
—

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

94%

Lima, 11 DE SEPTIEMBRE del 2019

E. Juv  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 31042328 Telf.: 969 415453

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres..... ACEYO LICA  
 1.2. Cargo e institución donde labora..... DOCENTE, D.C.V.  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación..... Guía de Análisis de Fuente documental  
 1.4. Autor(A) de Instrumento..... Acosta Colera Dione Troy

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos												X	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

#### III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

#### IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95 %

Lima, 9 DE OCTUBRE del 2019

Juan Acosta  
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 8526085 Telf.: 931299279

**VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**
**I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres... LA FORRE GUERRERO ANGEL FERNANDO  
 1.2. Cargo e institución donde labora... RESPONSABILIDAD DEL SOCIAL UNIVERSITARIO  
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación... GUIA DE ANALISIS DE FUENTE DOCUMENTAL  
 1.4. Autor(A) de Instrumento... Acosta Caldera Dione Tracy

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN**

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. PRESENTACIÓN	Responde a la formalidad de la investigación.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
5. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												✓	
6. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos												✓	
7. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

**III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

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

Si
No

**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

95 %

Lima, 09 DE OCTUBRE del 2019

[Firma]  
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09961344 Telf. 9 8078944

## ANEXO N°03: INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

### 3.1. Guía de Entrevista

#### GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018.

Entrevistado:

Cargo/Profesión/Grado Académico: .....

Institución: .....

Lugar: ..... Fecha: ..... Duración: .....

#### **Objetivo general**

Determinar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

1. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

---

---

---

2. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro resulta ser eficaz para el contrato de arrendamiento?

---

---

---

3 ¿De qué manera el inquilino moroso afectaría el derecho de propiedad en el bien inmueble?

---

---

---

**Objetivo específico 1**

Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

4. ¿Por qué el registro de Deudores Judiciales Morosos repercute ante la seguridad jurídica en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

---

---

---

5. ¿De qué manera el Registro de Deudores Judiciales Morosos resulta ser efectiva ante los próximos arrendadores si el presente lo retira del registro cuando culmine su deuda judicial?

---

---

---

6. ¿Por qué la seguridad jurídica es importante para que se ejecute y/o realice el desalojo?

---

---

---

**Objetivo específico 2**

Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

7. ¿Qué tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

---

---

---

8. ¿De qué manera el Proceso de Desalojo Notarial resultaría ser efectivo con aquellas personas que no han realizado el formulario del Decreto Legislativo N° 1177 o no han realizado la inscripción en registros públicos?

---

---

---

9. ¿Por qué el Título de Propiedad tiene que ser relevante para que se ejecute el Proceso de Desalojo Notarial?

---

---

---

<b>Nombre del entrevistado</b>	<b>Sello y firma</b>

### 3.1. Guía de Entrevista

Anexo N° 02

#### Guía de entrevista

Título: La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018.

Entrevistado: Fidel Moir Álvarez  
Cargo/Profesión/Grado Académico: Abogado  
Institución: Estudios Jurídicos Moir SAC  
Lugar: San Martín de Porres Fecha: 08/11/19 Duración: 30 min

#### Objetivo general

Determinar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

1. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

El allanamiento a futuro no afecta en la detención del proceso de desalojo por los autos finales en cual no pedir la restitución del bien.

2. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro resulta ser eficaz para el contrato de arrendamiento?

En la legislación se garantiza el derecho de propiedad, en la ley existe el desalojo rápido o expreso, en la que se pide una pronta recuperación de la propiedad.

3. ¿De qué manera el inquilino moroso afectaría el derecho de propiedad en el bien inmueble?

El inquilino moroso va a afectar en el derecho de propiedad del bien, ya que este inquilino va a incumplir el contrato con cláusula de allanamiento en el cual va a afectar en daños y perjuicio al propietario.

#### Objetivo específico 1

Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martín de Porres - 2018.

4. ¿Por qué el registro de Deudores Judiciales Morosos repercute ante la seguridad jurídica en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

La repercute en la seguridad jurídica por mismo hecho que son morosos, ya que incumplen con la obligación contractual.

5. ¿De qué manera el Registro de Deudores Judiciales Morosos resulta ser efectiva ante los próximos arrendadores si el presente lo retira del registro cuando culmine su deuda judicial?

Que se deberán ver los antecedentes del deudor moroso ya que va a registrar como a sido el record o el cumplimiento del pago arrendatario y eso va garantizar los próximos arrendadores.

6. ¿Por qué la seguridad jurídica es importante para que se ejecute y/o realice el desalojo?

Existe una ley del inquilinato, pero con los arances que se hacen dan más importancia al proceso de desalojo y la garantía de la seguridad jurídica.



**Objetivo específico 2**

Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

7. ¿Qué tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

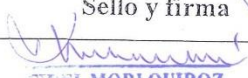
El Proceso de Desalojo Notarial no es tan efectivo ya que el incumplimiento de las obligaciones es por parte del arrendatario

8. ¿De qué manera el Proceso de Desalojo Notarial resultaría ser efectivo con aquellas personas que no han realizado el formulario del Decreto Legislativo N° 1177 o no han realizado la inscripción en registros públicos?

Estos requisitos van a dar la imprevidencia donde se ve perjudicado al arrendatario o el propietario que no pedirá la devolución de la posesión del bien.

9. ¿Por qué el Título de Propiedad tiene que ser relevante para que se ejecute el Proceso de Desalojo Notarial?

Es importante que se acredite el Título de propiedad junto con otros documentos que acrediten el dominio del inmueble.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Fidel Mori Quiroz.	 FIDEL MORI QUIROZ ABOGADO CAC N° 9740

Anexo N° 02

Guía de entrevista

Título: La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018.

Entrevistado: Francisco Morí Quiroz

Cargo/Profesión/Grado Académico: ..... Abogado - Magister .....

Institución: ..... Estudio Jurídico Morí SAC. .....

Lugar: San Martín de Porres ..... Fecha: 08/11/19 ..... Duración: 20 Min.

**Objetivo general**

Determinar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

1. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

Se acordaría la restitución del predio porque el proceso de desahucio es lento ya que se eleva a segunda instancia y en consecuencia el arrendador no podrá tener a tiempo su predio.

2. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro resulta ser eficaz para el contrato de arrendamiento?

La presente cláusula es un gran aporte ante nuestra legislación, sin embargo a pesar de las normativas existentes el contrato de arrendamiento resulta ser primordial para la restitución de la misma, pero por la existencia de la carga procesal no se ejecuta eficazmente.

3. ¿De qué manera el inquilino moroso afectaría el derecho d propiedad en el bien inmueble?

El arrendatario afecta de manera completa al propietario por no cumplir con el pago de la renta o por terminación de contrato, es por ello, que afecta el Derecho de propiedad por daños y perjuicios

#### Objetivo específico 1

Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres - 2018.

4. ¿Por qué el registro de Deudores Judiciales Morosos repercute ante la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres - 2018?

Tiene que repercutir de manera directa ante la seguridad jurídica pero lo que se invoca no lo genera en su totalidad.

5. ¿De qué manera el Registro de Deudores Judiciales Morosos resulta ser efectiva ante los próximos arrendadores si el presente lo retira del registro cuando culmine su deuda judicial?

Ante lo mencionado la ley deja un vacío legal por no detallar que sucedería con aquellos que no lo presenten.

6. ¿Por qué la seguridad jurídica es importante para que se ejecute y/o realice el desalojo?

La Seguridad jurídica es importante ante la aplicación del proceso de desalojo ya que se realiza a través de la ley del Inquilinato.

**Objetivo específico 2**

Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018.

7. ¿Qué tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?


En mi consideración el desalojo notarial no resulta ser efectivo porque de igual manera la restitución del bien lo va realizar el juez competente.

8. ¿De qué manera el Proceso de Desalojo Notarial resultaría ser efectivo con aquellas personas que no han realizado el formulario del Decreto Legislativo N° 1177 o no han realizado la inscripción en registros públicos?

Lo que se presente ante estos requisitos es la inadmisibilidad o improcedencia, diluyendo el proceso quienes tienen que ir por un proceso de desalojo Normal.

9. ¿Por qué el Título de Propiedad tiene que ser relevante para que se ejecute el Proceso de Desalojo Notarial?

Definitivamente el título de propiedad es necesario para la restitución del bien, por lo que solo debe pedirlo el propietario.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Francisco Morúa Quiroz	 M <sup>o</sup> Francisco Mari Q. ABOGADO Reg. CAL. 49929

Anexo N° 02

Guía de entrevista

Título: La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018.

Entrevistado: JORGE FLAVIO VILAFRANCA CASMIRO

Cargo/Profesión/Grado Académico: SECRETARIO JUDICIAL

Institución: PODER JUDICIAL

Lugar: SAN MARTIN DE PORRES Fecha: 04/10/19 Duración: 30 min

**Objetivo general**

Determinar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

1. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

No le afectaría el derecho de propiedad, ya que, dicha cláusula no le habilita el ejercicio de la autotutela del arrendatario, no permite la aplicación de la teoría de los actos propios y del desahucio de defensa.

2. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro resulta ser eficaz para el contrato de arrendamiento?

Resulta ser eficaz, desde que el arrendatario asume la obligación de renunciar al ejercicio del desahucio de defensa dentro de un futuro proceso instaurado por el arrendador.

3 ¿De qué manera el inquilino moroso afectaría el derecho d propiedad en el bien inmueble?

*La privación de la enajenación del inmueble, al momento de no realizar la restitución del inmueble y que generaría un futuro proceso de indemnización.*

#### Objetivo específico 1

Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

4. ¿Por qué el registro de Deudores Judiciales Morosos repercute ante la seguridad jurídica en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

*Debido que en dicha plataforma electrónica se inscribe la información previniendo a terceros sobre la calidad de futuros inquilinos morosos.*

5. ¿De qué manera el Registro de Deudores Judiciales Morosos resulta ser efectiva ante los próximos arrendadores si el presente lo retira del registro cuando culmine su deuda judicial?

*De generar una gestión preventiva; por cuanto, el registro constituye un título suficiente para que el próximo arrendador tenga en consideración si sigue siendo moroso, por el principio de libertad de contratar.*

6. ¿Por qué la seguridad jurídica es importante para que se ejecute y/o realice el desalojo?

*Por cuanto, dicho principio se asegura a todos los individuos una expectativa razonablemente fundada sobre como actuar en el desalojo en la vía judicial (ejecución).*

**Objetivo específico 2**

Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

7. ¿Qué tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?


*Es efectivo, por cuanto, se requiere acreditar el desahucio de propiedad de la persona que inscribe su inmueble (propietario) a efectos puros con el desalojo.*

8. ¿De qué manera el Proceso de Desalojo Notarial resultaría ser efectivo con aquellas personas que no han realizado el formulario del Decreto Legislativo N° 1177 o no han realizado la inscripción en registros públicos?

*El desalojo notarial solo reconoce como requisito de procedibilidad el formulario o mediante contrato inscrito, conforme lo dispone en su art. 4 inc. 2 de la referida ley; solamente dichas personas debieran de regularizarse en la vía ordinaria.*

9. ¿Por qué el Título de Propiedad tiene que ser relevante para que se ejecute el Proceso de Desalojo Notarial?

*A efectos de brindar seguridad al notario público en realizar el trámite del desalojo.*

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Jorge F. Villafarca Casimiro.	

Anexo N° 02

Guía de entrevista

Título: La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018.

Entrevistado: *Braulio Gutierrez Martinez*  
Cargo/Profesión/Grado Académico: ..... *Abogado* .....  
Institución: ..... *Abogado Particular* .....  
Lugar: ..... *San Martín de Porres* ..... Fecha: *10/10/19* ..... Duración: *25 minutos*

**Objetivo general**

Determinar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

1. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

*La cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad porque cuando se realiza el proceso judicial los arrendatarios aprovechan con más tiempo en la propiedad, en base a que esperan a que se ejecute la sentencia, además que en el distrito de S.M.P. tiene afectación entorno al derecho de propiedad obviamente encabeza al propietario por que están en posesión.*

2. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro resulta ser eficaz para el contrato de arrendamiento?

*La cláusula de allanamiento a futuro resulta ser netamente eficaz, por que dentro de un proceso lo que pedira el juez correspondiente al lugar de la propiedad sera que se encuentre la cláusula en el contrato para que pueda realizar el desalojo.*



3. ¿De qué manera el inquilino moroso afectaría el derecho de propiedad en el bien inmueble?

El inquilino moroso si afecta al derecho de propiedad porque al momento de quedarse como posesionario de la misma, le genera una inestabilidad al propietario porque genera una afectación de manera concreta al permanecer 2 meses y 15 días o cuando se termine el plazo del contrato y este no pueda percibir el dinero pactado.

#### Objetivo específico 1

Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres - 2018.

4. ¿Por qué el registro de Deudores Judiciales Morosos repercute ante la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres - 2018?

Con respecto a la seguridad jurídica que da el registro de deudores judiciales morosos es vital para que los próximos arrendadores puedan ingresar a la web del P.J y ver si aquel se encuentra inscrito, pero aquí está el detalle por que al comienzo no se puede verificar si la seguridad jurídica es plena, es decir, de manera completa o si se encuentra inmersa al 50%.

5. ¿De qué manera el Registro de Deudores Judiciales Morosos resulta ser efectiva ante los próximos arrendadores si el presente lo retira del registro cuando culmine su deuda judicial?

El registro de deudores judiciales morosos resulta ser no efectiva en su totalidad porque puede pedir la absolución de la inscripción en un plazo de 07 días como lo estipula la ley, además de ello que si no lo realiza entrara en una sanción por no retirarlo del registro.

6. ¿Por qué la seguridad jurídica es importante para que se ejecute y/o realice el desalojo?

La seguridad jurídica es importante para que se realice el desalojo porque el juez que va dictar sentencia tendrá los medios probatorios idóneos para que se pueda ejecutar el desalojo respectivo, además de ello que se tiene plasmado cuando se realiza el contrato de arrendamiento lo que genera una ruptura en la seguridad jurídica es el tiempo que se tiene que pasar en un proceso judicial porque no se da como la vía procedimental del sumarísimo sino como la de conocimiento.

**Objetivo específico 2**

Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

7. ¿Qué tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?


Con respecto a la titularidad del propietario "arrendador" se necesita del título de propiedad para demostrar que es el propietario legítimo, pero esta ley a sido promulgada y publicada en el diario oficial el Peruvano este año, con el tiempo se vera que cualquier ciudadano va pedir que se le otorgue su derecho y así la restitución del bien, en cuanto debería manifestarse solo para quien es el propietario original.

8. ¿De qué manera el Proceso de Desalojo Notarial resultaría ser efectivo con aquellas personas que no han realizado el formulario del Decreto Legislativo N° 1177 o no han realizado la inscripción en registros públicos?

A raíz de determinar la efectividad, a mi consideración no va ser efectivo para aquellos ciudadanos que no han realizado el formulario D.L N° 1177 o la inscripción a Registros Públicos por que tendrían que basarse en un proceso común y aun más lato de lo que ya es apesar que existe leyes para su radiidez.

9. ¿Por qué el Título de Propiedad tiene que ser relevante para que se ejecute el Proceso de Desalojo Notarial?

Es vital la existencia del título de propiedad por que el notario va remitir los documentos pertinentes al juez competente, pero aqui entra la problemática por que todos aquellos que piensen que un vulnerado su derecho pedirán la restitución de la propiedad y así poder tener la posesión de nuevo a su favor.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Braulio Gutierrez Martinez	

Dr. Braulio Gutierrez Martinez  
ABOGADO  
CAL Reg N° 29586

Anexo N° 02

Guía de entrevista

Título: La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018.

Entrevistado: *Juana Adelmira Barrasa Neira*  
Cargo/Profesión/Grado Académico: *Especialista Judicial*  
Institución: *Podor Judicial*  
Lugar: *San Martín de Porres* Fecha: *04-10-19* Duración: *30 minutos*

**Objetivo general**

Determinar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

1. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

*Al considerarse que la cláusula de allanamiento no afecta el derecho de propiedad sino al propietario por la falta de pago y tiempo que se queda en su propiedad.*

2. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro resulta ser eficaz para el contrato de arrendamiento?

*La cláusula es eficaz porque se necesita de memoria escrita en el contrato para que tenga validez y se pueda realizar el despojo.*

3 ¿De qué manera el inquilino moroso afectaría el derecho d propiedad en el bien inmueble?

De esa manera el inquilino si afecta porque se quedaría en la propiedad sin salir de ella hasta que se judicialice y ahí lo podemos retirar.

#### Objetivo específico 1

Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres – 2018.

4. ¿Por qué el registro de Deudores Judiciales Morosos repercute ante la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres - 2018?

Se entiende que el registro de deudores va generar seguridad jurídica por su publicación en la página web que es acceso público, y estos puedan verseñido a otros arrendatarios.

5. ¿De qué manera el Registro de Deudores Judiciales Morosos resulta ser efectiva ante los próximos arrendadores si el presente lo retira del registro cuando culmine su deuda judicial?

Por lo investigado en la ley, los inquilinos morosos serán inscritos y permanecer en ello si esta como deudor en otro proceso.

6. ¿Por qué la seguridad jurídica es importante para que se ejecute y/o realice el desalojo?

La seguridad jurídica de todas normas es vital para que se realice el desalojo, ya porque se tiene que basar en leyes.

**Objetivo específico 2**

Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

7. ¿Qué tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?


*Para que se determine su efectividad a pleno se necesita de más tiempo de vigencia de la ley, pero si es importante para que se realice el desalojo.*

8. ¿De qué manera el Proceso de Desalojo Notarial resultaría ser efectivo con aquellas personas que no han realizado el formulario del Decreto Legislativo N° 1177 o no han realizado la inscripción en registros públicos?

*En sus artículos de la ley, el desalojo notarial tiene requisitos para su efectividad y en ello está lo que se menciona, si las partes no tienen ello no podemos realizarlo por estar vedado por el normal que es el judicial.*

9. ¿Por qué el Título de Propiedad tiene que ser relevante para que se ejecute el Proceso de Desalojo Notarial?

*El título tiene efectividad y así el notario va poder efectuar el papelito y lo eleva al juez que corresponde el territorio.*

Nombre del entrevistado	Sello y firma
<i>Juana Adeliua Barraza Neira</i>	 <p>PODER JUDICIAL DEL PERÚ JUANA ADELICIA BARRAZA NEIRA ESPECIALISTA JUDICIAL OFICINA ASESORA AL TRIBUNAL DE SAN MARTÍN DE PORRES CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NOROCCIDENTAL</p>

Anexo N° 02

Guía de entrevista

Título: La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018.

Entrevistado: *Maidex Suarez Hernandez*  
Cargo/Profesión/Grado Académico: *Secretaria judicial*  
Institución: *Poder judicial*  
Lugar: *San Martin de Porres* Fecha: *04/11/16* Duración: *25 min*

**Objetivo general**

Determinar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

1. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

*De acuerdo a su objetivo general de su tema de tesis, analizando lo mismo tendría un perjuicio y afectación al propietario ya que su fin sea más rápido por el desalojo lamentablemente tendría un tiempo determinado mediante un proceso.*

2. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro resulta ser eficaz para el contrato de arrendamiento?

*Los fines de esta norma suele ser más rápido porque allanarse significa que el arrendatario no tiene derecho a defensa por ello los fines de este proceso reconocería su deuda o falta.*

3 ¿De qué manera el inquilino moroso afectaría el derecho d propiedad en el bien inmueble?

*El inquilino moroso afecta porque se quedaría como posesionario y generaría un perjuicio al arrendador por lo falta de pago o terminación de contrato.*

#### Objetivo específico 1

Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres – 2018.

4. ¿Por qué el registro de Deudores Judiciales Morosos repercute ante la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres - 2018?

*Lo seguridad juridico tendrá que repercutir porque el registro de deudores generaría eficacia por los próximos arrendatarios.*

5. ¿De qué manera el Registro de Deudores Judiciales Morosos resulta ser efectiva ante los próximos arrendadores si el presente lo retira del registro cuando culmine su deuda judicial?

*Por lo explicado y leído de lo presente ley el registro tendrá al deudor por el tiempo que pague lo deudo pero a lo misma vez nos dice que cualquier interesado puede pedir el retiro del deudor en un periodo determinado.*

6. ¿Por qué la seguridad jurídica es importante para que se ejecute y/o realice el desalojo?

*Lo seguridad juridica tiene que ser importante en todo proceso de desalojo y mucho mas aun con lo clausula de albomamiento a futuro para que se puede ejecutar el lanzamiento.*

**Objetivo específico 2**

Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

7. ¿Qué tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

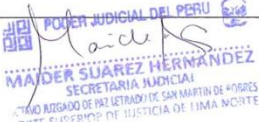
*De conformidad con el título de propiedad por el proceso de desalojo notarial plenamente relevante para que el notario emita los resultados al juez competente.*

8. ¿De qué manera el Proceso de Desalojo Notarial resultaría ser efectivo con aquellas personas que no han realizado el formulario del Decreto Legislativo N° 1177 o no han realizado la inscripción en registros públicos?

*Debido al formulario del decreto legislativo o inscripción, en ese caso lo único valido vendria hacer un desalojo de manera directa al poder judicial.*

9. ¿Por qué el Título de Propiedad tiene que ser relevante para que se ejecute el Proceso de Desalojo Notarial?

*Es necesario que el título de propiedad exista porque el notario tendria como única función adjuntar los medios probatorios para su ejecución.*

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Mader Suarez Hernandez	 <p>PODER JUDICIAL DEL PERU MAIDER SUAREZ HERNANDEZ SECRETARIA JUDICIAL CIRCUITO JUDICIAL DE SAN MARTIN DE PORRES CIRCUITO SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE</p>



Anexo N° 02

Guía de entrevista

Título: La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018.

Entrevistado: Verónica Zelada Quiroz

Cargo/Profesión/Grado Académico: Abogada

Institución: Paredes Zelada & Abogadas

Lugar: San Martín de Porres Fecha: 07/10/19 Duración: 35 min

**Objetivo general**

Determinar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

1. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

La cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad porque no genera eficacia jurídica por la duración de la misma.

2. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro resulta ser eficaz para el contrato de arrendamiento?

En tanto es eficaz ya que se necesita de esta en el contrato de arrendamiento para que se pueda realizar el desalojo.

3. ¿De qué manera el inquilino moroso afectaría el derecho d propiedad en el bien inmueble?

Afecta de manera directa al propietario con la enagenación del bien inmueble porque con el tiempo se va a realizar un futuro proceso de indemnización al pagarle al propietario.

**Objetivo específico 1**

Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres – 2018.

4. ¿Por qué el registro de Deudores Judiciales Morosos repercute ante la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres - 2018?

El registro del que se habla tendría que generar seguridad jurídica a los propietarios en general para que se de y permita la visualización a futuro inquilinos morosos.

5. ¿De qué manera el Registro de Deudores Judiciales Morosos resulta ser efectiva ante los próximos arrendadores si el presente lo retira del registro cuando culmine su deuda judicial?

Se realiza para que genere una gestión de manera preventiva sin embargo el registro lo va a retirar cuando termine la deuda a pagar, de ese mismo modo debería quedarse en un tiempo prolongado sin que perjudique a la persona.

6. ¿Por qué la seguridad jurídica es importante para que se ejecute y/o realice el desalojo?

Se entiende que la seguridad jurídica como principio es importante para todos los ciudadanos en tal efecto se tiene que tener la misma para que se pueda ejecutar el desalojo judicial.

**Objetivo específico 2**

Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

7. ¿Qué tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

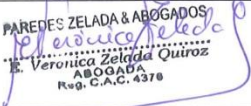
En parte vendría hacer efectivo porque se tiene que acreditar el propietario pero en la presente ley existe un vacío legal en cuanto lo deja de manera muy genérica al proponer que toda persona tiene derecho de la misma.

8. ¿De qué manera el Proceso de Desalojo Notarial resultaría ser efectivo con aquellas personas que no han realizado el formulario del Decreto Legislativo N° 1177 o no han realizado la inscripción en registros públicos?

Las personas que no realizaron el formulario o la inscripción en registros públicos, la única vía que podían utilizar es el desalojo ordinaria.

9. ¿Por qué el Título de Propiedad tiene que ser relevante para que se ejecute el Proceso de Desalojo Notarial?

El título de propiedad definitivamente tiene que ser necesario para que el notario público pueda realizar el trámite del desalojo.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Veronica Zelada Quiroz	

Anexo N° 02

Guía de entrevista

Título: La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018.

Entrevistado: Begoña Aluán Meza  
Cargo/Profesión/Grado Académico: Abogado.  
Institución: Estudio Jurídico Mori SAC.  
Lugar: San Martín de Porres. Fecha: 08/11/19. Duración: 20 min.

**Objetivo general**

Determinar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

1. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

Aquí podría afectar en el proceso de desahajo en una  
prima de latencia por la restitución del predio, aquí inabye la  
carga procesal del superior de grado y la ejecución.

2. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro resulta ser eficaz para el contrato de arrendamiento?

A medida del tiempo la legislación procesal garantiza el  
derecho de propiedad, la obtención de rentas por el  
arrendamiento de predio.

3. ¿De qué manera el inquilino moroso afectaría el derecho d propiedad en el bien inmueble?

Cuando el arrendamiento es moroso no afecta al  
derecho de la propiedad, ya que no se está incumpliendo  
del contrato con la cláusula de allanamiento,

#### Objetivo específico 1

Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martín de Porres - 2018.

4. ¿Por qué el registro de Deudores Judiciales Morosos repercute ante la seguridad jurídica en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

Los ciudadanos deben respetar la constitución política  
y el cumplimiento de las obligaciones contractuales según  
el reglamento, ya que con el cumplimiento se vela la  
seguridad ciudadana.

5. ¿De qué manera el Registro de Deudores Judiciales Morosos resulta ser efectiva ante los próximos arrendadores si el presente lo retira del registro cuando culmine su deuda judicial?

Se debe verificar los antecedentes del deudor  
moroso que hayan sido registrados para que exista  
un compromiso de derecho de los próximos arrendadores

6. ¿Por qué la seguridad jurídica es importante para que se ejecute y/o realice el desalojo?

Con la Ley 30201 se ha progresado con el accionar  
en el proceso de desalojo, ya que se garantiza la  
seguridad ciudadana y jurídica del inquilino como su  
fin de proteger sus derechos como tal.

**Objetivo específico 2**

Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018.

7. ¿Qué tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?


No es efectiva en sí, porque el incumplimiento de la obligación por la parte arrendataria, y a que se va dar oposiciones, y va imposibilitar la ejecución.

8. ¿De qué manera el Proceso de Desalojo Notarial resultaría ser efectivo con aquellas personas que no han realizado el formulario del Decreto Legislativo N° 1177 o no han realizado la inscripción en registros públicos?

Los requisitos de improcedencia van a perjudicar al arrendador o propietario, que va necesitar la recuperación de la posesión del predio dispuesto.

9. ¿Por qué el Título de Propiedad tiene que ser relevante para que se ejecute el Proceso de Desalojo Notarial?

En la notaría se tiene que acreditar el propietario con el título de propiedad acompañado con otros documentos que acrediten dicho propiedad.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
Begoña Alván Meza.	 Begoña Alván Meza ABOGADA REG CAL N° 757

Anexo N° 02

Guía de entrevista

Título: La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018.

Entrevistado: *William Cárdenas Velásquez*

Cargo/Profesión/Grado Académico: *Abogado*

Institución: *Abogado Particular*

Lugar: *San Martín de Porres* Fecha: *08/11/19* Duración: *20 min.*

**Objetivo general**

Determinar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

1. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

*Se verá afectado ante el retraso del proceso de desarrollo debido a la apelación ante el auto final que restituye el predio.*

2. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro resulta ser eficaz para el contrato de arrendamiento?

*Podría ser eficaz para la obtención de rentas de alquiler por alquiler de algún predio de igual forma con la Ley 30201 tiene que ser plasmada en el contrato.*

3. ¿De qué manera el inquilino moroso afectaría el derecho d propiedad en el bien inmueble?

Afecta evidente incumplimiento ó infracción d contrato con la cláusula de Allencamiento generado de los el propietario.

#### Objetivo específico 1

Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

4. ¿Por qué el registro de Deudores Judiciales Morosos repercute ante la seguridad jurídica en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

todo Ciudadano debe registrarse bajo las normativas y respetando las leyes, señalando bajo el registro de deudores Judiciales Morosos, lo cual garantiza pero no en su totalidad, lo cual debería ser más específico.

5. ¿De qué manera el Registro de Deudores Judiciales Morosos resulta ser efectiva ante los próximos arrendadores si el presente lo retira del registro cuando culmine su deuda judicial?

Se debería implementar legalmente el hecho de considerar los antecedentes crediticios del deudor que han sido registrados para así garantizar a los futuros arrendadores.

6. ¿Por qué la seguridad jurídica es importante para que se ejecute y/o realice el desalojo?

Una vez garantizado la seguridad jurídica, se han realizado diligencias bajo la ley del Inquilinato para a su modificación para una mejor ejecución para los procesos de desalojo.



**Objetivo específico 2**

Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

7. ¿Qué tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

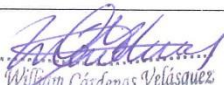
No considero que el Desalojo Notarial sea tan efectivo ya que en hechos generales estaríamos ante el incumplimiento de obligaciones por el arrendatario pero puede considerarse un éxito.

8. ¿De qué manera el Proceso de Desalojo Notarial resultaría ser efectivo con aquellas personas que no han realizado el formulario del Decreto Legislativo N° 1177 o no han realizado la inscripción en registros públicos?

Estos requisitos generan lentitud al proceso afectando al arrendador o propietario, queriendo obtener la reposición próxima del bien.

9. ¿Por qué el Título de Propiedad tiene que ser relevante para que se ejecute el Proceso de Desalojo Notarial?

En el aspecto notarial se requiere que el propietario tenga el título de propiedad para demostrar la legitimidad en el proceso.

Nombre del entrevistado	Sello y firma
William D. Cárdenas Velásquez	 William Cárdenas Velásquez ABOGADO Reg. C.A.L. 13052

Anexo N° 02

Guía de entrevista

Título: La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018.

Entrevistado: GIANCARLO MICHELLI TOLENTINO VALLADARES.  
Cargo/Profesión/Grado Académico: JUEZ DEL NOVENO JUZGADO DE PAZ LETRADO DE SAN MARTIN DE PORRES Y LOS O.  
Institución: CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE.  
Lugar: SAN MARTIN DE PORRES Fecha: ..... Duración: .....

**Objetivo general**

Determinar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

1. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

Podría afectar por la dilación del proceso de desalojo por apelación del auto final que ordena la restitución del predio, nuestra legislación garantiza la doble instancia y por la carga procesal del Superior en grado y luego su ejecución.

2. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro resulta ser eficaz para el contrato de arrendamiento?

Es un gran avance en nuestra legislación procesal, que garantiza el derecho de propiedad, usufructo, de obtención de rentas por arrendamiento de predio, y con la dación de la Ley N° 30201- del proceso de desalojo rápido o express, en un gran porcentaje de procesos con cláusula de allanamiento a futuro, ante la reducción de plazos y diligenciamiento, el propietario obtiene por el plazo una pronta recuperación de la posesión del inmueble de su propiedad evitando mayores perjuicios.

3 ¿De qué manera el inquilino moroso afectaría el derecho d propiedad en el bien inmueble?

*El arrendatario moroso afecta el derecho de propiedad en el bien inmueble, ante el incumplimiento del contrato con la Clausula de Allanamiento, causando daños y perjuicios al propietario como es el Lucro Cesante.*

**Objetivo específico 1**

Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres – 2018.

4. ¿Por qué el registro de Deudores Judiciales Morosos repercute ante la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres - 2018?

*Los ciudadanos contratantes tenemos que desempeñarnos dentro del marco de la ley, respetuosos de la Constitución y cumplir con las obligaciones contractuales, ante la creación del Registro de Deudores Jud. Morosos, garantiza la Seguridad jurídica en el distrito.*

5. ¿De qué manera el Registro de Deudores Judiciales Morosos resulta ser efectiva ante los próximos arrendadores si el presente lo retira del registro cuando culmine su deuda judicial?

*Que se debe presentar un proyecto de Ley a fin de verificar el antecedente del deudor moroso que había sido registrado, para garantizar derechos de los próximos arrendadores.*

6. ¿Por qué la seguridad jurídica es importante para que se ejecute y/o realice el desalojo?

*Hemos progresado con las acciones de procesos de Desalojo, con la dación de la Ley 30201, de la Clausula de Allanamiento a futuro en los Contratos de Arrendamiento; estando garantizada la Seguridad Jurídica se han diligenciado los procesos desde la Ley del Inquilinato, luego a las modificaciones de la legislación sustantiva y adjetiva, para la ejecución de los procesos de Desalojo y Lanzamiento.*

**Objetivo específico 2**

Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

7. ¿Qué tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

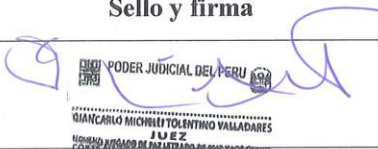
*El Desalojo Notarial en Sede Administrativa no Jurisdiccional, no sería tan efectivo en vista que en los hechos estamos ante el incumplimiento de obligaciones por parte del Arrendatario, tiende a presentarse oposiciones, ocupantes precarios, imposibilita su ejecución, pero es un avance.*

8. ¿De qué manera el Proceso de Desalojo Notarial resultaría ser efectivo con aquellas personas que no han realizado el formulario del Decreto Legislativo N° 1177 o no han realizado la inscripción en registros públicos?

*Estos requisitos acarrearán inadmisibilidad o improcedencias perjudicando al arrendador-proprietario, que requiere pronta recuperación de la posesión de su predio.*

9. ¿Por qué el Título de Propiedad tiene que ser relevante para que se ejecute el Proceso de Desalojo Notarial?

*En Sede Notarial exige el Título de propiedad tiene que acreditar al propietario-arrendador, y no debe ser relevante al presentar otros instrumentos que demuestran titularidad o dominio del inmueble, no siendo así recurren al órgano Jurisdiccional.*

Nombre del entrevistado	Sello y firma
GIANCARLO MICHELLI TOLENTINO VALLADARES	

Anexo N° 02

Guía de entrevista

Título: La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018.

Entrevistado: Dante Cesar Huamani Muñoz  
Cargo/Profesión/Grado Académico: ..... Abogado .....  
Institución: ..... Abogado Particular .....  
Lugar: San Martín de Porres Fecha: 08/11/19 Duración: 25 min.

**Objetivo general**

Determinar de qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

1. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?

tendrá una lentitud o retraso el proceso por la apelación a segunda instancia que genere la restitución del bien inmueble.

2. ¿De qué manera la cláusula de allanamiento a futuro resulta ser eficaz para el contrato de arrendamiento?

Resulta ser óptimo para recibir los rentas por concepto de alquiler de los predios en base a la ley 30201 para que sea efectivo lo mismo debe estar dentro del contrato.

3. ¿De qué manera el inquilino moroso afectaría el derecho d propiedad en el bien inmueble?

Genera un estado negativo al propietario por el incumplimiento al contrato y genera indemnización de la misma.

#### Objetivo específico 1

Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres – 2018.

4. ¿Por qué el registro de Deudores Judiciales Morosos repercute ante la seguridad jurídica en el Distrito de San Martin de Porres - 2018?

La sociedad siempre se rige ante las normas y debiendo cumplir con todas sus obligaciones legales así como sus obligaciones morales.

5. ¿De qué manera el Registro de Deudores Judiciales Morosos resulta ser efectiva ante los próximos arrendadores si el presente lo retira del registro cuando culmine su deuda judicial?

Considero que se debe realizar un propuesta legislativa para verificar los antecedentes del deudor moroso.

6. ¿Por qué la seguridad jurídica es importante para que se ejecute y/o realice el desalojo?

Para reventar de legalidad toda acción dentro de los parámetros normativos en parte razón y mantener un orden social.

**Objetivo específico 2**

Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

7. ¿Qué tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres - 2018?


*A criterio personal considero que no es tan efectivo porque el que se realiza el desalojo es el juez no el notario.*

8. ¿De qué manera el Proceso de Desalojo Notarial resultaría ser efectivo con aquellas personas que no han realizado el formulario del Decreto Legislativo N° 1177 o no han realizado la inscripción en registros públicos?

*Dichos requisitos ocasionan un retraso en el proceso perjudicando al propietario*

9. ¿Por qué el Título de Propiedad tiene que ser relevante para que se ejecute el Proceso de Desalojo Notarial?

*Para que se ejecute desde una vía notarial el poseedor del bien debe tener el título que acredite su propiedad.*

Nombre del entrevistado	Sello y firma
<i>Dante Cesar Huamaní Muñoz</i>	 <b>Dante C. Huamaní Muñoz</b> ABOGADO Reg. C.A.L. 19520

### 3.2. Guía de Análisis de Fuente documental

#### GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** Título: La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018.

**Autor:** Acosta Cotera Diane Tracy - **Fecha:**

#### Objetivo General

Determinar en qué medida la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

<b>FUENTE DOCUMENTAL</b>	
<b>CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR</b>	
<b>ANÁLISIS DEL CONTENIDO</b>	
<b>CONCLUSIÓN</b>	



## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** Título: La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018.

**Autor:** Acosta Coteria Diane Tracy - **Fecha:** 11/09/19

### Objetivo General

Determinar en qué medida la cláusula de allanamiento a futuro afecta el derecho de propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

<b>FUENTE DOCUMENTAL</b>	PLENO JURISDICCIONAL NACIONAL CIVIL Y PROCESAL CIVIL
<b>CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR</b>	¿Es exigible el Acta de Conciliación Extrajudicial en los procesos de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro? Y, en el proceso sobre desalojo con contratos de arrendamiento que contengan cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución del bien. ¿Procede o no darle trámite a las excepciones y defensas previas planteadas?
<b>ANÁLISIS DEL CONTENIDO</b>	En cuanto al acta conciliación extrajudicial en los procesos de desalojo que contengan esta cláusula queda sin efecto, es decir que no es necesario que se realice lo antes mencionado ya que el pleno lo planteada como un precedente vinculante y que los Jueces tienen que tomar en cuenta al trámite de la demanda. Sin embargo, también se determina las excepciones y defensas planteadas al demandado queda que el juez realice de plano su improcedencia. Siguiendo la secuencia del pleno, por más que no se realice esas etapas el proceso va seguir siendo lato, por lo que al final afectaría el derecho de propiedad del arrendador porque no genera efectividad como sugiere la vía procedimental del sumarísimo.
<b>CONCLUSIÓN</b>	Se analizó de manera directa si la cláusula de allanamiento a futuro, afectaría el derecho de propiedad con la finalidad de poder acreditar si podrá ser eficiente y rápido el proceso, por lo tanto, se ha demostrado que, si es eficaz, pero genera un proceso lato por carga procesal.

## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** Título: La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018.

**Autor:** Acosta Cotera Diane Tracy - **Fecha:** 09/10/19

### Objetivo Específico 1

Determinar porque el Registro de deudores Judiciales Morosos repercute con la seguridad jurídica en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

<b>FUENTE DOCUMENTAL</b>	LEY N°30201, LEY QUE CREA EL REGISTRO DE DEUDORES JUDICIALES MOROSOS
<b>CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR</b>	<b>Artículo 3: Vigencia De Inscripción;</b> El registro de estado de estado de deudor judicial moroso tiene vigencia hasta la extinción de la obligación por cualquiera de las modalidades previstas en el Código Civil, en cuyo caso el juzgado de origen debe notificar al órgano de gobierno del Poder Judicial, solicitando la cancelación de la inscripción en dicho registro, bajo responsabilidad. Extinguida la obligación conforme a las modalidades establecidas en el primer párrafo, la inscripción que se haya inscrito sin efecto de pleno derecho, debiendo el Poder Judicial, a pedido de cualquier persona, proceder a su cancelación dentro del plazo de siete días calendario.
<b>ANÁLISIS DEL CONTENIDO</b>	El Registro de Deudores Judiciales Moroso resulta ser negativa ante la seguridad jurídica porque solamente se va considerar la inscripción hasta que culmine su deuda. Sin embargo, no va trascender útil para la población. Es decir, debería quedarse inscrito en el registro por un periodo mínimo de tres y máximo de cinco años, en el supuesto caso que ya terminó con la deuda deberá dejarse claro, que ya no es deudor pero lo fue, para que así los próximos arrendadores puedan ingresar a la página y buscar si se encuentran o han sido morosos.
<b>CONCLUSIÓN</b>	Se analizó de manera directa el Registro de Deudores Judiciales Morosos con la finalidad analizar si el presente, es realmente eficaz. se ha demostrado que no es relevante para la sociedad por el poco tiempo de su permanencia inscrito.

## GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** Título: La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres – 2018.

**Autor:** Acosta Cotera Diane Tracy - **Fecha:** 09/10/19

### Objetivo Específico 2

Establecer que tan efectivo es el Proceso de Desalojo Notarial ante el Título de Propiedad en el Distrito de San Martín de Porres – 2018.

<b>FUENTE DOCUMENTAL</b>	LEY N° 30933, LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DESALOJO CON INTERVENCIÓN NOTARIAL
<b>CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR</b>	<b>Artículo 3: Ámbito De Aplicación De La Ley:</b> Podrán acogerse a lo dispuesto en la presente ley el propietario, el arrendador, el administrador de un bien inmueble y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, contra el arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento establecido por la presente ley. No están comprendidos en el ámbito de la presente ley la desocupación por motivo de contratos de alquiler venta, arrendamiento financiero u otros tipos de contratos que incluyan pago para adquirir la propiedad del inmueble.
<b>ANÁLISIS DEL CONTENIDO</b>	El Proceso de Desalojo Notarial resulta ser negativa ante el Título de Propiedad porque se va considerar que toda persona tiene el derecho de la restitución del bien inmueble. Sin embargo, tenemos que dejar en claro que no puede realizar tal generalidad porque el único que debe ejercer la devolución de la propiedad y posesión es el propietario quien tendrá que demostrar que es el titular original con la copia certificada del Título de Propiedad SUNARP, posteriormente en los siguientes artículos relata de manera detallada que habla netamente del arrendador y arrendatario. Es por ello, que no entrarían a tal procedimiento los usufructuarios. Ni los comodatos, lo que se quiere realizar es precisar que se debe pedir la restitución del bien el propietario legítimo.
<b>CONCLUSIÓN</b>	Se analizó de manera directa quien es la persona pertinente a pedir la restitución del bien inmueble. Ya que, la presente ley pone a disposición que lo puede solicitar cualquier persona que tenga derecho a la restitución.

## ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS

	<b>ACTA DE APROBACIÓN DE ORIGINALIDAD DE TESIS</b>	Código : FD6-PP-PR-02.02 Versión : 10 Fecha : 10-06-2019 Página : 1 de 1
---	--	---

Yo, *Vargas Huamán Esaú* docente de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo Lima Norte (precisar filial o sede), revisor(a) de la tesis titulada

**LA CLAUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO ANTE EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO JUDICIAL DE SAN MARTIN DE PORRES - 2018."**

del (de la) estudiante *Diane Tracy Acosta Coter*, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 24 % verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.

El/la suscrito (a) analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi lea saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Lugar y fecha Lima Norte 26 de noviembre de 2019



.....  
Firma

Nombres y apellidos del (de la) docente:

DNI: *31042328*

Revisó	Vicerrectorado de Investigación /	/ Responsable del SGC	Aprobó	Rectorado
--------	-----------------------------------	-----------------------	--------	-----------

## PORCENTAJE DE VERIFICACIÓN DE TURNITIN

Feedback Studio - Google Chrome  
ev.turnitin.com/app/carta/en\_us/?student\_user=1&is=0&lang=en\_us&u=1007546241&v=1215662536

Feedback Studio Diana Tracy Acosta Cotera - Tu trabajo es evaluado por el evaluador externo a través de Turnitin. Última actualización: 14/11/2018

**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

"La cláusula de allanamiento a futuro ante el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de San Martín de Porres - 2018"

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

**AUTOR:**  
(ORCID 000-0002-5540-5887)  
Acosta Cotera, Diane Tracy

**ASESOR:**  
(ORCID 0000-0002-9591-9663)  
Vargas Humán, Esau

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

**24%**

Ítem	Porcentaje
1. Introducción	0%
2. Capítulo I	0%
3. Capítulo II	2%
4. Capítulo III	1%
5. Capítulo IV	1%
6. Conclusión	1%
7. Bibliografía	1%
8. Anexos	1%
9. Resumen	1%
10. Referencias	+1%
11. Anexos	+1%
12. Anexos	+1%
13. Anexos	+1%
14. Anexos	+1%
15. Anexos	+1%
16. Anexos	+1%
17. Anexos	+1%

14/11/2018 11:25 22/11/2018

## AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE TESIS

 UCV UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN EN REPOSITORIO INSTITUCIONAL UCV	
---	---	--

Yo Diane Tracy Acosta Cotera, identificado con Documento de Identidad N° 76396265 egresado de la Escuela Profesional de DERECHO de la Universidad César Vallejo, autorizo  , No autorizo ( ) la divulgación y comunicación pública de mi trabajo de investigación titulado "LA CLAUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO ANTE EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DISTRITO JUDICIAL DE SAN MARTIN DE PORRES - 2018."; en el Repositorio Institucional de la UCV (<http://repositorio.ucv.edu.pe/>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art. 23 y Art. 33.

Fundamentación en caso de no autorización:

---

---

---

---

---

---

---

---

  
\_\_\_\_\_  
Diane Tracy Acosta Cotera  
76396265

FECHA: 26 de noviembre de 2019